

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17

### - „BAUGEBIET ‚ZUM STRAND‘ IM ORTSTEIL WESEBY“ -

## DER GEMEINDE KOSEL

## ENTWURF

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION..... 1</b>
1.1	Lage des Plangebietes ..... 1
1.2	Bestand ..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens..... 2
1.4	Rechtliche Bindungen..... 2
1.4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ..... 2
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum III, 2001 ..... 3
1.4.3	Flächennutzungsplan ..... 3
1.4.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000 ..... 3
1.4.5	Landschaftsplan ..... 4
1.4.6	Schutzverordnungen ..... 4
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 4</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN ..... 5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung ..... 5
3.2	Maß der baulichen Nutzung..... 6
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 7
3.4	Baugestalterische Festsetzungen..... 7
3.5	Verkehrliche Erschließung..... 7
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 8
3.7	Natur und Landschaft ..... 8
3.7.1	Begrenzung von Steingärten ..... 8
3.7.2	Versickerung ..... 9
3.7.3	Bäume..... 9
3.7.4	Biotope..... 10
3.7.5	Artenschutz ..... 11
3.7.6	Freihaltung von Gewässern und Uferzonen..... 12
3.8	Hinweise..... 13
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG ..... 14</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ..... 14</b>

Anlagen:

20. Anpassung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kosel

## BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 17 "Baugebiet ‚Zum Strand‘ im Ortsteil Weseby"** der **Gemeinde Kosel, Kreis Rendsburg-Eckernförde**  
für ein Gebiet nördlich der Straße ‚Zum Strand‘ und westlich der Straße ‚Schleiblick‘ in Weseby

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4.275 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt nördlich der Straße ‚Zum Strand‘ und westlich der Straße ‚Schleiblick‘ im Ortsteil Weseby der Gemeinde Kosel.

Es umfasst Teile der Flurstücke 21/2 und 119/9 der Flur 1, Gemarkung Weseby, Gemeinde Kosel.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Straße ‚Zum Strand‘,
- im Osten durch die Bebauung an der Straße ‚Schleiblick‘,
- im Norden durch einen Fußweg und angrenzend Wohnbebauung und
- im Westen durch die Bebauung der Straße ‚Zum Strand‘.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt. Neben einem älteren Wohngebäude sind mehrere Nebengebäude (Schuppen, Scheune, alte Stallung, Lagerhallen, Carports, Gartenhäuser) eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden. Freiflächen sind als private Gärten oder Zuwegungen angelegt.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde eine Hecke angepflanzt.

Im Süden ist entlang der Straße ein Knick vorhanden. Im Westen grenzt ein weiterer Knick mit teilweise sehr breitem Böschungsfuß den Planbereich ab.



Im westlichen Planbereich stockt im Nahbereich des Wohnhauses eine hoch aufgeastete Blut-Buche, die einen Stammdurchmesser von ca. 130 cm aufweist. Auf dem östlichen Knick ist ein weiterer prägender Baum (Winter-Linde) mit einem Stammdurchmesser von ca. 120 cm vorhanden. Innerhalb des Planbereichs sind weitere jüngere Gehölze vorhanden. Insgesamt ist Weseby stark von Bäumen geprägt.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am ..... beschloss die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

### 1.4 Rechtliche Bindungen

#### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Kosel wird im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 als 'Ländlicher Raum' eingestuft. Sie befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde und liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Im **Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes** (2018) sind für das Plangebiet keine von den Inhalten des LEP 2010 abweichenden Darstellungen vorhanden.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Gem. **Regionalplan** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) liegt die Gemeinde Kosel im ländlichen Raum und im Naturpark ‚Schlei‘. Der Ortsteil Weseby befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Flächen des Planbereiches grenzen an Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie an Vorranggebiete für den Naturschutz.

Gemäß des **3. Entwurfes des Regionalplanes Sachthema Windenergie** (Januar 2020) für den neuen Planungsraum II befinden keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung einem Umkreis von mind. 5 km um das Plangebiet.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kosel aus dem Jahr 1971 weist das Plangebiet als Dorfgebiet aus.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr. 17 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Kosels durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Kap. 5). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000

Laut Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und grenzt an das FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“, an das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“ und an ein Naturschutzgebiet. In Karte 2 liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung; es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet ‚Schwansener Schleilandschaft‘ und an das Geotop 3.1 ‚Schlei mit Uferbereichen und Kliffs‘.

