

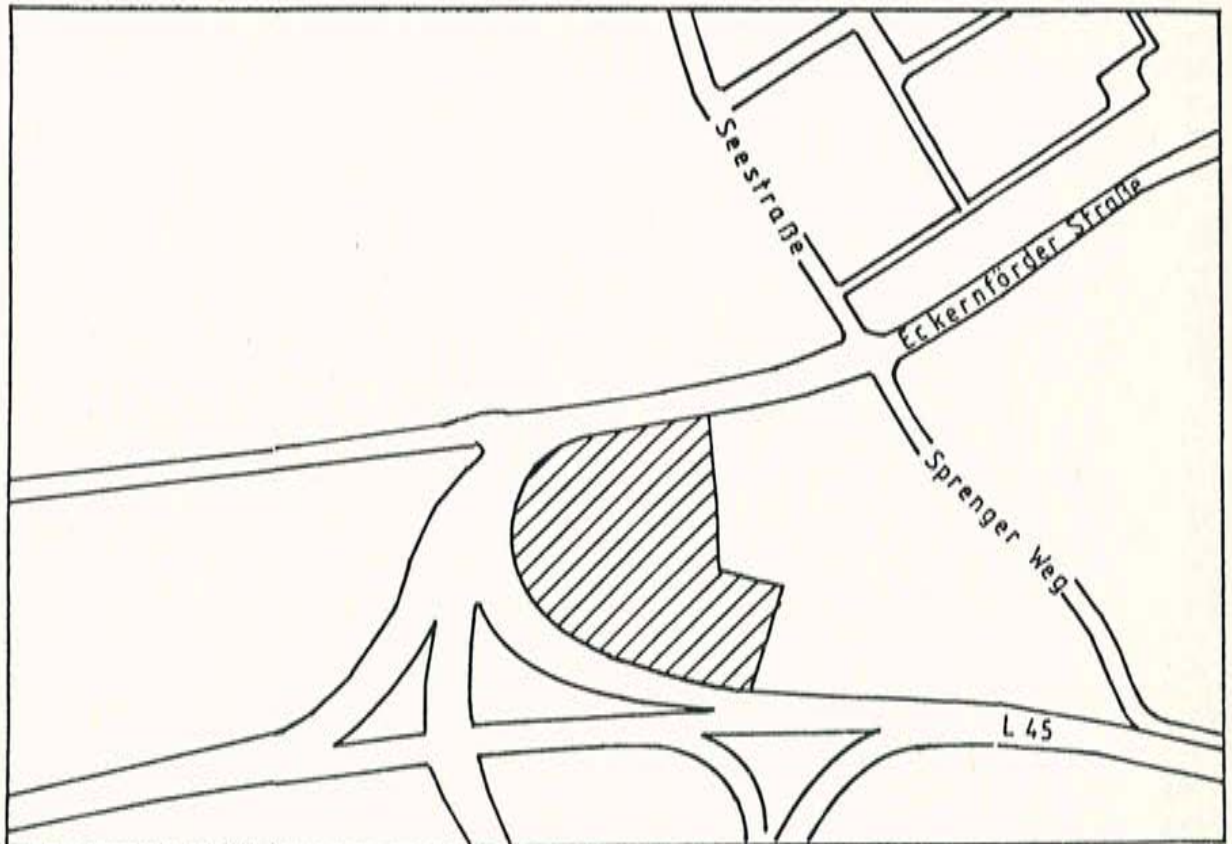
AUSFERTIGUNG  
FASSUNG VOM 11.08.1997

---

TEIL **C** BEGRÜNDUNG

---

SATZUNG  
DER GEMEINDE SCHWEDENECK  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN  
NR. 22



FÜR DAS GEBIET:  
ZWISCHEN ECKERNFÖRDER STRASSE,  
LANDESSTRASSE L45  
UND SPRENGER WEG  
IM ORTSTEIL SURENDORF

# 1

## INHALT

---

NR.		SEITE
2	Übersichtsplan	3
3	Anlaß, Zielsetzung, Flächennutzungsplan	4
4	Landschaftsplan	4
5	Bestand	5
6	<b>PLANUNG</b>	5
6.1	Verkehrsflächen	6
6.2	GE e - Gebiete	6
6.3	Grünflächen, Anpflanzungen	7
6.4	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft Flächen gem. §9(1)20 BauGB	8
6.5	Ver- und Entsorgung	8
7	Planänderungen im Aufstellungs- verfahren	9

