



Beratungsart:	X	öffentlich	nicht öffentlich
----------------------	----------	-------------------	-------------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	174/2013	Datum:	25.10.2013
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7	X	Stadtvertretung	04.11.2013

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Leyk		
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1. TOP:

32. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Schwentinental (ehemals Ralsdorf)
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitigen
Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage: Darstellung des Geltungsbereiches, Planungsziele, Vorkonzept,
Begründung mit Umweltbericht

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung der Stadtvertretung am 26.04.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 66 „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“ gefasst. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage 095/2012 vom 03.04.2012.

Ursprünglich war geplant, den B-Plan als vorzeitigen B-Plan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Hiernach kann ein B-Plan aufgestellt, geändert, ergänzt und wieder aufgehoben werden, bevor der F-Plan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht; man spricht hier von dem sogenannten vorzeitigen B-Plan.

Im weiteren Verfahren wurde das Bauleitplanverfahren nach Absprache mit dem Planungsbüro und dem Kreisplanungsamt als B-Plan der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13 a BauGB weitergeführt. Die Voraussetzungskriterien für einen B-Plan der Innenentwicklung liegen nach Auffassung der Verwaltung und des Planungsbüros vor.

Im Juli 2012 hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den Vorschriften des § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Hierbei wurde seitens der Stadt Schwentinental mitgeteilt, dass in diesem Bauleitplanverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sichergestellt werden soll und dafür von dem Verfahren nach § 13 a BauGB Gebrauch gemacht wird.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde das § 13 a Verfahren seitens des Kreises Plön nicht in Frage gestellt. Es wurde lediglich auf den Genehmigungsvorbehalt des B-Planes hingewiesen, da der vorgelegte Entwurf sich nicht aus den Darstellungen des F-Planes der vormaligen Gemeinde Raisdorf entwickelt. Im Grundsatz wurde das Vorhaben begrüßt, denn es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb des gegebenen Bebauungszusammenhangs und der Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den Vorschriften des § 4 Abs. 2 BauGB im Juni 2013 durchgeführt. In der darauf folgenden Stellungnahme des Kreisplanungsamtes wurden Zweifel daran erhoben, dass die gesetzlichen Eingangsvoraussetzungen für einen B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gegeben sind.

Diese Zweifel wurden wie folgt begründet:

Der deutlich überwiegende Anteil im Plangebiet an Flächen, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen sind, die Flächengröße von 2,8 ha und die städtebauliche Grundkonstellation, wonach die Fläche eine eigene innere Erschließung benötigt, um eine geregelte städtebauliche Entwicklung nehmen zu können, sprechen gegen einen B-Plan der Innenentwicklung. Vielmehr wird hier eine städtebaulich sicherlich begründbare, aber dem Charakter nach deutliche Außenentwicklung planerisch vorbereitet.

Dem steht der Weg des beschleunigten Verfahrens aber nicht offen. Aufgrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes vom 18.04.2013, wonach für fehlerhaft zustande gekommene B-Pläne aus Verfahren gem. § 13 a BauGB, die Heilungsvorschrift des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB nun nicht mehr zur Anwendung kommen kann, besteht für den hier vorgelegten Entwurf nach Auffassung des Kreises Plön die Möglichkeit eines dauerhaft rückbaren Fehlers.

Diese Auffassung wird sowohl von dem Planungsbüro als auch der Verwaltung nicht geteilt. In einer ersten Abstimmung, bei dem der Kreis Plön, das Innenministerium, die Stadt und Planer anwesend waren, wurde beraten, dass ein selbständiger vorzeitiger B-Plan gem. § 8 Abs. 4 BauGB möglich wäre. Dies wurde dann durch den Kreis Plön und das Innenministerium im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Angabe von Gründen wieder zurückgenommen. Gleichwohl hat die Stadt Schwentinental bereits in diesem frühzeitigen Verfahrensschritt auf die Anwendung des § 13 a BauGB hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass dieses Verfahren zur Anwendung kommen soll.

Das Innenministerium Schleswig-Holstein hat auf telefonische Nachfrage mit e-mail von September 2012 noch einmal mitgeteilt, dass ein B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB nicht möglich ist, da der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf noch gültig ist, es der Stadt aber frei steht, das Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Diese e-mail wurde dem Kreis am 25.09.2012 zur Kenntnis gegeben und um eine Stellungnahme gebeten, die nicht erfolgt ist.

Der Kreis Plön hat zudem in der Stellungnahme vom 25.08.2012 selbst die Planung im Grundsatz begrüßt und von einer Nachverdichtung innerhalb des gegebenen Bebauungszusammenhangs gesprochen. Das angewendete Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde zu diesem Zeitpunkt nicht bemängelt, auch wenn es sich zu diesem Zeitpunkt um Vorkonzeptentwürfe handelte.

Die zwischenzeitlichen Fragen der Umweltbelange sowie zum Eingriff von Ausgleich, die ein Verfahren gem. § 13 a BauGB evtl. in Frage hätten stellen können, wurden dann im Herbst / Winter 2012 durch Herrn Matthiesen mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und in der Planung berücksichtigt. Aus diesem Grunde wurde weiterhin an dem Verfahren gem. § 13 a BauGB festgehalten.

Da die Verwaltung gewillt ist, ein rechtsfehlerfreies Bauleitplanverfahren zu bekommen, wurde verwaltungsseitig aufgrund der doch sehr eindeutigen Stellungnahme des Kreisplanungsamtes und des Urteils des Europäischen Gerichtshofes entschieden, auf das Regelverfahren umzustellen. Dieses hat zur Folge, dass genau wie beim B-Plan Nr. 65 parallel eine F-Planänderung durchgeführt werden muss. Ein zeitlicher Verlust geht damit nicht einher, da auch im B-Planverfahren der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufgrund eines Gerichtsurteiles wiederholt werden muss.

Verwaltungsseitig wird daher empfohlen, zu dem bestehenden F-Plan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf eine 32. Änderung aufzustellen. Die gesamten Kosten für die notwendige F-Planänderung werden von dem Investor getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor.

3. Lösungsvorschlag:

- wie Beschlussempfehlung –

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

- keine –

5. Beschlussempfehlung:

1.

Zu dem bestehenden F-Plan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf wird die 32. Änderung aufgestellt, die für das Gebiet Birkenstraße / Oppendorfer Weg, südwestlich des Oppendorfer Weges, nordöstlich des Baumarkt-Geländes und südöstlich des Gewerbegebietes Raisdorf Nord folgende Änderung der Planung vorsieht:

Mit der 32. Änderung des F-Planes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) werden innerhalb des Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche (W) sowie ein Mischgebiet (Mi) ausgewiesen. Diese schließen im Westen an die Gewerbeflächen des „Gewerbegebietes Raisdorf-Nord“ als auch im Osten an den bestehenden Siedlungsrand der Stadt Schwentinental an.

Durch diese vorgenannte Bauleitplanung geht die Stadt Schwentinental auf die steigende Wohnungsnachfrage sowie die besondere Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbegebiet ein.

2.

Dem Vorkonzept zur 32. Änderung des F-Planes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf), Stand 28.10.2013, den ausgearbeiteten Planungszielen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt und die Unterlagen werden für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

3.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

4.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie mit der Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird das Büro B2K Bock, Kühle, Körner in Kiel beauftragt.

5.

Die frühzeitige Unterrichtung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

6.

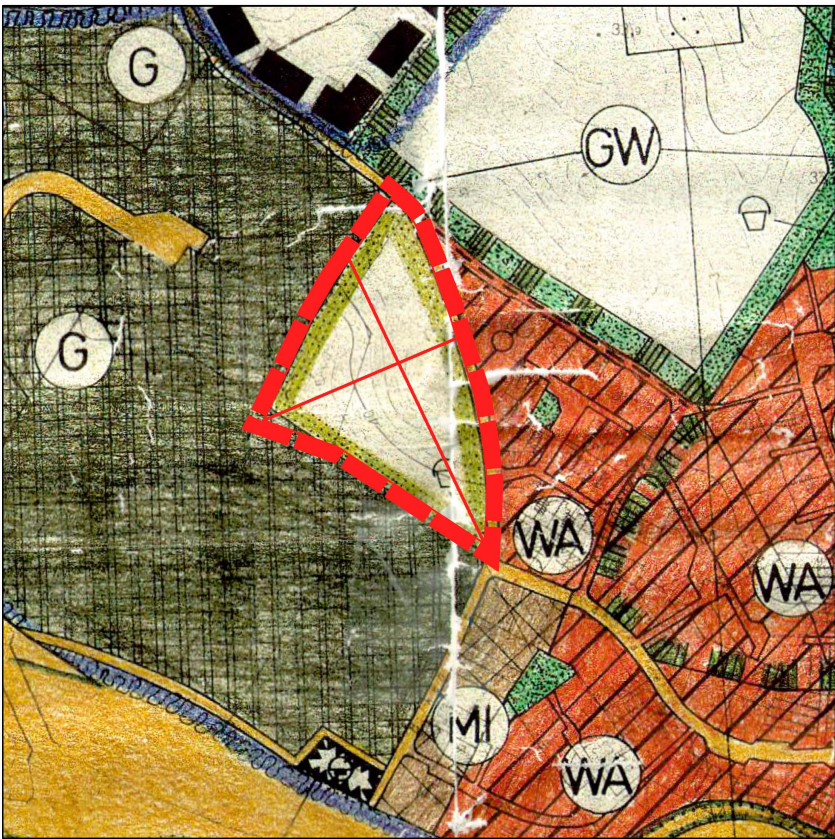
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine einwöchige Auslegung.