In Karte 1 des **Entwurfs des Landschaftsrahmenplanes** (2018) für den neuen Planungsraum II grenzt das Plangebiet an ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Nach Karte 2 liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. In Karte 3 werden für den nördlich angrenzenden Bereich klimasensitive Böden sowie ein Hochwasserrisikogebiet Küste dargestellt.

### 1.4.5 Landschaftsplan

Für das Plangebiet sind im **Landschaftsplan** der Gemeinde Kosel die damals vorhandenen Strukturen (Gebäude und Bäume) dargestellt. Entwicklungsziele sind für den Planbereich nicht enthalten.

### 1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Naturparks ‚Schlei‘ (§ 27 BNatSchG)
- Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Die Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.
- Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet.
- Flächen des Netzes NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete FFH-Gebiet 1423-394 ‚Schlei incl. Schleimünde und vorgelegter Flachgründe‘ sowie das flächengleiche EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 ‚Schlei‘ befinden sich ca. 170 m westlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieser Gebiete sind nicht zu erwarten.
- Der Plangeltungsbereich liegt teilweise im 50 m Schutzstreifen gem. § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG zum Wesebyer See und teilweise im 150 m Küstenschutzstreifen gem. § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG zur Schlei.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet geschaffen werden, das vorwiegend dem Wohnen dient.

In der Gemeinde Kosel besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnraum. Um kontinuierlich die vorhandene Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen entwickeln. Kosel hat sich in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort einen guten Namen gemacht. Die stetige Nachfrage nach Wohnflächen, die auch für die Einfamilienhaus-Bebauung vorgesehen sind, ist ein klarer Beleg hierfür.

Der im Zentrum des Ortsteils Weseby gelegene Bereich soll städtebaulich entwickelt und geordnet werden, um eine ortstypische aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Durch die Bereitstellung von 5 neuen Baugrundstücken soll ein Teil des Wohnbedarfes in der Gemeinde auch im Ortsteil Weseby abgedeckt werden.

Das Plangebiet ist als abgängiger landwirtschaftlicher Betrieb für die wohnbauliche Nachnutzung und Nachverdichtung in Weseby passend geeignet.

Die Gemeinde Kosel hat im Jahr 2011 eine Analyse der Innenentwicklungspotentiale erstellt. Der Gemeinde stand gem. Landesentwicklungsplan 2010 ein wohnbauliches Entwicklungspotential von 25 Wohneinheiten in den Jahren 2010 bis 2025 zur Verfügung. Aktualisiert man die Zahlen der Untersuchung aus dem Jahr 2011 mit den neuen Zahlen gem. des Entwurfs

zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018), ergibt sich für die Gemeinde Kosel folgender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2030:

Wohnungsbestand am 31.12.2017	832 WE
abzgl. Wohnungen in Ferien- und WE-Gebieten	<u>222 WE</u>
Bestand an Dauerwohnungen	610 WE
nach LEP 2018 von 2018 bis 2030 zulässig (10 %)	61 WE
in den Jahren 2018 und 2019 bereits errichtet	17 WE
im B-Plan 12 verfügbar	2 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>7 WE</u>
verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2030	<u>35 WE</u>

Eine konkrete, detaillierte Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse ist derzeit in Bearbeitung und wird im Laufe dieses Jahres fertiggestellt. Die Gemeinde geht jedoch aufgrund der o.g. Zahlen davon aus, dass sich die im B-Plan 17 projektierten 5 Wohneinheiten in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen einfügen.

Um eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung innerhalb des Plangebietes unter Beachtung des vorgenannten Entwicklungsspielraumes im Plangebiet zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde Kosel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschlossen.

Die Lage im Ortsteil Weseby bietet die Möglichkeit, neue Bauflächen in die bestehende Bebauung zu integrieren und so eine maßvolle Nachverdichtung und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen.