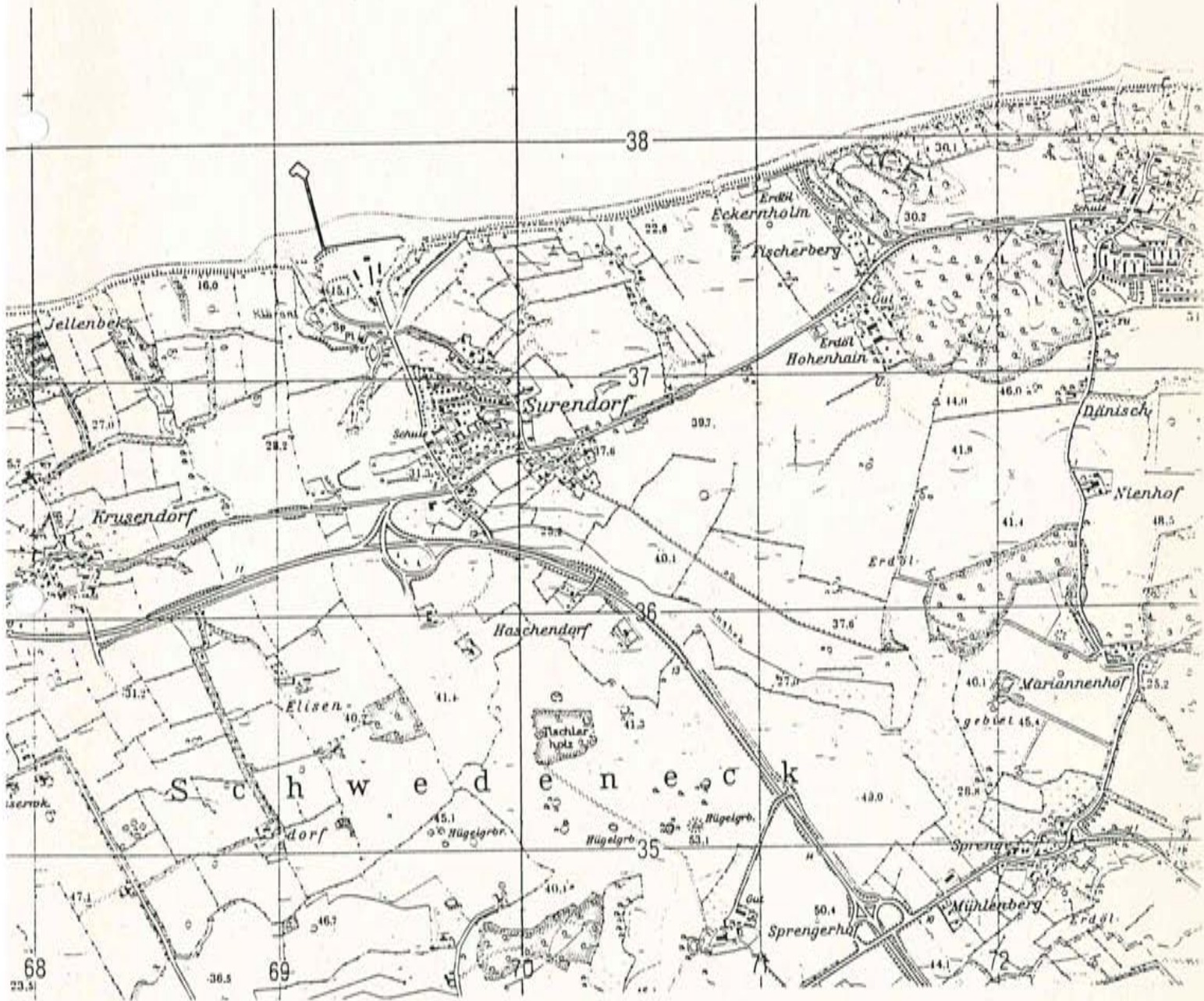
2

# ÜBERSICHTSPLAN PLANGEBIET, GELTUNGSBEREICH

Lage: Ortsteil Surendorf  
Straßen: zwischen Eckernförder Straße und Landesstraße L 45  
am süd-westlichen Ortsrand von Surendorf.