7.

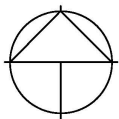
Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Abstimmung:			Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:			

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehem. Gemeinde Raisdorf), Kreis Plön



AUSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN F-PLAN ZUR INFORMATION Maßstab 1:5000



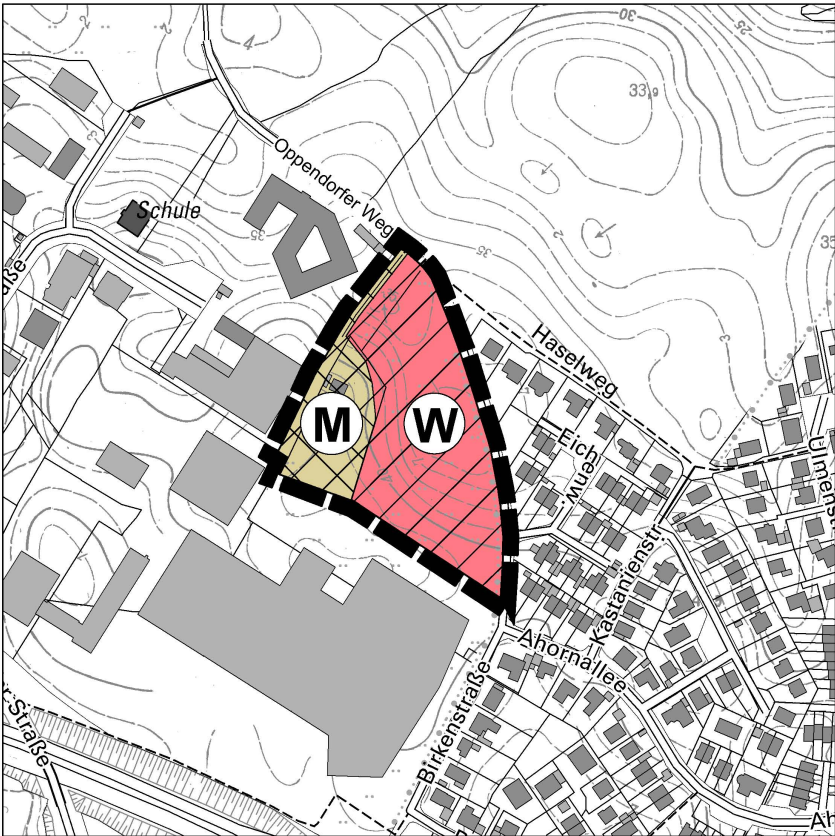
PLANZEICHENERKLÄRUNG:



Darstellung des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan



Flächen für die Landwirtschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



DARSTELLUNG DER 32. ÄNDERUNG DES F-PLANES - ENTWURF Maßstab 1:5000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB + § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVNO



gemischte Bauflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB + § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauVNO

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom....bis.../ durch Abdruck in der....(Zeitung/ im amtlichen Bekanntmachungsblatt/ durch Bereitstellung im Internet am.... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes am
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahmen aufgefordert. Ein Scoping Termin erfolgte am
4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Mitteilungsblatt des Amtes bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Schwentidental, den
Siegel Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung hat die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Das Innenministerium des Landes Schleswig – Holstein hat die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az.:, - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.
10. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig – Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.:, bestätigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am (vom bis) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens – und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am wirksam.

Schwentidental, den
Siegel Bürgermeisterin

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental, Kreis Plön

Für den Bereich "Birkenstraße/ Oppendorfer Weg" südwestlich des Oppendorfer Wegs", nordöstlich des Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebietes "Raisdorf-Nord"

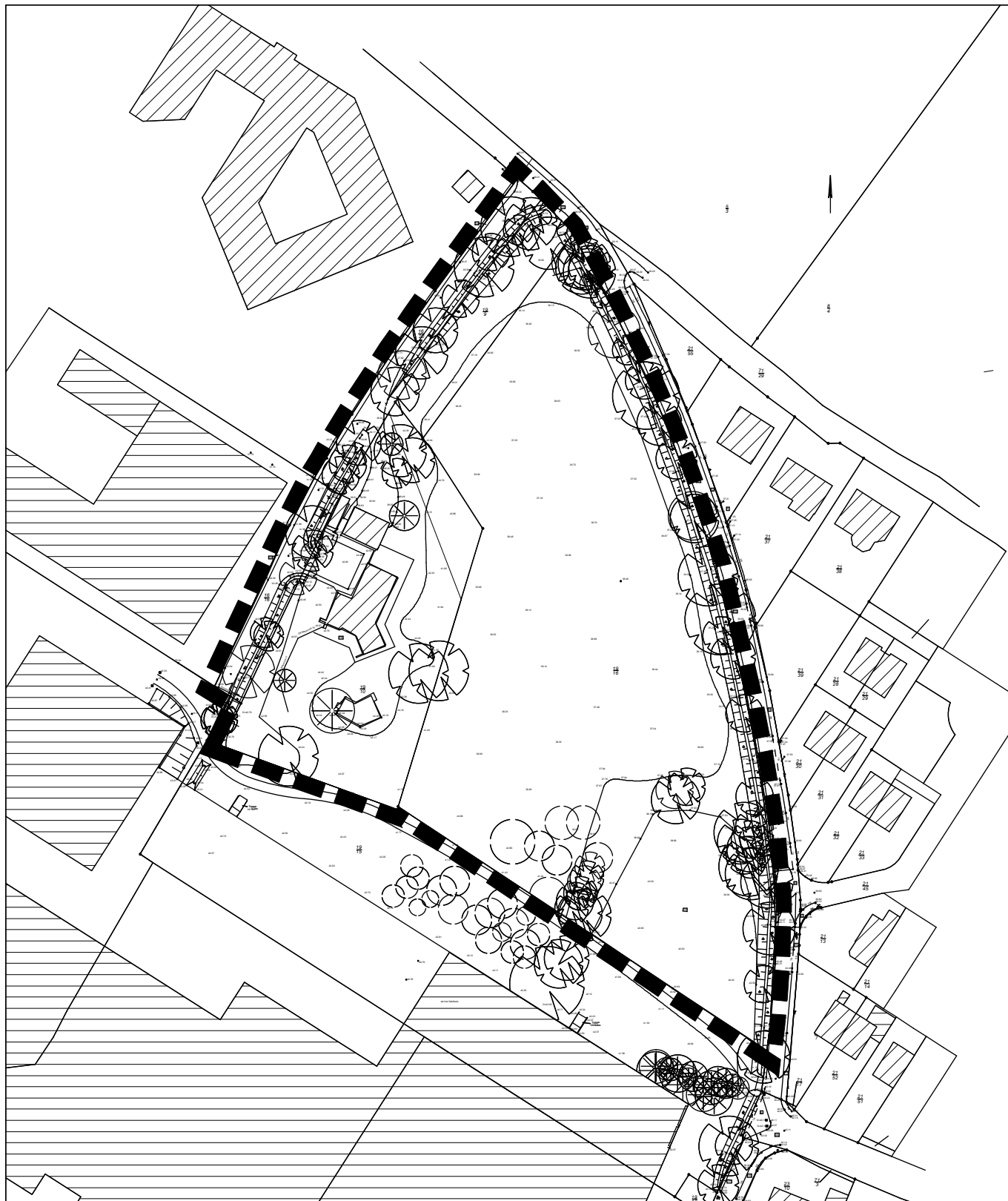
Bearbeitung : 28.10.2013

Vorkonzept

GEÄNDERT :

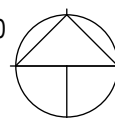
STAND DER PLANUNG : ☒ § 4(1) BauGB ☒ § 3(1) BauGB ☐ § 4(2) BauGB ☐ § 3(2) BauGB ☐ § 1(7) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB ☐ § 6 BauGB

