



# BEGRÜNDUNG

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Schwartbuck, Kreis Plön**

Für das Gebiet 'Bötels II'

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK - KÜHLE – KOERNER - GUNDELACH** - Architekten und Stadtplaner  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431-6646990 - Fax: 0431-66469929 - Mail: info@b2k-architekten.de

**Freiraum- und Landschaftsplanung, Matthiesen und Schlegel** - Freischaffende Landschaftsarchitekten  
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65 - info@matthiesen-schlegel.de

**Stand: 30.04.2018**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5.4</b>	<b>7. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DES INNENBEREICHSGUTACHTENS .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>9</b>
8.2.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	9
8.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	11
<b>8.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>11</b>
8.3.1	Bauweise .....	11
8.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
<b>8.4</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....</b>	<b>11</b>
<b>8.5</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>12</b>
8.5.1	Fassaden .....	12
8.5.2	Dacheindeckungen .....	12
8.5.3	Dachneigungen.....	13
8.5.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	13
8.5.5	Oberirdische Lagerbehälter .....	13
<b>8.6</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....</b>	<b>14</b>
8.6.1	Erschließung, fließender Verkehr .....	14
8.6.2	Öffentliche Parkplätze .....	14
8.6.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	14

---

8.6.4	Mit Rechten zu belastende Flächen .....	15
<b>9.</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>15</b>
9.1	Massnahmen zur Ein- und Durchgrünung .....	15
9.2	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	16
<b>10.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN .....</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>17</b>
<b>15.</b>	<b>KAMPFMITTEL .....</b>	<b>18</b>
<b>16.</b>	<b>LÄRMIMMISSIONEN .....</b>	<b>18</b>
<b>17.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>18.</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>19</b>
<b>19.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>19</b>
19.1	Hinweis zum Denkmalschutz .....	19
19.2	Hinweis zu Kampfmittel .....	19
<b>20.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>19</b>

**Teil II: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag**

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

**Erstellt durch:**

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten,  
Altenholz

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Das Baugebiet 'Bötels' wurde im Jahr 1999 über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 planungsrechtlich vorbereitet. Das Baugebiet wurde nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erschlossen. Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich allesamt verkauft.

Das Konzept, das damals für den Bebauungsplan Nr. 3 erstellt wurde, sah eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes auf der nördlich angrenzenden Fläche vor. Heute, 16 Jahre später, soll die geplante Erweiterung bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Baugrundstücken, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

## **2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde hat am 13.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 nach den Vorschriften des am 13.05.2017 in Kraft getretenen Baugesetzbuches fortzuführen. Dies liegt darin begründet, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem 15.05.2017 begonnen wurde.

## **3. Stand des Verfahrens**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einen Aushang in der Amtsverwaltung in der Zeit vom 18.12.2017 bis 05.01.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.11.2017 bis zum 08.01.2018 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Schwartbuck hat am 30.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

#### **4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße**

Die Gemeinde Schwartbuck liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 4 km östlich von Schönberg und grenzt östlich an die Gemeinde Stakendorf an. Im Osten grenzt die Gemeinde Hohenfelde an das Gemeindegebiet an. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Schwartbuck (Hauptort) und Schmoel (Gut Schmoel). Der Ortsteil Schwartbuck liegt circa 1,5 km südwestlich der Ortslage der Gemeinde Hohenfelde. Die Gemeinde Schwartbuck hat ca. 790 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Ortsteil Schwartbuck. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage, östlich der 'Dorfstraße' (K 41) und nördlich der Wohnbebauung in der Straße 'Bötels'. Im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich wird von einer Teilfläche einer Ackerfläche eingenommen.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,62 ha.

#### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 zu berücksichtigen:

##### **5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schwartbuck die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf

decken (vgl. S. 45). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Die Gemeinde hatte am 31.12.2009 einen Wohnungsbestand von 363 Wohneinheiten. Damit hatte die Gemeinde ursprünglich ein Kontingent von 36 Wohneinheiten für den Zeitraum '2010 bis 2025'. Mit Schreiben vom 09.03.2016 teilte die Landesplanungsbehörde mit, dass laut der Baufertigstellungsstatistik zwischen 2010 und 2014 insgesamt sechs Wohneinheiten fertiggestellt worden seien. Das bedeutet, dass bis zum Jahr 2025 noch 30 Wohneinheiten errichtet werden können.