Im Plangeltungsbereich ist der Bau von 5 typischen Einfamilienhäusern vorgesehen, um die vorhandene Nachfrage durch Einwohner und Bauwillige aus der Umgebung auch im Ortsteil Weseby zu decken.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 2.5.2 LEP 2010 dargelegten Grundsätzen 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde weiterhin den in Ziffer 3.6 des Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2018) dargelegten Grundsätzen, wonach für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden sollen.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 angestrebten Bebauung sowie der vorhandenen Umgebung.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Dauer-Wohnnutzung in den Vordergrund rücken, indem Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Ziel ist es, die Zahl der Dauer-Wohnungen in Weseby, das geprägt ist durch Wochenend- und Ferienwohnen, zu erhöhen und so ein stärkeres dörfliches Gefüge zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet für zwei der Grundstücke durch eine GRZ von 0,25 festgesetzt, zwei weitere Grundstücke erhalten eine GRZ von 0,30 und auf dem zentral gelegenen Grundstück wird eine GRZ von 0,32 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,32 orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung sowie an der geplanten Bebauung der einzelnen Grundstücke. Die Gliederung der GRZ erfolgt hierbei anhand der geplanten Bebauung in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, sodass entsprechend der Bebauung Wesebys eine unterschiedlich dichte Bebauungsstruktur mit verschiedenartigen Baukörpern entstehen kann.

Das bauliche Nutzungsmaß liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen, aufgelockerten Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzungen von max. 1 Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Beschränkung der Traufhöhe auf maximal 4,50 m sollen Baukörper ermöglicht werden, die sich in die Umgebung einfügen; sog. „unechte Stadtvillen“ werden hierdurch ausgeschlossen, da diese in Weseby ortsuntypisch wären und sich nicht in das Ortsbild einfügen.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports, Wintergärten und Anbauten mit Flachdach, ist die Höhe der baulichen Anlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes stärker eingeschränkt. Die Begrenzung gilt auch für Nebenanlagen, wie z.B. Schuppen oder Gartenhäuser.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird hierbei für jedes geplante Grundstück individuell festgesetzt, um der Geländebeschaffenheit Rechnung zu tragen. Sie darf demnach in den Baufeldern 1-3 nicht höher als 6,00 m üNN, in Baufeld 4 nicht höher als 7,50 m üNN und in Baufeld 5 nicht höher als 8,50 m üNN liegen. Diese Festsetzung greift das vorhandene Gelände auf und ermöglicht eine Fußbodenhöhe von jeweils ca. 50 cm über dem anstehenden Boden, sodass die Hausanschlüsse optimal erfolgen können.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen sowie eine möglichst ungestörte Wohnruhe erzielt werden.



### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen die Gebäudeplatzierung in Bezug auf die geplanten Grundstücksgrenzen festsetzen. Sie sind deswegen als grundstücksbezogene Baufenster ausgebildet.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und zu dem zu erhaltenden östlich gelegenen Knick ein.

Zum Schutz des östlichen Knicks ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der privaten Grünflächen „Knickschutzstreifen“ nicht zulässig.

Der Knickschutzstreifen wird mit einer Breite von mindestens 4,50 m von der Mitte des Knicks gemessen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den festgesetzten Grünflächen einen Abstand von mind. 2 m ein, sodass zwischen Baugrenze und Knickfuß ein Abstand von mindestens 5 m festgesetzt wird. Der Knick entlang der Straße „Zum Strand“ kann aufgrund der geringen Flächengrößen und der notwendigen Bauflächenausnutzung nicht erhalten werden.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Vorschriften sollen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung schaffen, die mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist. Ohne Festlegung einer konkreten Dachform sind für die Häuser nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 22 und 45 Grad vorgeschrieben, um ortsuntypische Flachdächer auszuschließen. Auch das Material der Dacheindeckung wird nicht vorgegeben; um jedoch ortstypische Dächer zu erhalten, werden die zulässigen Farben für die Eindeckung festgesetzt.

Die Gemeinde lässt bewusst ein breites Spektrum an Farben und Materialien für Außenwand und Dächer zu, um moderne Bauformen und Baukörper zu ermöglichen.

Die Vorschriften zur Gestaltung sind für Carports, Wintergärten, Anbauten mit begrenzter Größe und für Nebenanlagen weiter gefasst und entfallen zum Teil, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind. Lediglich für Garagen werden konkretere Festsetzungen getroffen, sodass diese nur in der Farbgebung des Hauptbaukörpers errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung soll für die doch massiv wirkenden Baukörper der Garagen ein einheitliches Ortsbild in dem kleinen Baugebiet sichern.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Baufelder 1, 4 und 5 sind durch die Straße ‚Zum Strand‘ verkehrlich erschlossen.