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

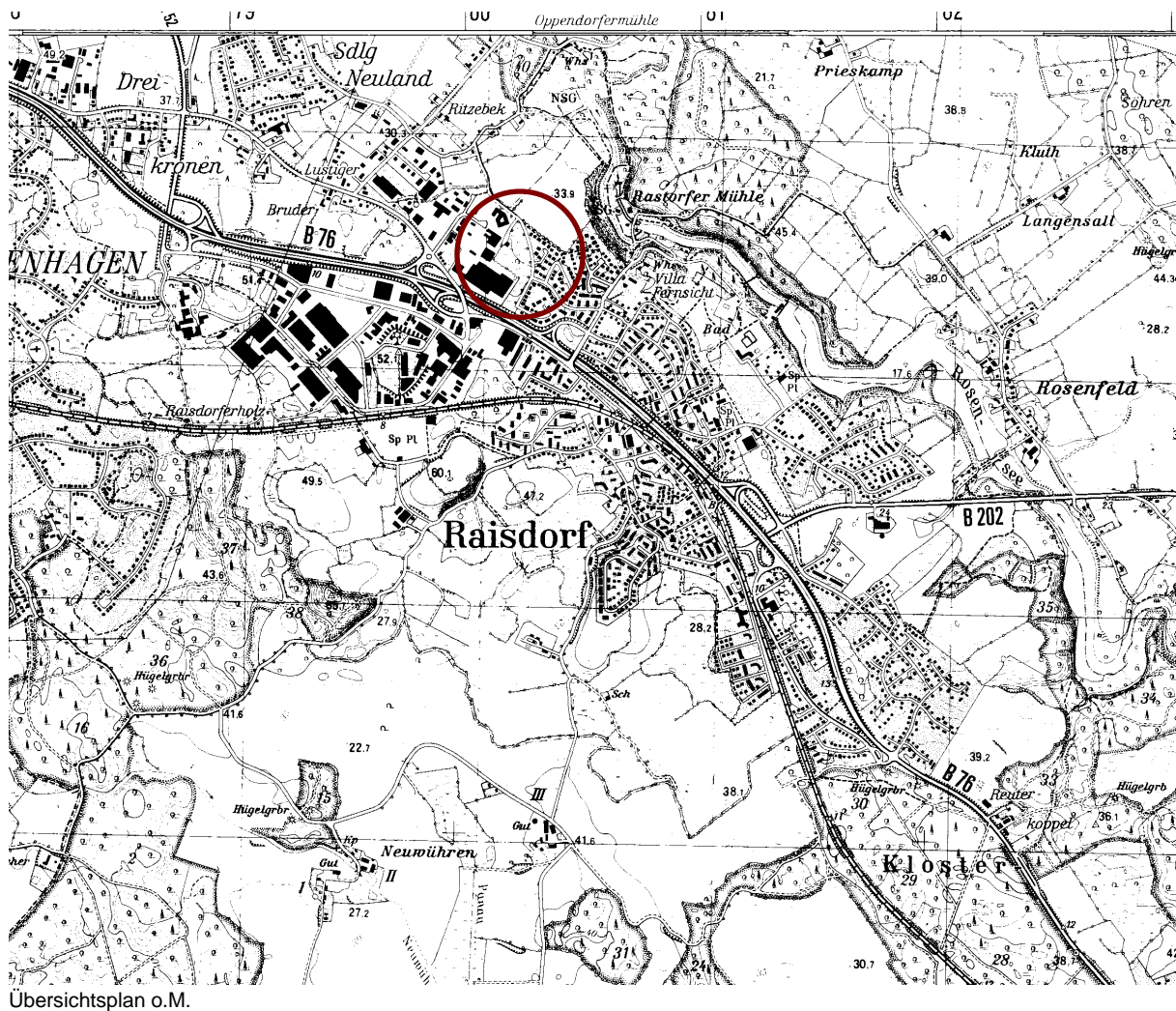


DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DER 32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER STADT SCHWENTINENTAL
(EHM. GEMEINDE RALSDORF), KREIS PLÖN

Maßstab 1 : 1500



Für das Gebiet "Birkenstraße/ Oppendorfer Weg" südwestlich des Oppendorfer Wegs", nordöstlich des Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebiets (Gemarkung Ralsdorf [6141], Flur 3, Flurstücke 15/16, 16/20, 19/9, 19/10, 19/16 sowie der östliche Abschnitt des Flurstücks 71/30)



Planungsziele

der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental
(ehem. Raisdorf), Kreis Plön

Für das Gebiet „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“ südwestlich des Oppendorfer Wegs“, nordöstlich des
Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebietes „Raisdorf-Nord“

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 28.10.2013

Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehem. Raisdorf), Kreis Plön

Planungsziele

Für das Gebiet: "Birkenstraße/Oppendorfer Weg" südwestlich des "Oppendorfer Wegs", nordöstlich des Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebiets „Raisdorf-Nord“

Folgende wesentlichen Planungsziele durch die Stadt Schwentinental verfolgt:

- Neuordnung und Nutzbarmachung einer innerörtlichen größeren als Gartenland/Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche;
- Schaffung von attraktiven zusätzlichen Wohnraum (barrierefrei und altengerecht) innerhalb des Siedlungsbereiches unter Beachtung des demografischen Wandels;
- Schaffung von innerörtlichen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser;
- Nutzung der bestehenden Infrastruktur, da die zur Verfügung stehenden Flächen durch die vorhanden Infrastruktur gut erschlossen sind und daher keine größeren zusätzlichen Erschließungsflächen geschaffen werden müssen;

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) werden innerhalb des Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche (W) sowie ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen, diese schließen im Westen an die Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Raisdorf Nord“ als auch im Osten an den bestehenden Siedlungsrand der Stadt Schwentinental an.

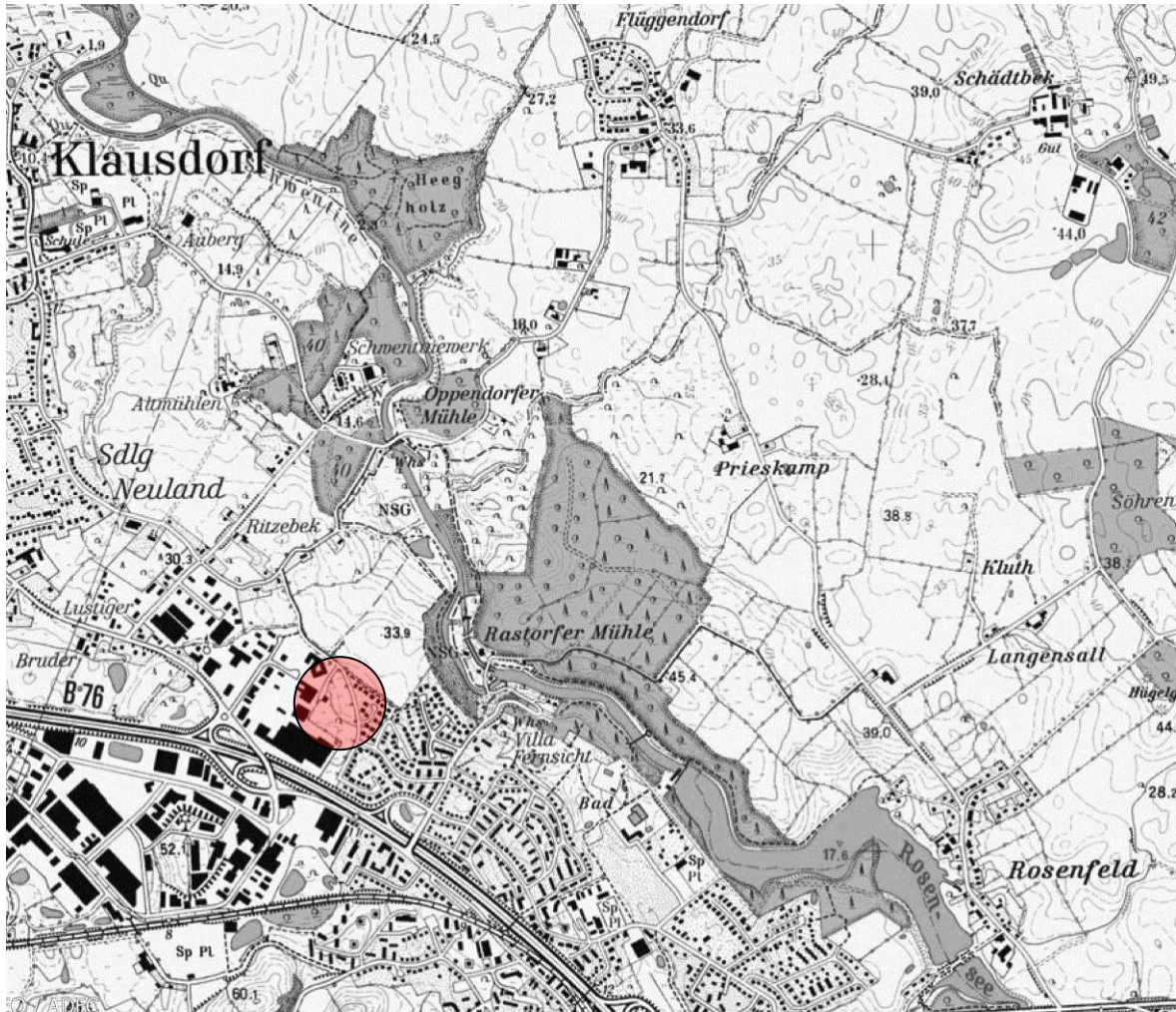
Durch diese v.g. Bauleitplanung geht die Stadt Schwentinental auf die steigende Wohnungsnachfrage sowie die besondere Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbegebiet ein.

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in zwei Bereiche gegliedert, um sich an die besondere Lage zwischen den östlich angrenzenden Wohnbauflächen und den Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Raisdorf Nord“ anzupassen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, bietet sich der Standort der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) für ein Vorhaben für Wohnnutzungen sehr gut an. Des Weiteren bildet die geplante Mischbaufläche einen Wohnbauflächen guten Übergang (aufgrund der Schallemissionen) zwischen der gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet „Raisdorf Nord“) und den geplanten und vorhanden östlich gelegenen

Aufgestellt:

Kiel, den 28.10.2013



Begründung und Umweltbericht

zum B-Plan Nr. 66 und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental, Kreis Plön

Für das Gebiet „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“ südwestlich des Oppendorfer Wegs, nordöstlich des Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebietes (Gemarkung Ralsdorf [6141], Flur 3, Flurstücke 15/16, 16/20, 19/9, 19/10, 19/16 sowie der östliche Abschnitt des Flurstücks 71/30)

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner

Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 28.10.2013

Art des Verfahrens:

☐ Regelverfahren ☐ Parallelverfahren ☐ Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a 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

BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	5
1.3	Anlass der Planung.....	6
1.4	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010).....	7
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
2	32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DERSTADT SCHWENTINENTAL (EHM. GEMEINDE RAISDORF), KREIS PLÖN	9
2.1	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	9
2.2	Stand des Verfahrens	9
2.3	Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung	9
2.4	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben.....	9
2.5	Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung	12
2.5.1	Wohnbaufläche	12
2.5.2	Mischgebiet	12
3	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	13
3.2.1	Bauweise, Baugrenzen	13
3.2.2	Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ).....	14
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	15
3.3	Baugestalterische Festsetzungen	17
3.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	18
3.4.1	Sichtdreiecke.....	18
3.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	18
3.4.3	Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Tiefgaragen	19
3.4.4	Mit Rechten zu belastende Flächen	20
3.5	Emmissionen.....	20
3.5.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	20
3.6	Grünordnung.....	21
3.6.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
3.6.2	Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks	22
3.6.3	Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote	22
3.6.4	Oberflächenbefestigung	22
3.6.5	Regenwasserrückhaltung.....	23
3.7	Ver- und Entsorgung	23
3.7.1	Wasserversorgung.....	23
3.7.2	Löschwasserversorgung.....	23
3.7.3	Energieversorgung	23

3.7.4	Fernmeldeversorgung	24
3.7.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser	24
3.7.6	Müllentsorgung	24
3.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel	24
3.9	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	24
3.9.1	Schützenswerter Knick mit Überhängen.....	24
3.9.2	Denkmalschutz.....	25
3.10	Bodenordnende Maßnahmen.....	25
3.11	Kosten.....	25
4	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	25
5	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	26

UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB)

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 66

Die Stadtvertretung hat am 26.04.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Schwentinental für das Gebiet „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“ südwestlich des „Oppendorfer Wegs“, nordöstlich des Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebietes (Gemarkung Raisdorf [6141], Flur 3, Flurstücke 15/16, 16/20, 19/9, 19/10, 19/16 sowie der östliche Abschnitt des Flurstücks 71/30) gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2585), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, Geltung ab 01.03.2012 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 66

Es war vorgesehen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentinental im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, dennoch wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung am 30.08.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB wurde im Juli – August 2012 ebenfalls durchgeführt, um im Vorwege wichtige Anregungen, die für die Planung eventuell erforderlich sein könnten, abzufragen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Am 16.05.2013 wurde durch den Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentinental der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde am 01.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 10.06.2013 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4(2) BauGB hatten Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 12.06.2013 bis 17.07.2013 abzugeben.

Im Verfahren gem. § 4(2) BauGB wurden durch den Kreis Plön Zweifel vorgebracht, dass die gesetzlichen Eingangsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a (2) BauGB erfüllt würden (Stellungnahme des Kreis Plön vom 15.07.2013).

Durch das Innenministerium-SH wurde auf Nachfrage deutlich gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Schwentinental als Bebauungsplan der Innenentwicklung als Grenzfall hätte durchgeführt werden können (siehe hierzu die Anlage 1 Bewertungsmatrix zum Verfahren gemäß § 13a BauGB). Da ein evtl. falsch angewendetes Verfahren gem. § 13 a BauGB jedoch zur vollständigen Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen könnte, wurde beschlossen den Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Schwentinental im Regelverfahren durchzuführen und zusätzlich eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der

Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) im Parallelverfahren gemäß § 4a Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Der Bebauungsplan Nr. 66 wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Regelverfahren ausgelegt.

32. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Am 04.11.2013 wurde durch den Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentinental der Aufstellungsbeschluss der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) für das Gebiet „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“ südwestlich des „Oppendorfer Wegs“, nordöstlich des Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebietes gefasst.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 4(1) BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom bis abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgt durch Aushang in der Stadt Schwentinental (Rathaus) in der Zeit vom bis

1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Kommunalpolitisch gehört die an den Siedlungsraum der Landeshauptstadt Kiel grenzende Stadt Schwentinental mit ihren ca. 13.600 Einwohnern zum Kreis Plön. Beide Stadtzentren sind ca. 12 km voneinander entfernt und durch die in diesem Abschnitt vierspurig ausgebaut Bundesstraße 76 (B 76) verbunden. Die B 76 teilt die Stadt in einen Nord- und einen Südabschnitt und bindet die Stadt an die Landeshauptstadt, an Lübeck und das überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 25, B 202) an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die gute Verkehrsanbindung bedingte in den 40er Jahren, dass sich das Gewerbe- und Einkaufsgebiet „Ostseepark“ (OT Raisdorf) etablieren konnte, das heute das räumliche Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen darstellt. Neben dieser prägenden städtebaulichen Struktur und der räumlichen Nähe zur direkt angrenzenden Landeshauptstadt Kiel ist die Stadt Schwentinental durch die landschaftlich reizvolle Lage am Rande der Holsteinischen Schweiz mit ihren großen Naturschutzgebieten geprägt. Die bewaldeten Ufer im Flusstal der Schwentine erstrecken sich durch beide Ortsteile bis zu ihrer Mündung in die Kieler Förde. Diese Naturräume und das Angebot an Freizeitaktivitäten wie dem Schwentine Park (OT Raisdorf) mit einem Gehege für heimische Tierrassen, einem großen Abenteuerspielplatz und dem beheizten Freibad bieten einen hohen Erholungswert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 liegt im OT Raisdorf, nördlich der B 76, nordöstlich der dem Ostseepark zugehörigen Gewerbeflächen, südlich des Schwentinental und westlich vorhandener Wohnsiedlungsstrukturen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 20.500m².

Das Gebiet ist östlich, nördlich und westlich von bestehenden Knickstrukturen mit ausgeprägtem Knickwall umgeben, die als Abgrenzung zum benachbarten Wohngebiet (Osten) und Gewerbegebiet (Westen) fungieren. Im Süden grenzt es an eine Feuerwehrumfahrt und

eine alte Obstwiese, die im Zuge des angrenzenden Gewerbeneubaus (Bauhaus®) im Jahr 2010 angelegt bzw. durch Neupflanzungen ergänzt wurde.

Das topografisch etwas bewegte Gelände wurde zuletzt als Schaf- und Mähweide genutzt. Am westlichen Geltungsbereichsrand steht derzeit ein einzelnes wohnbaulich genutztes Gebäude.

Die Verkehrsanbindung des Gebiets erfolgt von der B 76 und den diese kreuzenden „Fernsichtweg“ und den sich anschließenden „Ahornweg“, der in den „Oppendorfer Weg“ mündet.

1.3 Anlass der Planung

Die Stadt Schwentinental ist durch ihre optimale Verkehrsanbindung, die Nähe zu der Landeshauptstadt Kiel und das Angebot an Arbeitsplätzen (Dienstleistungen) ein attraktiver Wohnstandort. Um der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachzukommen, beschränkt sich die Stadt Schwentinental zunächst auf die im Rahmen des ehemaligen Flächennutzungsplanes der Gemeinde (jetzt OT Raisdorf) dafür vorgesehenen Flächen.

Ein Investor ist an die Stadt mit der Anfrage herangetreten, das betroffene Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter wie Schallemissionen (Gewerbegebiet), naturräumlichen Gegebenheiten (Knickstrukturen, Baumbestand) und vorhandenen Erschließungsstrukturen zu entwickeln. Die Stadt Schwentinental begrüßt dieses Vorhaben, da sie das Ziel hat, der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes nachzukommen, sowie solche Innenbereichspotenziale zu nutzen bevor weitere Baugebiete im Außenbereich erschlossen werden.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche westlich des „Oppendorfer Weges“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) sowohl mit Geschosswohnungsbauten als auch Einfamilienhäusern zu entwickeln und gleichzeitig das Grundstück des bestehenden Gebäudes im Westen des Geltungsbereiches als Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 6 BauNVO) auszuweisen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen 3 bis 4 Geschosswohnungsbauten sowie 8 bis 11 Einzel- und / oder Doppelhäuser [E/D] entstehen.

Aufgrund der umlaufenden begrenzenden Knickstrukturen und der somit eingeschränkten zur Verfügung stehenden Flächen, ist eine geordnete Siedlungsstruktur geplant. Durch die konische Form des Geltungsbereiches und der möglichst geringen Anzahl von Knickdurchbrüchen ist die Form und Position der geplanten Erschließungsstraße maßgeblich für die Orientierung der Allgemeinen Wohngebiete 1 – 4 (WA 1 – 4) und deren Baufelder.

Das Mischgebiet (MI) am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches bildet einen Puffer zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und den innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Allgemeinen Wohngebieten (WA). Zukünftig könnten auf diesem großen Grundstück Mischnutzungen gem. § 6 BauNVO, als Ergänzung des angrenzenden Gewerbegebietes, entstehen und somit den Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet bilden.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Stadt Schwentinental ist im LEP dem „Verdichtungsraum“ des Oberzentrums Kiel zugeordnet (Anhang 2 des LEP) und gehört somit gleichzeitig zum „Ordnungsraum“ der Landeshauptstadt und ist zudem als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Die Grundrichtungen der Siedlungsachsen sowie die äußeren Siedlungsachsenschwerpunkte sind in der Hauptkarte dargestellt (2.4.1, 1Z, LEP). *Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (2.5.2., 2Z, LEP). Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (2.5.2, 2G, LEP).*

Schwentinental liegt auf der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel Elmschenhagen – Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn) und gehört somit zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau. *Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen (2.4.1, 3Z, LEP). Eine planmäßige Erweiterung über den vorhandenen baulichen Siedlungszusammenhang ist dabei nicht vorzusehen (2.4.1, 4Z, LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (2.5.2, 6Z, LEP).*

Die Stadt Schwentinental folgt den Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010 indem sie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 66 die Eigenheiten der Umgebung stärkt und weiter ausarbeitet, sowie ein sinnvolles Innenbereichspotenzial nutzt. Die Stadt Schwentinental gehört auf Grund ihrer Lage auf der Siedlungsachse zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau. Das geplante Vorhaben stellt eine innerörtliche Siedlungsflächenerweiterung dar. Die gute Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Kiel macht das Plangebiet zu einem interessanten Wohnstandort für Berufspendler, was der Nachfrage von Baugrundstücken innerhalb des Quartiers zu Gute kommt.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Die Stadt Schwentinental liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung (*Karte des LEP*).