### **Bewertung**

In der Gemeinde dürfen bis zum Jahr 2025 noch 30 Wohneinheiten geschaffen werden. Hierbei wird jede Wohneinheit angerechnet, die neu entsteht. Das bedeutet, dass die Bebauung von Baulücken und die Schaffung von Neubaugebieten in der Summe nicht zu mehr als 30 Wohneinheiten führen dürfen.

## **5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.

### **Bewertung**

Der Rahmen für die Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

## **5.3 Flächennutzungsplan**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan besteht für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Fläche für die Landwirtschaft.

## **5.4 7. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Aufstellung und soll das Baugebiet 'Bötels 2' baurechtlich vorbereiten. Es ist vorgesehen, das Baugebiet über zwei Bauabschnitte zu realisieren. Hierzu sollen zwei getrennte Bebauungspläne aufgestellt werden, wobei erst nach dem Jahr 2025 für den zweiten Bauabschnitt der entsprechende Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Planung sieht im wesentlichen die Darstellung einer 'Wohnbaufläche' vor. In den Randbereichen des Plangebietes, d.h. im Westen und Osten, sollen Eingrünungen erfolgen. Im nördlichen Randbereich soll der Knick erhalten werden. Aus diesem Grund sind die Randbereiche als 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt.

## **6. Berücksichtigung der Ergebnisse des Innenbereichsgutachtens**

Die Gemeinde hat in dem Zeitraum '2011 bis 2015' ein Innenbereichsgutachten erstellen lassen. An der Untersuchung wurden die Bürger beteiligt. Hierdurch konnten wichtige Informationen darüber gewonnen werden, ob Flächen, die nach objektiven städtebaulichen Kriterien für eine Bebauung geeignet wären, grundsätzlich für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Es wurden in der Ortslage insgesamt zehn Baulücken festgestellt (siehe Lageplan vom 23.11.2015). Die Aufnahme einer Baulücke richtet sich danach, ob eine vorhandene unbebaute Fläche hinsichtlich der Größe und des Flächenzuschnitts geeignet ist, um sie für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu nutzen.

Die Baulücken befinden sich allesamt in Privateigentum. In den überwiegenden Fällen werden die Flächen, die als Baulücke aufgenommen wurden, als Hausgarten genutzt. Ob ein Grundstückseigentümer seinen großen Garten dazu nutzen möchte, um ein zweites Wohnhaus zu errichten, liegt allein in seiner Entscheidung. Die meisten Grundstückseigentümer haben kein Interesse, ihren großen Garten aufzugeben. Allerdings tritt manchmal die Situation ein, dass auf den großen Grundstücken für den Eigenbedarf ein zweites Wohnhaus errichtet wird. Ein Eigenbedarf liegt zum Beispiel vor, wenn das zusätzliche Wohngebäude von Familienangehörigen genutzt werden soll (z.B. für ein Kind und dessen Familie). So wurde die Baulücke Nr. 4 (Grundstück 'Dorfstraße 36') vor einigen Jahren bebaut.

Für die Planung der Gemeinde bedeutet die oben geschilderte Situation, dass die vorhandenen Baulücken nicht für die Deckung der allgemeinen Nachfrage nach Bauland herangezogen werden können. Die Baulücken sind nicht auf dem Markt und können somit nicht von Bauinteressenten erworben werden.

Im Innenbereichsgutachten sind zudem drei größere Bauflächen erfasst. Baufläche Nr. 1 liegt im Außenbereich und ist Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Baufläche Nr. 2 liegt an der Straße 'An der Schule'. Der Eigentümer hat ein Interesse, die Fläche langfristig zu entwickeln. Gegenwärtig steht die Fläche nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Baufläche Nr. 3 umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie zwei weitere Grundstücke. Der Eigentümer der Hofstelle ist nicht daran interessiert, dass die Hofstelle umgenutzt wird, indem dort Wohngebäude errichtet werden.

Mit Schreiben vom 17.04.2013 wies die Landesplanungsbehörde mit ihrer Stellungnahme zu dem Innenbereichsgutachten darauf hin, dass möglicherweise am nordwestlichen Ortseingang an der Südwestseite Straße 'Langenreben' im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung ein Flächenpotential für eine Bebauung bestehe. Hier befindet sich eine große Wiese, auf der mehrere Bauplätze entstehen könnten. Die Wiese unterteilt sich in mehrere Flurstücke, die unterschiedlichen Eigentümern gehören. Die Wiese wird landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer sind nicht daran interessiert, dass die Wiese in ein Baugebiet umgewandelt wird.