Für die Baufelder 2 und 3 ist ein privater Stichweg vorgesehen, für den ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger und der Baufelder 2 und 3 festgesetzt wird.

Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, da der hier vorhandene Weg auch zukünftig ausschließlich als Fußweg genutzt werden soll.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG sicher gestellt.

Das Plangebiet wird an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Mittelschwansen angeschlossen.

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt an das gemeindliche Kanalisationsnetz im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Niederschlagswasser des Straßenraums werden über eine neue Regenwasserleitung im Freigefälle in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

Der Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz wird durch den ‚Breitbandzweckverband Schlei-Ostsee‘ gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird hingewiesen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Kosel durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Die Einzelheiten hierzu sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

### **3.7 Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan Nr. 17 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

#### **3.7.1 Begrenzung von Steingärten**

Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Gartengestaltung zu fördern, sollen die Gartenflächen, soweit sie nicht als Terrassen, Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden.

Schotterflächen / Steingärten werden wegen ihrer geringen ökologischen und ästhetischen Wertigkeit auf maximal 5 % der Grundstücksflächen begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll auch die Verdunstungsrate auf den Grundstücken so weit wie möglich erhalten bleiben. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz und dem Artenschutz.

### 3.7.2 Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung „Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.“ in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen.

Durch diese Festsetzungen wird das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort versickert und damit dem örtlichen natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird weiterhin die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient auch dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bebauungsstruktur.

### 3.7.3 Bäume

Innerhalb des nordwestlichen Planbereiches befinden sich Gehölze, die aufgrund der vorgesehenen Bebauung nicht erhalten werden können. Es handelt sich um eine 130 cm Stammdurchmesser messende Blutbuche sowie um zwei Berg-Ahorne mit jeweils 40 cm Stammdurchmesser. Der Erhalt dieser Bäume ist bei der vorgesehenen Neubebauung der durch die vorhandenen Gebäude vorbelasteten Fläche nicht möglich, da die in der DIN 18920 für diesen Fall vorgesehene Freihaltung des Kronentraufbereiches zusätzlich eines weiteren Randstreifens von 1,50 m eine Bebauung der Grundstücksteile ausschließen würde. Dies ist nicht das Ziel der Gemeinde Kosel.

Die Bäume werden entsprechend der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 ausgeglichen. Demnach ist bis zu einem Meter Stammumfang des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum zu pflanzen. Für jede weitere 50 cm Stammumfang wird ein weiterer Ersatzbaum notwendig. Damit sind für die Blutbuche 8 Ersatzbäume und für die beiden Berg-Ahorne insgesamt 4 Ersatzbäume zu pflanzen.



Die Gemeinde Kosel sieht die Pflanzung der insgesamt 12 Ersatzbäume auf dem Flurstück 2/1 der Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Kosel vor. Dieses Flurstück ist Eigentum der Gemeinde Kosel.

Die Fläche weist einen Laub- und Nadelholzmischwald auf, der derzeit durch die Gemeinde zu einem Laubwald umgebaut wird. Zu diesem Zweck werden die Nadelgehölze aus dem Bestand entfernt.

Alternativ werden im Gemeindegebiet weitere Flächen gesucht und geprüft, die sich für die Anpflanzungen der Ersatzbäume ggf. besser eignen würden.

Die Gemeinde wird die 12 Ersatzbäume in Bereichen pflanzen, die durch die Entfernung der Nadelgehölze stark ausgelichtet werden.

Vorgesehen ist die Pflanzung von heimischen, standortgerechten, walddtypischen Baumarten wie Stiel-Eiche, Rot-Buche, Vogel-Kirsche oder Winter-Linde mit einem Stammumfang von mind. 12 cm. Die Bäume werden mit einem Dreibock und fachgerechter Bindung befestigt und vor Wildschäden durch einen Wildschutzzaun um den Dreibock herum gesichert. Die

Ersatzbäume sind als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Bäume im Planbereich des Bebauungsplanes auf Dauer zu erhalten.