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan jedoch älter, als der Landesentwicklungsplan (LEP). Aus diesem Grund ist bei widersprüchlichen Aussagen vorrangig den Ausführungen des LEP zu folgen.

Aussagen zu der Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan folgt in allen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010. Der Regionalplan für den Planungsraum III stellt (Ziff. 6.3. Nr. 1) als Ziel eine siedlungsgemäße und wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungsachsen, unter anderem im Bereich Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel-Elmschenhagen – Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn) dar. *Aufgrund der durch die natürlichen Gegebenheiten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten von Klausdorf und Raisdorf kommt der Stärkung des äußeren Achsenswerpunktes Preetz auf der Achse Kiel – Preetz besondere Bedeutung (6.3 Z(2) RP III) zu.*

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Der Regionalplan weist Schwentinental nicht als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus.

Aussagen zu regionaler Freiraumkultur

Im Ordnungsraum Kiel sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen (Karte RP). Die Stadt Schwentinental wird von einem regionalen Grünzug umschlossen, der in Bereichen gleichzeitig ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für den Naturschutz darstellt. *Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Beeinträchtigungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen (5.8, Z(3), RP III).* Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 ist aufgrund des großen räumlichen Abstandes nicht von den regionalen Freiraumstrukturen betroffen.

Das geplante Vorhaben folgt den Aussagen des Regionalplanes für den Ordnungsraum III.

2 32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER-STADT SCHWENTINENTAL (EHM. GEMEINDE RAISDORF), KREIS PLÖN

2.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.11.2013.

Die Änderung umfasst das Gebiet „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“ südwestlich des Oppendorfer Wegs“, nordöstlich des Baumarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebietes.

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2.2010 sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit dieser Ausarbeitung wurde das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten Altensteiner Weg 71, 24161 Altenholz beauftragt.

2.2 Stand des Verfahrens

Hierzu siehe Ziffer 1.1 auf Seite 5 dieser Begründung.

2.3 Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

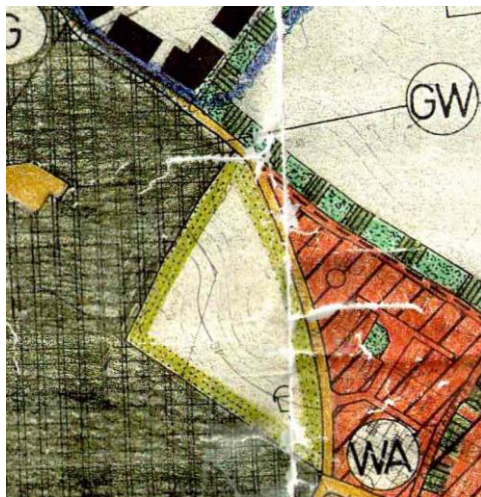
Die Fläche der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Oppendorfer Weg“ der Stadt Schwentinental (vgl. 1.2).

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

Flächennutzungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, diese werden durch den Regionalplan des Planungsraumes III sowie den LEP 2010 konkretisiert.

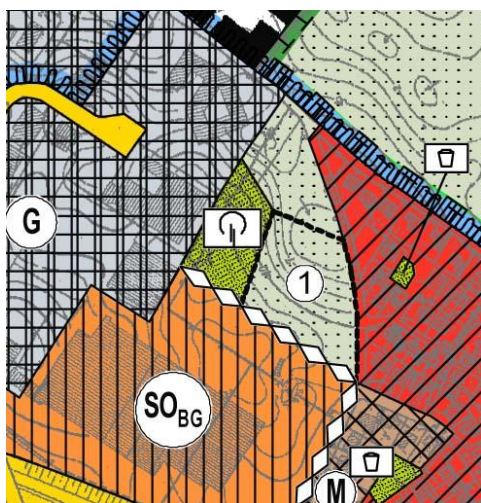
Für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten die identischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Raumordnungsplanes, wie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentinental (siehe Ziffer 1.5).

Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwentinental für den Ortsteil Raisdorf (ehemals Gemeinde Raisdorf)



Der bestehende und noch wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwentinental für den Ortsteil Raisdorf (ehemalige Gemeinde Raisdorf) stellt die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar. Umgeben ist diese Fläche durch Darstellungen von gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen. Nur im Norden grenzt ein kleiner Korridor von ca. 50 m Länge an eine landwirtschaftliche genutzte Fläche bzw. an den Oppendorfer Weg sowie an das Landschaftsschutzgebiet.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis zum Jahre 2007 der Gemeinde Raisdorf (jetzt Stadt Schwentinental)

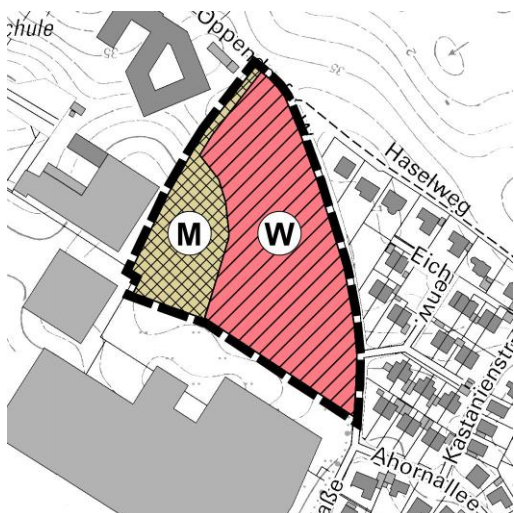


Die Gemeinde Raisdorf hatte mit dem Beschluss vom 29.01.2001 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sollte das gesamte Gemeindegebiet von Raisdorf umfassen. Die Gemeinde stellte, im damaligen Verfahren, zum Flächennutzungsplan unter anderem 14 Innenentwicklungsflächen dar, die für eine Nachverdichtung oder Ortsarrondierung in Betracht kommen. Die Flächen wurden unter städteplanerischen Gesichtspunkten betrachtet und einer groben Umweltvorprüfung unterzogen. Der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde dabei als Eignungsfläche für die

Innenentwicklung (Bestandverdichtung) dargestellt.

Im April 2007 wurde das Verfahren gem. § 4(2) BauGB der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf durchgeführt. Durch den Zusammenschluss der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf zur Stadt Schwentinental (1. März 2008) konnte der erarbeitete Flächennutzungsplan von Raisdorf jedoch nicht in Kraft treten, da die Gemeinden in ihrer eigenständigen Funktion als Gemeinden nicht mehr bestanden. Aus diesem Grund wird derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt Schwentinental erstellt. An der Beurteilung dieser v.g. Fläche hat sich hierdurch aber nichts geändert.

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemalige Gemeinden Raisdorf und Klausdorf)



Bis die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental Rechtsgültigkeit erlangt hat, ist der ursprüngliche Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) wirksam.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentidental umsetzen zu können, ist eine Änderung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf erforderlich.

Die Fläche der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Oppendorfer Weg“ der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf).

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (jetzt Stadt Schwentidental) weist den westlichen Bereich des Geltungsbereiches künftig als Mischgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und den östlichen Teil als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemalige Gemeinden Raisdorf und Klausdorf)

Nachdem die Stadt Schwentidental im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf hervorgegangen ist, wurde am 30.06.2011 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt Schwentidental durch die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental beschlossen.

Ebenfalls beschlossen wurde der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorangestellt, ein Leitbild als Grundlage für die weiteren Planungsschritte entwickeln. Die Ergebnisse der Leitbildentwicklung sollen ihren Niederschlag in einem Rahmenplan finden, der nach seiner Fertigstellung von der Stadt beschlossen wird (Selbstbindungsbeschluss).

Die Erarbeitung des Leitbildes und des Rahmenplanes als informelle Planung gliedert sich in unterschiedliche Phasen. Auf Grundlage einer Bestandserhebung, die noch nicht die für die F-Planbearbeitung erforderliche Tiefe ausweist, erfolgte in einer ersten Phase eine Eingangsinformation der politischen Gremien und der Verwaltung sowie die Erarbeitung erster Planungsideen und –inhalte als Grundlage für den Rahmenplan und das Leitbild in Zusammenarbeit mit den politischen Gremien sowie der Verwaltung.

Für die Durchführung dieses ersten Planungsschrittes wurde am 07.08.2012 eine Sondersitzung des Ausschusses für Bauwesen unter Beteiligung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen durchgeführt.

Derzeit arbeitet die Stadt Schwentidental daran die Unterlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf zusammenzufügen, um einen wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Schwentidental zu erstellen. Durch die Umstellung der digitalen Vermessungsgrundlagen vom Gauß-Krüger-System auf das UTM 32 ist die Zusammenführung der erarbeiteten Planstände und die Anpassung an

aktuelle Vermessungsgrundlagen mit einem Zeitaufwand und somit mit einer zeitlichen Verzögerung des Aufstellungsverfahrens verbunden, so dass es zwar erste Planungsideen gibt, diese aber noch nicht in einem bauleitplanerischen Verfahren geprüft und bewertet wurden. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) wird, wie alle durchgeführten Änderungen der Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental übernommen.