## **7. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung**

Im Innenbereichsgutachten wurden auch Flächen untersucht, die im Außenbereich liegen. Hierbei ging es um die Frage, wo im Gemeindegebiet ein größeres Baugebiet entstehen kann. Die Baufläche Nr. 1 liegt am nördlichen Ortsrand und ermöglicht die Entwicklung eines großen Baugebietes.

Das geplante Baugebiet soll die bauliche Entwicklung im Norden der Ortslage, die mit dem Baugebiet 'Bötels' im Jahr 1999 an diesem Standort begonnen wurde, fortsetzen. Das Plangebiet liegt an der 'Dorfstraße'. Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die Straße 'Bötels' anzubinden, so dass keine weitere Anbindung an die 'Dorfstraße' geschaffen werden muss.

Es gab bereits im Jahr 1999 Überlegungen, das Baugebiet langfristig nach Norden zu erweitern.

Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung, der der Gemeinde noch bis zum Jahr 2025 zur Verfügung steht, umfasst ca. 30 Wohneinheiten. In dem Plangebiet können ca. 32 Einfamilienhaus-Grundstücke entstehen. Damit würde in dem Baugebiet eine höhere Anzahl an Baugrundstücken entstehen, als der Gemeinde bis zum Jahr 2025 zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es vorgesehen, das Baugebiet über zwei Bauabschnitte zu realisieren. Hierzu sollen zwei getrennte Bebauungspläne aufgestellt werden, wobei erst nach dem Jahr 2025 für den zweiten Bauabschnitt der entsprechende Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Während sich die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes auf das gesamte Baugebiet, d.h. auf beide Bauabschnitte, bezieht, umfasst der Bebauungsplan Nr. 4 ca. 17 Baugrundstücke. Somit würden auf den zweiten Bauabschnitt ca. 15 Baugrundstücke entfallen.

## **8. Inhalte der Planung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

#### Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu schaffen. Hierbei sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Begründung:

Das vornehmliche Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass heutzutage in Wohngebieten keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt. Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen oder eben nicht.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden ausnahmsweise zulässig. Hierüber entscheidet die Gemeinde. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen nicht zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde Schwartbuck befindet sich im Einzugsbereich der Urlaubsregion Hohwachter Bucht. Insbesondere für die Ostseeregion ist die Entwicklung der Übernachtungszahlen sehr positiv. Eine Ferienhausnutzung würde zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebietes führen, welches durch die verursachten Schallimmissionen als störend empfunden werden könnte.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Es wird eine Gebäudehöhe (GH) von max. 9,00 m festgesetzt. Für jedes Baugrundstück wird ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt, von dem die maximal zulässige Gebäudehöhe zu berechnen ist.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Eine Gebäudehöhe von 9,00 m ermöglicht Gebäude mit einer Dachneigung bis 45°. Hierdurch lässt sich eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses erreichen, indem dort Räume errichtet werden können. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Einfamilienhäusern.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt max. um 0,20 m unterschreiten und um 0,50 m überschreiten.

Begründung:

Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Topographie zu ermöglichen ist eine Unterschreitung um maximal 0,20 m und eine Überschreitung um maximal 0,50 m des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

### **8.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

In den Bauflächen 1 bis 3 (BFL 1 bis 3) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt.

Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,30 ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke. Insbesondere auf kleineren Grundstücken lassen sich somit Gebäude mit einer großen Grundfläche errichten. Das entspricht der Zielsetzung der Planung, Wohneigentum für Familien mit Kindern zu schaffen. Ebenso ist es möglich, Wohnhäuser zu errichten, in denen alle Räume im Erdgeschoss sind. In den Gebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (s.u.).

In der Baufläche 4 (BFL 4) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke. Auch auf größeren Grundstücken lassen sich somit Gebäude mit einer großen Grundfläche errichten. Das entspricht der Zielsetzung der Planung, Wohneigentum für Familien mit Kindern zu schaffen. Ebenso ist es möglich, Wohnhäuser zu errichten, in denen alle Räume im Erdgeschoss sind. In den Gebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (s.u.).