Alternative Pflanzflächen stehen der Gemeinde Kosel derzeit nicht zur Verfügung.

### 3.7.4 Biotope

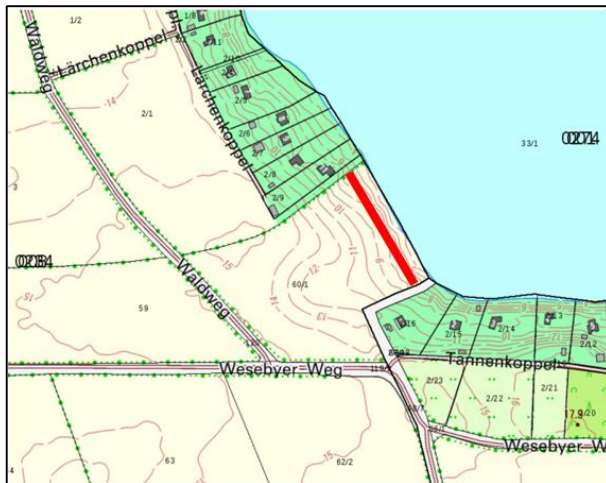
Im Zuge der Begehung im September 2019 sind im Plangebiet zwei Knicks festgestellt worden. Diese Knicks stellen geschützte Biotope gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG dar und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Ein Knick verläuft entlang der östlichen Planbereichsgrenze. Hier stocken Flieder, Mirabelle und Berg-Ahorn. Weiterhin befindet sich auf dem Knick eine Linde, die einen Stammdurchmesser von ca. 120 cm aufweist. Der Knick und die landschafts- und ortsbildprägende Linde werden im Zuge der Planung erhalten. Entlang des Knicks wird eine 3 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt. Es wird zudem eine textliche Festsetzung mit aufgenommen, wonach auf den Baugrundstücken die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Knickschutzstreifen‘ von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freizuhalten ist. Mit den Baugrenzen werden weitere 2 m Abstand zum Knickschutzstreifen eingehalten, sodass sich hochbauliche Anlagen in einem Mindestabstand von 5 m zum Knick befinden. Mit der Ausweisung dieser Abstände wird gewährleistet, dass die Nutzung auf den Baugrundstücken nicht zu einer Beeinträchtigung des geschützten Knicks führt.

Die Baugrenzen berücksichtigen weiterhin den Kronentraufbereich der als zu erhaltend festgesetzten Linde. Beeinträchtigungen des Baumes sind damit auszuschließen.

Ein zweiter Knick verläuft entlang der Straße ‚Zum Strand‘. Auf dem Wall bzw. an der zur Straße hin geneigten Böschung stocken Mirabelle, Birke, Stiel-Eiche und Berg-Ahorn. Außerdem befindet sich hier eine Stiel-Eiche mit ca. 25 cm Stammdurchmesser. Die Knick mit einer Gesamtlänge von ca. 33 m kann aufgrund der neuen Grundstückszufahrten und der möglichst flächensparenden Nutzung der Grundstücke nicht erhalten werden. Es wird ein separater Antrag auf Knickrodung beim Kreis Rendsburg-Eckernförde gestellt. Die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ sehen bei einer Knickrodung einen Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 vor. Als Ausgleich für den gerodeten Knick sind insgesamt  $33 \text{ m} \times 2 = 66 \text{ m}$  neuer Knick anzulegen.

Die Gemeinde Kosel wird den notwendigen Knickaustausch auf dem Flurstück 60/1 der Flur 8, Gemarkung und Gemeinde Kosel durchführen. Die Fläche ist als Acker in Nutzung und grenzt an den Langsee an. Die Ackerfläche geht auf dem Flurstück in einen Hang zum Langsee über. Dieser ist überwiegend mit Gehölzen bestockt.



Länge von 110 m Länge angelegt wird. Dieser neue Knick verhindert ein Abfließen von Niederschlagswasser in den Langsee. Durch die Anlage des Knicks wird dies verhindert.