Größe: 2 ha

1 : 25 000 (Im Original)



### 3

#### ANLASS, ZIELSETZUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Anlaß	Bauliche Abrundung der Ortsrandlage durch gewerblich bestimmte Grundstücksnutzung;  Eingrünung des Ortsrandes.
Flächennutzungsplan	Ausgewiesen im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche; Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans im Zuge der Aufstellung der nächsten Änderungsverfahren.

Für das Plangebiet ist zunächst die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehen worden, um die Absicht der Investoren zum Bau einer Tennishalle und eines Blockheizkraftwerks im Zusammenhang mit dem Baugebiet des BPlans Nr.20 zu verwirklichen. Der Bau der Tennishalle mußte aus wirtschaftlichen Gründen entfallen. Damit waren konkrete Bauvorhaben, die die Aufstellung eines VEPlans ermöglichen, nicht mehr gegeben. Das Plangebiet wurde deshalb in ein Bebauungsplangebiet übergeleitet.

### 4

#### LANDSCHAFTSPLAN

---

Das Aufstellungsverfahren des Landschaftsplans der Gemeinde ist eingeleitet. Zu Beginn der Planaufstellung dieses BPlans Nr.22 ist der Planungsschritt Bestandsaufnahme und -Bewertung gegeben. Für diesen Bebauungsplan wird aufgrund der besonderen Lage ein Grünordnungsplan vorgeordnet. Die Planungsempfehlungen der Grünordnungsplanung werden Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans soweit sie städtebaulich festsetzbar und umsetzbar sind.

Gemäß Landesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in die Landschaft auszugleichen. Der Ausgleich kann aufgrund der Bilanzierung im Grünordnungsplan und den daraus abgeleiteten Festsetzungen innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Folgende Zielsetzungen der Landschaftsplanung werden in den Grundzügen verwirklicht:

- Schutz und Weiterentwicklung vorhandener Gehölze
- Schutz und Erhaltung des offenen Kleingewässers
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung.

## 5

### BESTAND

---

- Landwirtschaftlich genutzte Weidefläche; das gesamte Plangebiet ist z.Zt. Fläche für die Landwirtschaft; im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen als gemischte Baufläche.
- Graben am westlichen und südlichen Planrand.
- Bei einer Breitenausdehnung von ca. 150m fällt das Gelände gleichmäßig nach Süden um ca. 9 m.
- Begrenzung des Plangebiets im Süden durch Straßenbegleitgrün aus dichten Gehölzen entlang der überörtlichen Verkehrsflächen.

## 6

### PLANUNG

---

Städtebaulich bietet sich die Fläche des Plangebiets für eine Ergänzung und Abrundung der bebauten Ortslage an und stellt eine sinnvolle Ergänzungsfläche zu den angrenzenden Wohngebieten dar.

Die im Ort vorhandenen Wohngebiete werden auch durch eine besondere Fremdenverkehrsfunktion bestimmt. Dieser Anspruch an eine ruhige Wohn- und Erholungsnutzung stellt besondere Anforderungen an die Standortwahl gemischter und gewerblicher Grundstücke. Die Wohngebiete sollten möglichst von störenden Nutzungen freigehalten werden. Daher bietet es sich an, innerhalb der Plangebiets des BPlans Nr.22 die bereits vorhandene Gewerbenutzung im Nachbarbereich zu erweitern, zumal dieser Planbereich aufgrund der Einflüsse durch die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen für eine Wohnnutzung als ungünstig einzustufen ist.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind jedoch besondere Maßnahmen der Eingrünung erforderlich.

Nach dem Landesnaturschutzgesetz sind Eingriffe innerhalb des Plangebiets in direktem räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Dies ist für das Plangebiet möglich und aufgrund der Erfordernisse der Eingrünung des Baugebiets auch städtebaulich sinnvoll.

Die Landschaftsplanung hat bei der Aufstellung des Grünordnungsplans zu diesem Bauleitplan die Frage der baulichen Weiterentwicklung der östlich angrenzenden Flächen geprüft. Eine Bebauung der feuchten Niederungsflächen zwischen der L 45 und der kleinen Böschungskante, die vom Plangebiet zum Sprenger Weg führt, soll dabei unterbleiben. Somit stehen nur die höher liegenden Flächen rückwärtig der vorhandenen Bebauung für eine Weiterentwicklung zur Verfügung. Dies rechtfertigt nicht die Fortführung der neuen Straßenfläche bis zum Sprenger Weg.