### **8.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

In den Bauflächen 1 bis 3 (BFL 1 bis 3) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Um ein geordnetes Ortsbild zu erreichen, erfolgt eine Zonierung der zulässigen Vollgeschosse. Auf Rücksicht des südlich angrenzenden Baugebietes wird in den Bauflächen 1 bis 3 die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

In der Baufläche 4 (BFL 4) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Neben den typischen eingeschossigen Einfamilienhäusern (mit Dachgeschoss) soll auch die Errichtung von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Die Bauform der Stadtvilla erfreut sich auch im ländlichen Raum immer größerer Beliebtheit. Diese Bauform ist durch zwei Vollgeschosse und einem flach geneigten Dach gekennzeichnet.

### **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **8.3.1 Bauweise**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Im ländlichen Raum besteht nahezu ausschließlich eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Einfamilienhäuser stellen die typische Bauweise dar. Sie gewährleisten eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und stellen sicher, dass ausreichende Abstände zwischen den Nachbarn eingehalten werden können.

#### **8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) werden mehrere zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Begründung:

Durch die durchgängigen Baufenster besteht eine Flexibilität hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke.

### **8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung:

---

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied (Eltern wohnen bei den Kindern) oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Dies ist insbesondere im ländlichen Raum aufgrund des demographischen Wandels ein wichtiges Thema. Erfahrungsgemäß wird jedoch die zweite Wohnung bei Erstbezug eines Einzelhauses nur von ca. 10 % der Bauherren genutzt.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 550 m<sup>2</sup> zulässig.

Begründung:

Mindestgrundstücksgrößen von mindestens 550 m<sup>2</sup> sind ortsangemessen, da bestehende Grundstücke im Umfeld nicht kleiner als 550 m<sup>2</sup> sind. Durch die Vorgabe soll vermieden werden, dass Grundstücke sehr klein parzelliert werden. Eine kleinere Parzellierung hätte die Folge, dass mehr Wohneinheiten im Plangebiet entwickelt werden könnten, einhergehend mit größeren Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr.

## **8.5 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften**

### **8.5.1 Fassaden**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Grau und Blaugrau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) besitzen würden.

### **8.5.2 Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen.

### **8.5.3 Dachneigungen**

Die zulässigen Dachneigungen werden in Abhängigkeit zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Wenn das Gebäude zwei Vollgeschosse aufweist, sind Dachneigungen von 10° bis 30° zulässig. Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss sind Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 20°) zulässig.

Begründung:

Im Baugebiet wird ein Nebeneinander von Häusern mit einem Vollgeschoss und Häusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Über die zulässigen Dachneigungen wird bestimmt, welche Bandbreite an Gebäudehöhen ermöglicht wird. Dadurch, dass festgesetzt wird, dass die Häuser mit einem Vollgeschoss eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen müssen, wird erreicht, dass die möglichen Höhenunterschiede zwischen den Häusern mit einem Vollgeschoss und den Häusern mit zwei Vollgeschossen auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Hierdurch wird erreicht, dass ein Nebeneinander der verschiedenen Baukörper dieser Haustypen nicht optisch störend wirkt.

### **8.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO<sub>2</sub>-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

### **8.5.5 Oberirdische Lagerbehälter**

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb der 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

## **8.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

### **8.6.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets soll über die Anbindung an die Straße 'Bötels' erfolgen. Die Haupterschließungsstraße soll bei Vollendung des nördlich geplanten zweiten Bauabschnittes fortgesetzt werden.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

Die Erschließungsstraße endet in nördliche Richtung in die freie Landschaft, da diese für den Anschluss eines zweiten Bauabschnittes vorgesehen ist.

### **8.6.2 Öffentliche Parkplätze**

Innerhalb des Plangebietes sind längs angeordnet zu der Planstraße Parkstreifen und zwei kleinere Parkplätze festgesetzt auf denen insgesamt ca. 15 öffentliche Parkplätze [P] untergebracht werden können. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb der 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

### **8.6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

Es sind auf den privaten Grundstücken pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweifahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche muss in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) mindestens 5,00 m betragen. Auf diese Weise soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, wenn die Fahrzeuge das Grundstück verlassen.

In den Bauflächen 1 bis 3 (BFL 1 bis 3) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> errichtet werden.

In der Baufläche 4 (BFL 4) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> errichtet werden.