Der Knick wird mit einer Fubbreite von 3 m und einer Höhe von ca. 1,3m angelegt. Auf der ca. 1 m breiten Wallkrone werden in einer Mulde zwei Gehölzreihen in einem Abstand von ca. 80 cm zueinander angelegt. Der Knick wird mit einer Pflanzdichte von 3 Gehölzen je Meter bepflanzt. Vorgesehen ist eine Mischung aus 30 % Baumarten und 70 % Sträuchern. Es sind heimische, orts- und knicktypische Arten (z.B. Stiel-Eiche, Rot-Buche, Birke, Weiß-Dorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Schneeball) zu verwenden. Die Gehölze werden in der Qualität Heister (Baumarten) 100 – 125 cm und als Sträucher 60 – 100 cm verwendet. Notwendig ist ein Ausgleichsknick von 66 m Länge. Die übrigen 44 m Knick werden als Knickökokonto für die Gemeinde Kosel für Eingriffe in Knicks an anderer Stelle angelegt.

Weitere geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG liegen im Planbereich nicht vor.

### 3.7.5 Artenschutz

Wie aus der Beschreibung des Untersuchungsraumes zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem betrachteten Plangebiet um eine Fläche innerhalb der Ortschaft Weseby, auf der sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit älteren Gebäuden (Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäuden) sowie teilweise mächtigen Bäumen befindet. Im Zuge der Baufeldräumung werden diese Gebäude abgerissen und die Bäume im Nahbereich der Gebäude gefällt. Die Winter-Linde auf dem östlichen Knick wird erhalten.

Die überplante Fläche bietet mit den vorgefundenen Strukturen ein Potential als Habitat für geschützte Fledermäuse und heimische Brutvögel (z.B. Schleiereule). Daher wird durch das Büro Stolle aus Kiel ein Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgt im Laufe des Jahres 2020. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden nachgereicht, die entsprechenden Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren in den Bauungsplan und in die Begründung übernommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt (z.B. Bauzeitenregelung), um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen der Gebäude und der Gehölze des Planbereichs sind folgende Bauzeitenregelungen zu erwarten:

- A Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Bauzeiten liegen zwischen dem 01.10. und Ende Februar. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung abgerissen werden.
- B Bauzeitenregelung Fledermäuse: Da Fledermäuse die Gebäude ganzjährig nutzen können, sind folgende Bauzeiten zu berücksichtigen: Der Rückbau kann zwischen dem 15.03. bis 30.04. und 15.08. bis 30.09. durchgeführt werden. Die Brutzeiten von Vögeln sind zu berücksichtigen. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung abgerissen werden.  
Die Rodung der Blutbuche erfolgt zwischen dem 01.12. und Ende Februar. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung gerodet werden.

Diese Bauzeitenregelungen sind als Hinweise in den Text „Teil B“ des Bebauungsplanes übernommen worden. Sollten diese Bauzeiten nicht einzuhalten sein, ist im Zuge der Rodungs- oder Abrissarbeiten eine fachkundige biologische Begleitung und Freigabe der Baumaßnahme bezüglich des Artenschutzes notwendig.

### 3.7.6 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 LNatSchG gelten an Gewässern 1. Ordnung und an Seen mit einer Größe von mehr als 1 ha Schutzstreifen, in denen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen.

Dieser Abstand zum nordwestlich gelegenen Wesebyer See ist im Bebauungsplan dargestellt und mit der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt worden.

Darüber hinaus ist an Küsten ein Abstand von mind. 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee (hier der Schlei) einzuhalten. Auch dieser Abstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Dieser Schutzstreifen wird gemäß § 65 Abs. 2 LNatSchG (Übergangsvorschriften für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern) nicht bei der Darstellung der Baugrenzen berücksichtigt, da in dieser Übergangsvorschrift festgesetzt wurde, dass der Schutzstreifen nicht für Flächen gilt, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisherige Bebauung umgewidmet werden soll. Dies ist hier der Fall, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kosel die Planbereichsfläche in einem Mischgebiet darstellt.

## 3.8 Hinweise

### Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen VerkehrswegeNetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

**Kampfmittel:**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Kosel nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.275 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.285 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 600 m <sup>2</sup>
davon	
öffentl. Straßenverkehrsfläche	ca. 505 m <sup>2</sup>
private Straßenverkehrsfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	ca. 380 m <sup>2</sup>
Flächen für Abfallsammelstellen	ca. 10 m <sup>2</sup>

## 5 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kosel wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der berichtigte Flächennutzungsplan wird in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

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

Kosel, den .....

.....

Bürgermeister