Die Flächen können über eine eigene Zuwegung erschlossen werden. Eine Verbindung soll über den festgesetzten Fußweg erfolgen.

## 6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

---

Erschließung des Baugebiets über eine kurze, ca. 90m lange Stichstraße unter Anbindung an die Eckernförder Straße als Kreuzung mit der Straße V 10 des nördlich angrenzenden Baugebiets.

Anlage von mindestens 6 öffentlichen Parkplätzen in Höhe der Wendefläche der Straße.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Direkte Zufahrten oder einzelne Zugänge zu den jeweiligen Grundstücken von der überörtlichen Straße sind weder geplant noch zulässig. Die Grundstücke werden über die geplante Stichstraße erschlossen und angebunden.

## 6.2 GE e - GEBIETE

---

Das Plangebiet wird für die Baugrundstücke als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bauleitplan ist zunächst eine Festsetzung als Mischgebiet vorgenommen worden.

Aufgrund der Anregungen der Fachbehörden und der Zielsetzungen der Landesplanung und Raumordnung wird jedoch eine Bestimmung als GE-gebiet städtebaulich und ortsplanerisch für sinnvoller erachtet.

Das Plangebiet kann somit nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplans soll bei einer nächsten Änderung des FPlans unter Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche erfolgen.

Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung ist aber nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung unter Einhaltung bestimmter, im Teil B der Satzung festgesetzter Lärmemissionen zulässig.

Aufgrund landesplanerischer Zielsetzungen wird auch die Nutzung 'Einzelhandel' eingeschränkt.

Für den südlichen Bereich (Teilgebiet 2) wird die 'abweichende'

Bauweise festgesetzt, mit der Zielsetzung, in diesem tiefer liegenden Bereich auch bauliche Anlagen zuzulassen, die aufgrund der gewerblichen Nutzung eine Gebäudelänge über 50m benötigen.

Die Standortlage am Ortsrand macht es erforderlich, daß die Gebäudehöhe in bestimmten Grenzen gehalten wird. Deshalb wird hierzu im Teil B der Satzung eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Teil B der Satzung zur Art der Außenwände dienen dem Ziel der Anpassung der geplanten Gebäude an die im Ort typische Bauweise.

## 6.3 GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN

---

Die Randbereiche des Plangebiets werden als Grünflächen festgesetzt und sind somit nicht Teil der Baugrundstücke. Innerhalb dieser Grünflächen werden Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz festgesetzt, die zusammen mit den übrigen im Teil B der Satzung bestimmten Maßnahmen den Eingriff ausgleichen.

Die getroffenen Maßnahmen der Grünordnung werden zeitgleich mit der Erschließung des Baugebiets durchgeführt.

In den Grundzügen kommt es zu folgenden wesentlichen Landschaftsverbesserungen:

- Starke Eingrünung des Ortsrandes durch dichte Gehölzstreifen mit zwischengelagerten Sukzessionsflächen
- Pflanzung von Bäumen entlang des Straßenraumes
- Ergänzung der Randbepflanzung durch Neuanlage von Knicks im Teilgebiet 5, entlang des Fußweges und am östlichen Planrand.
- Baumpflanzung innerhalb der Baugrundstücke
- Fassadenbegrünung, die ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild leisten.
- Regenwasserbehandlung mit möglichst hohem Anteil an Versickerung vor Ort sofern dies möglich ist und Aufwertung des Fließgewässers.

## 6.4

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT Flächen gem. §9(1)20 BauGB

---

Um die Zielsetzungen der Landschaftspflege zu sichern sowie die Maßnahmen des Ausgleichs wird das gesamte Teilgebiet 4 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1)20 BauGB festgesetzt.

Eingriffe aufgrund der angrenzenden Nutzung der Baugrundstücke sind in diesen Flächen nicht zulässig.

Die Fläche ist als Biotopentwicklungs- und pflegefläche festgesetzt.

Die Maßnahmen werden zeitgleich mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen ausgeführt.