#### **8.6.4 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Die als Leitungsrecht (L) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine bestehende Leitungstrasse für Gas.

### **9. Grünordnung**

#### **9.1 Massnahmen zur Ein- und Durchgrünung**

##### **9.1.1 Baum- und Strauchpflanzung zur landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Wohngebietes in Richtung der vorbeiführenden Dorfstraße (K 41)**

Der öffentliche Grünstreifen am westlichen Baugebietsrand ist in Anlehnung an die südlich anschließende öffentliche Grünfläche in einer Breite von 5 m parallel zur Straße mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen abwechslungsreich zu bepflanzen. Diese Bepflanzung erfolgt mit den für die Knicks typischen Straucharten (wie Hasel, Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Holunder, Roter Hartriegel, Flieder) sowie eingestreuten Laubbäumen (geeignete Arten: Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Esskastanie und andere Obstgehölze). Die verbleibende ca. 8 m breite Fläche ist als Wiese zu unterhalten.

##### **9.1.2 Heckenpflanzung am nördlichen Baugebietsrand**

Die nördliche Eingrünung des Baugebietes ist mit einer 2-reihigen Laubgehölzhecke auf einem ca. 2 m breiten Grünstreifen durchzuführen, wobei Gehölzarten wie Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn oder Rotbuche verwendet werden sollen. Die Unterhaltung der Pflanzung als geschnittene Hecke ist zulässig. Es sind zwei je ca. 5 m breite Unterbrechungen der Pflanzung für Zufahrten zu den Grundstücken des 2. Bauabschnitts zulässig.

##### **9.1.3 Landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Wohngebietes in südöstliche Richtung**

Die ca. 10 m breite private Grünfläche am südöstlichen Baugebietsrand dient ausschließlich der Nutzung als Gartenland; pro Grundstück sind hier mindestens zwei halb- oder hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen, wobei vorrangig regionaltypische alte Obstsorten verwendet werden sollen. Pflanzqualität: 3 x v. Halb- / Hochstamm, StU 12 - 14 cm. Am östlichen Rand ist zur Eingrünung des Baugebietes eine geschlossene zweireihige Laubgehölzhecke entsprechend der Pflanzung an der nördlichen Baugebietsgrenze

anzulegen. Bauliche Anlagen inkl. der genehmigungsfreien baulichen Nebenanlagen sind in diesem Gartenbereich nicht zulässig.

#### **9.1.4 Baumpflanzung im Straßenraum**

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche sind zur Gliederung und Durchgrünung mind. 7 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzqualität 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> haben. Verwendung finden Baumarten wie Feldahorn, Hainbuche, Zierapfel, Dornarten (wie z. B. Scharlachdorn), Baumhasel und an Stellen mit einem ausreichenden Platzangebot Stieleiche, Vogelkirsche und Winterlinde.

#### **9.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

##### Außerhalb des Plangebietes erforderliche Ausgleichsmaßnahme

Um den Ausgleich in Bezug auf die Bodenversiegelung zu erreichen, wird außerhalb des Plangebietes eine 4.660 m<sup>2</sup> große Fläche dauerhaft bereit gestellt und durch biotopgestaltende Maßnahmen aufgewertet.

### **10. Erschließung**

Das Plangebiet soll von der Straße 'Bötels' erschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass wenige Meter hinter der Einmündung von der 'Dorfstraße' die Erschließungsstraße für das geplante Neubaugebiet anschließen soll. Hierdurch wird erreicht, dass der Verkehr, der durch das Neubaugebiet verursacht wird, an dem Baugebiet 'Bötels' vorbeigeführt wird, so dass die Anwohner nicht durch einen Durchgangsverkehr belastet werden.

Die Schaffung einer Anbindung wurde bereits bei dem Bau der Straße 'Bötels' berücksichtigt. Die Zufahrt (Einmündung) besteht somit bereits.

### **11. Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau'. Die Trinkwasserleitungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik in das Plangebiet hinein zu erweitern.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden. Es wird im weiteren Verfahren zu klären sein, ob die Trinkwasserleitungen den erforderlichen Löschwasservolumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/h bereitstellen können. Sollte dies nicht der Fall sein, muss die Löschwasserversorgung durch andere Maßnahmen (z.B. einen Löschwasserteich) sichergestellt werden.