2.5 Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

2.5.1 Wohnbaufläche

Das Stadtzentrum von Schwentinental liegt etwa 12 km von dem Stadtzentrum der Landeshauptstadt Kiel entfernt. Durch die in diesem Bereich vierspurig ausgebaute Bundesstraße 76 (B76) sowie die direkte Anbindung an das gut ausgebaute überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 25, B 202) bietet Schwentinental einen optimalen Wohnstandort für Berufspendler. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und unmittelbarer Nähe zur B 76 bietet sich der Standort für ein Vorhaben für Wohnnutzungen sehr gut an.

2.5.2 Mischgebiet

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) grenzt im östlichen Teil an das Gewerbegebiet Raisdorf-Nord. Aufgrund der guten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung ist das Gewerbegebiet der Standort vielfältiger Unternehmen. Um die Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) vor möglichen Lärmemissionen des angrenzenden Gewerbegebietes zu schützen, wird die Fläche des Mischgebietes als Pufferzone zwischen den beiden Bereichen vorgesehen. Gleichzeitig bietet die Fläche des Mischgebietes für Firmen einen interessant Standort, da sie durch die Nähe zu dem Gewerbegebiet Raisdorf-Nord und der guten Verkehrsanbindung profitieren und gleichzeitig einen Firmensitz innerhalb des Stadtgebietes von Schwentinental nutzen können.

Die Stadt Schwentinental folgt mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Raisdorf) wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Schwentinental gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentinental sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung zu beeinträchtigen. Zusätzlich wird durch die Fläche des Mischgebietes eine Abstufung zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und dem außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Gewerbegebiet (GE) im Westen erzielt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Nutzung ist für den östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentinental ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen: nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung des „Eichenwegs“ und der Ahornallee“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehr durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

Mischgebiet

Südwestlich des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird auf dem Flurstück 19/10 ein Mischgebiet (MI) (gem. § 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO) ausgewiesen.

Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, da die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung der geplanten Wohngebiete überwiegend wohnbaulich genutzt wird und die v.g. Nutzungen als störend empfunden und damit zu Problemen führen können. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten würden in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie der verursachte Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und die Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden die Wohnnutzung durch Schallemissionen beeinträchtigen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Um die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 66 den topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und der umliegenden Bebauung anzupassen, werden für die einzelnen Bereiche unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Offene Bauweise [o]

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und 2 (WA 2) und des Mischgebietes (MI) werden offene Bauweisen [o] festgesetzt..

Diese Festsetzung ermöglicht eine Bestandserweiterung der baulichen Strukturen des künftigen Mischgebietes (MI), welche die Abschirmfunktion der Emissionen der westlichen Gewerbeflächen zu den Allgemeinen Wohngebieten (WA) innerhalb des Geltungsbereiches verstärken würde.

Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und 2 (WA 2) ist als Bauweise ebenfalls eine offene Bauweise [o] festgesetzt, um die Fläche durch die weitestgehend barrierefrei geplanten Geschosswohnungsbauten optimal ausnutzen bzw. variabel nutzen zu können. In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist derzeit noch unklar, ob hier Geschosswohnungen oder Einzelhausgrundstücke hergestellt werden sollen. Dies hängt sehr stark von der Nachfragesituation von barrierefreien Geschosswohnungen ab. Aus städtebaulicher Sicht wären in diesem Bereich beide Nutzungsarten (in Art und Maß der baulichen Nutzung) als machbar und städtebaulich vertretbar beurteilt. Weder die Eine noch die Andere Nutzung würde wesentliche städtebauliche oder freiräumliche Konflikte hervorrufen.

Einzel- und Doppelhäuser

Um sich der kleinteiligen Wohnbebauung innerhalb der angrenzenden Wohngebiete „Eichenweg“ und „Ahornallee“ anzupassen und die vorhandenen prägenden Knickstrukturen weiterhin zur Geltung kommen zu lassen, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und 4) als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser [E/D] zulässig.

3.2.2 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine maximale Grundfläche (GR_{max}) von 1400m² zugelassen. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihren Dimensionen zu beschränken, an die geplanten Einzelhäuser anzupassen und die prägende Wirkung der umlaufenden Knickstrukturen weiterhin wirken zu lassen bzw. weitestgehend zu erhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2-4 (WA 2-4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und geordnetes Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bebauung im „Eichenweg“ und in der „Ahornallee“ zu schaffen. Diese Festsetzung entspricht in etwa den angrenzenden Einzelhausgrößen in den benachbarten Wohngebieten und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0.4.

Für das Mischgebiet (MI) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0.6 begrenzt. Die höheren überbaubaren Grundstücksflächen können zukünftig als Pufferbereich zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und den Allgemeinen Wohngebieten (WA) innerhalb des Plangebietes dienen.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 + 4 , § 18 und § 20 BauNVO)

Hinsichtlich der teilweise bewegten Topografie innerhalb des Plangebietes sowie den Erfordernissen bezüglich der Emissionen aus dem Gewerbegebiet werden die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) der einzelnen Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches differenziert und mit unterschiedlichen Bezugshöhen festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet 1-3 (WA 1-3), Mischgebiet (MI)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1-3) und dem Mischgebiet (MI) werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normal Null (ü.N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass die geplanten Gebäude, trotz der teilweise bewegten Topografie innerhalb des Geltungsbereiches im Verhältnis zu den angrenzenden Wohngebieten des „Eichenwegs“ und der „Ahornallee“ keine unverhältnismäßige Höhen aufweisen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenpunkte ist die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) bezogen auf einen Höhenbezugspunkt (HBP) nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenpunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Der Bezugspunkt über Normal Null (ü.N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländeversprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Für die geplanten Geschosswohnungsbauten der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss [II+StG] und einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax) zwischen 48,00m bis 49,50m begrenzt. So wird auf der relativ geringen Fläche eine möglichst große Wohnfläche geschaffen, was dem Planungsziel der Stadt Schwentinental innerstädtischen Wohnraum zu schaffen zu Gute kommt. Durch das Staffelgeschoss [StG] wirken die Geschosswohnungsbauten trotz der 2 Vollgeschosse [II] im Verhältnis zu den geplanten Einzel- und Doppelhäusern [E/D] innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Wohnbebauung des „Eichenwegs“ und der „Ahornallee“ nicht zu massiv und fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird zwischen 49,25 bis 49,50 m über Normal Null (ü.N.N.) und mit einem Vollgeschoss [I] festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen ist die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) nur ca. 1,00m geringer als die Gebäudehöhe der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2), wodurch sich innerhalb des geplanten Quartiers ein geordnetes und stimmiges Siedlungsbild ergibt.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 53,50 m über Normal Null (GHmax ü.N.N.) festgesetzt. Die Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und 4) werden damit durchschnittlich von 3,50m bis 4,00m deutlich überschritten. Dies ist durch den Geländeversprung zwischen dem Mischgebiet und

den Allgemeinen Wohngebieten zu begründen. Das Mischgebiet (MI) dient als Trennung zwischen den westlich des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbegebietes an der geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA). Die Geländeoberkante des Mischgebietes liegt durchschnittlich 2,00-3,00 m über dem Gelände des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 4 (WA 1 und WA 4). Die Immissionen auf die tiefergelegenen Einzel- und Doppelhäuser [E/D] durch die angrenzenden Gewerbeflächen werden durch das Gebäude bzw. evtl. zukünftige Gebäude innerhalb des Mischgebietes (MI) gemindert. Diese Wirkung wird durch eine größere Höhe der baulichen Anlage verstärkt, was den ruhigen Wohnverhältnissen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) zu Gute kommt.

Allgemeines Wohngebiet 4 (WA 4)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) wird die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GHmax) von der Oberkante des Fertig-Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten gemessen. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) wird mit Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Eine Überschreitung der angegebenen Oberkanten des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) ist aus schalltechnischen Gründen nicht zulässig. Eine Unterschreitung ist zulässig, allerdings wird dann weiterhin die maximale Gebäudehöhe von der dann gewählten Höhe der Oberkante des Fertig-Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten gemessen und nicht von der, in der Planzeichnung angegebenen maximalen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG).

Für das Allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GHmax) über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (ü. OKFF EG) festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) wird differenziert für jedes Baugrundstück auf die Höhe Normal Null bezogen. Diese besonders genaue Höhenfestsetzung wird hinsichtlich der ermittelten Immissionsrichtwerte und den topografischen Gegebenheiten des Geländes getroffen. Das Allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) liegt im Durchschnitt ca. 2,00 bis 3,00m tiefer als das westlich angrenzende Mischgebiet (MI). Durch die Begrenzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) der geplanten Gebäude in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe über Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (ü. OKFF EG) wird sichergestellt, dass die künftigen Gebäude nur im zulässigen Rahmen von den Emissionen der westlich angrenzenden Gewerbegebiete betroffen sind. Durch die Höhenposition des Erdgeschosses wird vermieden, dass die geplanten Einzel- und Doppelhäuser [E/D] zu stark in den Hang zum Mischgebiet (MI) „eingegraben“ werden, eine höhere tatsächliche Gebäudehöhe entsteht und somit die Gebäude der übrigen Allgemeinen Wohngebiete (WA) in ihrer Größe deutlich übertreffen. Durch den Bezug der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) ist sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhen der Einzel- und Doppelhäuser [E/D] des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) an die Gebäude der übrigen Allgemeinen Wohngebiete (WA) innerhalb des Geltungsbereiches anpassen und somit ein geordnetes und stimmiges Siedlungsbild entstehen wird.

3.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, Dacheindeckungen und oberirdische Lagerbehälter.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für das Haupthaus sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carpots), Garagen und Nebenanlagen sind wie beim Hauptgebäude herzustellen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete im „Eichenweg“ und der „Ahornallee“). Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dachsteinen auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines einheitlichen Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Fassaden

An mindestens 60% der fensterlosen Fassaden sind nur Sichtmauerwerk und Putz zulässig. An den übrigen Fassadenfläche und bei den Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) optisch an die Wohnbebauung im „Eichenweg“ und der „Ahornallee“ anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß Ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet das Bild eines in sich geschlossenen Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung an.

Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden. Des Weiteren sind aufgrund der Schallemissionen bestimmte Schallwerte für die Außenbauteile gem. der DIN 4109 einzuhalten, die mit dem relativ leichten Baumaterial Holz nicht bzw. nur sehr schwer einzuhalten sind.

Oberirdische Lagerbehälter

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

3.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.4.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind im Bereich der Kreuzung „Oppendorfer Weg/Planstraße“ von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,7m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen. Die Allgemeinen Wohngebiete des Plangeltungsbereiches werden von dem „Oppendorfer Weg“ aus erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zum „Oppendorfer Weg“ werden im Teil A (Planzeichnung) dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sowie mögliche Unfälle an der Zu- bzw. Ausfahrt des Plangebietes zu minimieren.

3.4.2 Erschließung, fließender Verkehr

Aufgrund der topografischen Lage des Geltungsbereiches und der umlaufenden Knickstrukturen, ist die Erschließung des Quartiers auf eine Zufahrt im südöstlichen Bereich des Plangebietes beschränkt. Auch um eine größere Anzahl an Knickdurchbrüchen zu vermeiden.

Der „Oppendorfer Weg“ bindet das Plangebiet an die „Ahornallee und die „Birkenstraße“ an. Dies erfolgt im östlichen Bereich durch eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Verkehrsfläche endet im nördlichen Bereich des „Oppendorfer Wegs“ und wird im weiteren Verlauf zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, um das Mischgebiet (MI) im westlichen Bereich des Plangebietes zu erschließen. Diese v.g. Zufahrt gehört mit zu dem Grundstück des Mischgebietes (MI).

Die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA 1 - 4) werden über eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im südöstlichen Bereich des Plangebietes an die Verkehrsfläche des „Oppendorfer Wegs“ anschließt.

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 bei der geringen Größe des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrs-

teilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

Die Verkehrsfläche des „Oppendorfer Wegs“ wird bis zur Zufahrt zur Planstraße in Anlehnung an die RaST 06 weiter ausgebaut, um auszuschließen, dass der „Oppendorfer Weg“ in weiterer nördlicher Richtung als Verbindungsstraße zum „Ritzebeker Weg“ genutzt wird. Der weitere Verlauf des vorhandenen Oppendorfer Weges ist im derzeitigen Ausbauzustand ausreichend, um das Mischgebiet auch zukünftig gut zu erschließen.

3.4.3 Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind straßenbegleitend zu der Planstraße und im Bereich der Wendeanlage 17 öffentliche Parkplätze [P] festgesetzt. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (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 innerhalb der Mischverkehrsfläche vorgebeugt.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (s.g. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen

Eine Regelung der Stellplätze, überdachten Stellplätze (s.g. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen wird dahingehend vorgenommen, dass v.g. Anlagen nur in den auf den Grundstücken gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen ebenso dazu, wie die Festsetzungen zu den öffentlichen Parkplätzen, den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes zu strukturieren. Durch die v.g. Festsetzung entlang der Planstraße auf den Grundstücken, wird sichergestellt, dass die umlaufenden Knickstrukturen nicht beeinträchtigt werden und zusätzlich zu dem festgesetzten Knickschutzstreifen ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen eingehalten werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und WA 4) werden die Grundstücke durch die Anordnung der Flächen für die Stellplätze, überdachten Stellplätze (s.g. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen entlang der Planstraße durch die freigehaltenen rückwärtigen Grundstücksflächen optisch vergrößert und ausreichende Abstände zu den zu pflanzenden Hecken am südlichen Geltungsbereichsrand und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt. Grundsätzlich ist auch eine Tiefgarage in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) innerhalb der Flächen für Stellplätze, überdachten Stellplätze (s.g. Carports), Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

Die Zufahrten zu einzelnen Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und WA 4) werden festgesetzt, um die Gliederung des Straßenraumes mit Bäumen und öffentlichen Parkplätzen zu gewährleisten sowie eine sinnvolle und nachhaltige Grundstücksaufteilung festzulegen. Diese Festlegung regelt, in Abstimmung mit der Gestaltung des Straßenraumes, im Vorwege grob an welcher Stelle Stellplätze, überdachten Stellplätze (s.g. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen angeordnet werden sollten. Dadurch gibt es im Nachhinein weniger nachbarschaftliche Konflikte und der Straßenraum wird auch wie geplant umzusetzen sein.

3.4.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 (GFL 1)

Der westliche Bereich des „Oppendorfer Wegs“ wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks 19/10, der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Schwentinental, sowie der Rettungsdienste (Grundnutzung: Mischgebiet) gewidmet. Durch die Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 (GFL 1) des westlichen Bereichs des „Oppendorfer Weg“ ist der Ausbau der Zuwegung in diesem Bereich in Anlehnung an die RaSt 06 nicht erforderlich, da dieser Bereich lediglich als private Zufahrt zum Mischgebiet (MI) innerhalb des Geltungsbereiches dient.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 2 (GFL 2)

Im Bereich der Wendeanlage wird eine 4,00m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, sowie der Rettungsdienste (Grundnutzung: Verkehrsgrün – öffentliche Grünfläche, hier: Notzufahrt) ausgewiesen.

Dieser, als Notzufahrt vorgesehene Bereich, sichert die Erschließung des Gebietes, sollte die Zugänglichkeit über die Planstraße zeitweise nicht gewährleistet sein.

3.5 Emissionen

3.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Um die geplante Bebauung weitestgehend vor Lärmimmissionen zu schützen, wurde der Plangeltungsbereich hinsichtlich des Gewerbelärms der umliegenden Gewerbegebiete und des Sondergebietes Baumarkt untersucht (Anlage 2). *Das Ergebnis des Schallgutachtens war, dass unter Berücksichtigung der pauschalen Planungsansätze der DIN 18005 (2) für Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m² die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (3) im Beurteilungszeitraum TAG unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum NACHT werden diese überschritten, so dass dieser Zeitraum genauer untersucht wurde. Entsprechend der Erhebungen des „Schallgutachtens für ein Wohngebiet in Schwentinental“ (Anlage 2) allein die Schallemissionen der Firma DAN LACHS als relevant eingestuft. Der Beurteilungspegel am untersuchten Immissionsort (hier: SSN1.01) beträgt 38 dB(A) und unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm (4) von 40 dB(A) für den Beurteilungszeitraum NACHT. Aus dem Verlauf der Isophone wird ersichtlich, dass Überschreitungen des Immissionsrichtwertes in Teilen des Geltungsbereiches zu erwarten sind (Anlage 3).*

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird in dem mit LS gekennzeichneten Teil des Baufeldes 2a des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) festgesetzt, dass die maximalen Oberkanten des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) mit 37,20m ü.N.N. und 40,20m ü.N.N. zwingend sind. Hierdurch sind in den Teilbereichen Bodenabgrabungen in diesem gekennzeichneten Bereich erforderlich und durchzuführen.

ren. Eine Unterschreitung der v.g. Oberkantenfestsetzungen ist zulässig (siehe auch Teil B-Text-Ziffer 2.2 und 2.3.).

Im Baufeld 1a (Allgemeines Wohngebiet 1) in der Fläche mit der Bezeichnung LS* sind zur Einhaltung des erforderlichen Immissionsrichtwertes keine notwendigen Fenster von Schlafräumen an der Westfassade sowie an der Nord- und Südfassade bis zu einer Tiefe von 10 m gemessen von der westlichen Baugrenze im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoß) anzuordnen (siehe Isophon-Linie im Teil A -Planzeichnung).

Im Baufeld 3 (Mischgebiet) in der Fläche mit der Bezeichnung LS** sind zur Einhaltung des erforderlichen Immissionsrichtwertes keine notwendigen Fenster von Schlafräumen an der Westfassade sowie an der Nord- und Südfassade bis zu einer Tiefe von 28 m gemessen von der westlichen Baugrenze in allen Geschossen anzuordnen.

Hinweis:

Das Schallgutachten der „Schallschutz Nord GmbH“ (2011) sowie des „Wasser- und Verkehrs-Kontors“ (2013) haben zu diesen endgültigen Festsetzungen geführt.

Ausnahmen von den v.g. Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Raisdorf) wird im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, der Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist. Dieser gilt auch für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 sind darauf ausgerichtet die landschaftlich reizvolle Umgebung auch innerhalb des Plangebietes einzubinden und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

3.6.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 7 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (*Anlage 4*) zu entnehmen.

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sowie die dargestellten Überhälterbäume in den gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes und der geschützten Knicks sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

Der umlaufende Knick mit Überhältern und die damit verbundene Wirkung der offenen Landschaft im nördlich angrenzenden Bereich ist ein prägendes Element für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentinental. Durch die Anpflanzung der Straßen-

bäume soll die prägende Wirkung des umlaufenden Knicks innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) fortgesetzt werden und die starke Grünstruktur innerhalb des Geltungsbereiches unterstützt werden.