## 6.5

### VER- UND ENTSORGUNG

---

Abwasser Regenwasser	Anschluß des Baugebiets an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem; Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken, sofern dies schadlos möglich ist; Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften; Behandlung des Regenwassers vor Ableitung in die Vorflut. Beachtung der Satzung des Wasser-u. Bodenverbandes Schwed. Freihaltung einer Fläche für Unterhaltungsarbeiten an der Lasbek.
Trinkwasser	Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Osdorf.
Löschwasser	Aufstellung von Hydranten zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge; Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Löschwassermenge mindestens 96 m <sup>3</sup> / Std.
Müll	Berücksichtigung ausreichender Flächen für die Standorte der unterschiedlichen Müllcontainer; Müllbeseitigung auf den Anlagen des Kreises.



## Fortsetzung zu Ver-u. Entsorgung

---

Strom	Sicherung der Stromversorgung des Baugebiets durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig. Trafostation innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche.
Post	Telekom, rechtzeitige Abstimmung vor Baubeginn der Erschließung; mind. 6 Monate, Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, Kiel.
Heizung	Bau eines Blockheizkraftwerks innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche.  Für den Bau des geplanten Blockheizkraftwerks ist die festgesetzte Fläche in Höhe der Wendefläche der Planstraße V 1 vorgesehen. Sollte der Flächenbedarf der Versorgungsfläche nicht ausreichen, so soll es möglich sein, bei der endgültigen Festlegung der Grundstücksgrenzen auch Flächen des Teilgebiets 3 der Versorgungsfläche zuzuschlagen. Für das Blockheizkraftwerk sind ca. 400m <sup>2</sup> erforderlich.

## 7 PLANÄNDERUNGEN IM AUFSTELLUNGS- VERFAHREN

---

- 7.1 Verkehrsfl. Die endgültigen Ausbaumerkmale der Planstraße V 1 und der kurzen Stichstraße V 2 sollen im Zuge der Erschließungs- und Tiefbauplanung vorgenommen werden. Die geplante Baumreihe entlang der Straße V 1 soll auch auf der anderen Straßenseite möglich sein. Der entsprechende seitliche Sicherheitsraum wird bei der Ausführung beachtet.
- Die Gemeinde teilt jedoch nicht die Anregung, die Wendefläche auf einen Durchmesser von 24m zu vergrößern, weil überwiegend Kleinbetriebe mit entsprechend geringerem Verkehrsaufkommen erwartet werden. Durch entsprechende Umplanung soll es jedoch im Zuge der Tiefbauplanung unter Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises zu einer Vergrößerung der Wendefläche auf 18 m kommen. Auch die Breite der Fahrbahn soll im Zuge der konkreten Erschließungsplanung bestimmt werden.

- 7.1 Verkehrsfl. (Fortsetzung) Zur besseren Verkehrsanbindung des südlichen Grundstücks ist der bisher festgesetzte Fußweg weiter östlich in den Bereich der Grünflächen verlegt worden. Der westliche Abschnitt wird unter Verbreiterung auf 4.50m als Straßenverkehrsfläche bestimmt.
- 7.2 Regenwasser Die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken erfolgt unter Beachtung der ATV Arbeitsblatt A-138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser'. Normal verschmutztes Niederschlagswasser aus den Gewerbeflächen wird durch den geplanten Bau eines Regenwasserbehandlungsteiches vor der Einleitung in die Vorflut gereinigt. Es soll auch innerhalb der Grünflächen des Teilgebiets 4 zusammen mit einem zusätzlichen Graben die Anlage eines Teiches möglich sein.
- 7.3 Einzelhandel Aufgrund der Vorgaben der Landesplanung hat die Gemeinde die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Abs. 3 des Textes Teil B konkretisiert.
- 7.4 Grünordnung Der Abs. 1.5 des Textes Teil B wurde unter Beachtung der Zulässigkeit von Festsetzungen neu gefaßt.
- 7.5 Baugrund Es wird darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund auf seine Tragfähigkeit hin zu untersuchen ist. Innerhalb des Plangebiets befinden sich aufgrund des seinerzeitigen Straßenbaus mindestens ca. 2m tiefe Aufschüttungen mit näher zu untersuchender Tragfähigkeit.  
(siehe auch Stellungnahme des GEÖLOGISCHEN LANDESAMTES v. 04.12.95)

Satzungs-  
beschluß

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.22 der Gemeinde Schwedeneck wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.12.1996 gebilligt.

Schwedeneck, - 8. SEP. 1997

Amtsvorsteher / Bürgermeister