Im Plangebiet sind voraussichtlich mindestens zwei Hydranten zu errichten. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde betreibt eine Klärteich-Anlage. Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

#### Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt ebenfalls in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Die Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers wird nach den derzeit gültigen „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ konzipiert. Sollten sich aus den dort vorgegebenen hydraulischen Bemessungen Rückhaltevolumina ergeben werden diese in der Planung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt. Ob das Plangebiet im Trennsystem entwässern kann, mit direkter Ableitung des Oberflächenwassers in die Mühlenau, wird im Zuge der Erschließungsplanung untersucht.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Schwartbuck ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

#### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas ist ebenfalls die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt.

## **12. Landwirtschaftliche Immissionen**

Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Flächen befinden, muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind. Diese Beeinträchtigungen müssen von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes hingenommen werden.

## **13. Altlasten**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

## **14. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes gibt es keine Hinweise dafür, dass im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale vorkommen könnten.

## 15. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Schwartbuck zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet möglich. Für den Grundstückseigentümer besteht gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung die Verpflichtung, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die Landesordnungsbehörde wird darüber entscheiden, ob eine Untersuchung der Flächen im Plangebiet erforderlich ist. Zuständig ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

Es wird empfohlen, dass sich der Grundstückseigentümer frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, in Verbindung setzt, damit möglicherweise erforderlich werdende Sondier- und Räummaßnahmen in das Planverfahren einbezogen werden können.

## 16. Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt an der 'Dorfstraße' (K 41). Bei der 'Dorfstraße' handelt es sich um die Hauptstraße im Ort. Da das Plangebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt, beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Abschnitt der Kreisstraße, der westlich des Plangebietes verläuft, mehr als 50 km/h. Durch das Verkehrsaufkommen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit ergeben sich Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Es wurde bereits ein Fachbüro damit beauftragt, die lärmtechnische Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung liegen vor.

*Im Ergebnis zeigt die vorliegende Untersuchung, dass gegenüber den Straßenverkehrsgeräuschen keine Schallschutzmaßnahmen nötig werden. Für den straßenzugewandten Bereich ergibt sich maximal Lärmpegelbereich II. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.*

Weiterhin liegt westlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, das Schulgelände. Auf dem Schulgelände liegt ein Sportplatz. Zur Klärung der Frage, wie intensiv der Sportplatz genutzt wird und ob sich dadurch Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet ergeben könnten, wurde eine weitere lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

*Die vorliegende Untersuchung zeigt auch, dass der Betrieb des benachbarten Bolzplatz nicht zu Überschreitungen der Richtwerte im Plangebiet führt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.*

## 17. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Schaffung eines Wohngebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet soll über die Straße 'Bötels' erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die Erschließungsstraße ca. 25 m östlich der Einmündung in die 'Dorfstraße' in nordöstlicher Richtung von der Straße 'Bötels' abführt. Die Erschließungs-

straße soll hierbei an der Nord- bzw. Nordwestseite des Grundstücks 'Bötels 1' entlangführen.

Die Schaffung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, da keine Nutzungen begründet werden, die nicht mit einer Wohnnutzung verträglich wären.

Es wird davon ausgegangen, dass der Einmündungsbereich der Straße 'Bötels' bzw. der westliche Straßenabschnitt dieser Straße (Länge: ca. 25 m lang) den Verkehr, der durch das Baugebiet verursacht wird, aufnehmen kann. Hierbei ist zugrunde zu legen, dass im Plangebiet ca. 17 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen können.

## **18. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## **19. Hinweise**

### **19.1 Hinweis zum Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

### **19.2 Hinweis zu Kampfmittel**

Es wird empfohlen, dass sich der Grundstückseigentümer frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, in Verbindung setzt, damit möglicherweise erforderlich werdende Sondier- und Räummaßnahmen in das Planverfahren einbezogen werden können.

## **20. Anlagen**

- Grünordnungsplan Entwicklung, erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Altenholz vom 17.04.2018
- Ausgleichsfläche Entwicklungsskizze, erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Altenholz vom 17.04.2018
- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch Akustik Labor Nord, Lübeck vom 19.06.2017
- Baugrunduntersuchung, erstellt durch Dipl.-Ing. Peter Neumann, Eckernförde vom 27.06.2017

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schwartbuck, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
Peter Manzke  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 10.11.2017, 30.04.2018

**B2K** ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB  
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de