3.6.2 Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks

Abgesehen von zwei neuen Durchbrüchen für die Herstellung der Erschließungsstraße vom „Oppendorfer Weg“ aus und für die max. 4m breite Notzufahrt (in wassergebundener Decke ausgeführt) im Knickbestand am nordwestlichen Plangebietsrand ist der im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Knickbestand dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 1,0m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Intensive Gartennutzung, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

Hinweise zur Grünordnung:

Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft

Die Eingriffe in den geschützten Knickbestand und die Verluste von Bäumen, die gemäß der städtischen Baumschutzsatzung einen Schutz genießen, werden außerhalb des neuen Wohnquartiers kompensiert. Im weiteren Verfahren werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die dafür erforderliche Fläche noch festgelegt. Die Ausgleichsfläche geht in das Eigentum und die Unterhaltung der Stadt Schwentinental über. Zusätzlich wird ein Teilausgleich durch die Festsetzung des Anpflanzungsgebotes an der westlichen Grenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet (MI) erbracht (siehe Teil B-Text – Ziffer 8.3)

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergebenden Vorkehrungen (insbesondere hinsichtlich der Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen und –rodungen) und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen.

3.6.3 Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote

Am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers ist als Abgrenzung auf einem 2,0m breiten Grünstreifen eine 2-reihige Laubgehölzhecke durchgängig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 4) zu entnehmen. Am westlichen Rand, zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) ist eine Anpflanzungsfläche für Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist sowohl die Ausgestaltung einer Böschung als auch die Errichtung einer Stützmauer zur Anpassung der verschiedenen Geländehöhen innerhalb des Mischgebietes (MI) und des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) zulässig.

3.6.4 Oberflächenbefestigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Auf den Privatgrundstücken sind Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Lagerflächen wasserdurchlässig herzustellen, mit z.B. Schotterrassen, wassergebundener Wegedecke und mit breiten Fugen verlegte Pflaster, um den natürlichen Charakter der Umgebung wieder aufzugreifen und eine Verbindung zu ihr zu schaffen. Es muss sichergestellt werden, dass das anfallende Regenwasser in ausreichendem Maße versickern kann, aus diesem Grund müssen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Wasser aufnahmefähige Materialien für die Flächenversiegelung gewählt werden. Durch die Wahl v.g. Materialien wird trotz der erforderlichen Versiegelung der natürliche Charakter der Flächen bewahrt. Das geplante Quartier ist von einer landschaftlich reizvollen Lage umgeben und von schützenswerten Knickstrukturen mit Überhängen eingefasst. Durch die Verwendung von Schotterrassen oder einer wassergebundenen Wegedecke werden die natürlichen Materialien der Umgebung innerhalb des Plangebietes wieder aufgenommen und so eine direkte Verknüpfung der umgebenen Landschaft geschaffen.

3.6.5 Regenwasserrückhaltung

Im nördlichen Randbereich des Wohnquartiers ist die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers vorgesehen, das dafür vorgesehene Becken ist weitestgehend naturnah auszubilden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut bzw. erweitert.

3.7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zur Zeit aus dem Netz der Stadtwerke Kiel.

3.7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

3.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

3.7.4 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

3.7.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentinental geleitet.

Entsprechend dem Erschließungskonzept für den B-Planbereich ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in Straßenkanäle und im Weiteren in das Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Flächen nordöstlich des „Oppendorfer Weg“ werden als Vorfluter und Überlauf des Regenrückhaltebeckens genutzt.

3.7.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Plön sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße. Bezüglich der Größenordnung und Ausgestaltung der nötigen Wendeanlagen für das Müllfahrzeug oder die gewählte Art der Müllentsorgung ist die Wendeanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes so ausgebildet (Radius 11,00m), dass ein Müllfahrzeug in diesem Bereich ohne Hindernisse wenden kann, um ungehindert wieder aus dem Plangebiet herauszufahren.

3.8 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

3.9.1 Schützenswerter Knick mit Überhängen

Um die Beeinträchtigungen des Knicks durch das geplante Vorhaben möglichst zu minimieren, werden entlang der vorhandenen Knicks Knickschutzstreifen in einer Breite von mindes-

tens 1,0m (gemessen ab Wallfuß) festgesetzt (vgl. Teil B-Text Ziff. 7.2). Innerhalb dieses Streifens sind folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufschüttungen und –abgrabungen
- Lagerplätze jeglicher Art

3.9.2 Denkmalschutz

Bauliche Denkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentinental nicht vorhanden.

3.10 Bodenordnende Maßnahmen

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

3.11 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schwentinental keine Kosten.

4 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Aus dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 66 und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich hier um eine relativ kleine Siedlungsfläche handelt und die Fläche zudem derzeit als Schaf- und Mähweide genutzt wird, die aufgrund ihrer bewegten Topografie nur schwer einer Nutzung zu zuführen ist. Die Erschließung ist durch den vorhandenen „Oppendorfer Weg“, dessen Ausbau nur in einem geringen Bereich erforderlich ist, zu einem großen Teil schon vorhanden. Der zusätzliche Ausbau wird für die geringe Anzahl der geplanten Grundstücke daher nur zu einer reduzierten Versiegelung von Flächen führen. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße um eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit handelt, wird sich die Belastung durch zusätzliche Fahrzeuge und die sich daraus ergebenden Lärmemissionen auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränken. Die Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr können durch die vorhandenen Straßen ohne Probleme aufgenommen werden.

Um die Auswirkungen auf die bestehenden Grünstrukturen und insbesondere den schützenswerten Knick mit Überhältern möglichst gering zu halten, beschränken sich die Knickdurchbrüche auf die erforderliche Planstraße im südöstlichen Plangebiet und eine Notzufahrt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches.

Obwohl im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, werden dennoch Aussagen zur Grünordnung getroffen, um die bestehenden natürlichen Strukturen weitestgehend unbeeinträchtigt zu lassen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist für die Stadt Schwentinental eine Möglichkeit im verträglichen Maß eine stimmige Ortsarrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche

zu entwickeln und dabei ein in die reizvolle Landschaft eingefasstes Wohngebiet zu schaffen.

5 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

Anlage 1	Bewertungsmatrix zum Verfahren gemäß § 13a BauGB
Anlage 2	Schallgutachten für ein geplantes Wohngebiet, <i>erstellt durch Schallschutz Nord GmbH, Langwedel (2011)</i>
Anlage 3	Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms nach TA Lärm, <i>erstellt durch Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster (2013)</i>
Anlage 4	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, <i>erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen – Schlegel, Altenholz (2013)</i>
Anlage 5	Artenschutzbericht, <i>erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen – Schlegel, Altenholz (2013)</i>

UMWELTBERICHT

(gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB auf den nachfolgenden Seiten)

Stadt Schwentimental

B-Plan Nr. 66

für das Gebiet „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“ im
OT. Raisdorf

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fach- beitrag

zum B-Plan Nr. 66 sowie zur vorgelagerten
32. Änderung des F-Planes

Aufgestellt:

Altenholz, 28.05.2013, Überarbeitung im Oktober 2013

**Freiraum- und Landschaftsplanung
Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen	1
1.3.2	Entwicklungsziele	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands	3
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	3
2.1.2	Plangebietsbeschreibung	3
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	8
2.2.1	Wirkungen der geplanten Maßnahme	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	15
2.5	Planungsalternativen	17
3	Zusätzliche Angaben.....	17
3.1	Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse	17
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18

1 Einleitung

Der B-Plan Nr. 66 wurde bisher in einem Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Davon wird nunmehr abgewichen und der Bauleitplan in einem regulären Verfahren mit vorgelagerter 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Im Gegensatz zum vereinfachten Verfahren erfordert das reguläre Verfahren die Vorlage eines Umweltberichtes zu den Bauleitplänen. Der hiermit vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung als auch auf die 32. Änderung des F-Planes.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (PG) liegt im Hoheitsbereich der Stadt Schwentinental, die aus den beiden Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf zusammengesetzt ist. Der eine Fläche von ca. 20.500 m² umfassende Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand vom OT. Raisdorf und grenzt an landwirtschaftliche Flächen, die bis zum nahen Schwentinental reichen. Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine in einer größeren Siedlungslücke befindlichen Freifläche, die gut durch Gehölzstrukturen (hauptsächlich Knicks) eingefasst ist. In südliche Richtung grenzt der Komplex des neuen Bauhaus-Marktes (an der Klausdorfer Straße) an und in westliche Richtung befinden sich ebenfalls Gewerbegrundstücke. In östliche Richtung folgen jenseits des Oppendorfer Weges Wohngrundstücke.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 15/16, 16/20, 19/9, 19/16, 19/10 sowie den östlichen Abschnitt des Flurstückes 71/30 der Flur 3 in der Gemarkung Raisdorf.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plansder Bauleitpläne

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 66 und der vorgelagerten 32. Änderung des F-Planes verfolgt die Stadt Schwentinental das Ziel, auf einer im Innenbereich liegenden Freifläche Wohnbebauung zu etablieren. Die betroffene Fläche ist über die im angrenzenden Wohngebiet vorhandenen Straßen (Ahornallee und Oppendorfer Weg) verkehrlich gut angebunden.

Im Gebiet sind neben Geschosswohnungsbau auch typische Einfamilienhäuser konzipiert, wobei das Bauen von barrierefreien Wohnungen im Vordergrund stehen soll. Wegen der nahen Gewerbebetriebe – insbesondere in westliche Richtung – sind Lärmschutzaspekte bei der geplanten Siedlungsentwicklung besonders zu berücksichtigen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind Veränderungen des Höhenniveaus im Bereich der zukünftigen Wohngrundstücke durch Abgrabung erforderlich. Die Erschließung erfolgt mit Hilfe einer vom Oppendorfer Weg in das Baugebiet hineinführenden neuen Straße, ohne dass der Oppendorfer Weg selbst ausgebaut werden müsste. Die im Gebiet vorhandenen Knicks bleiben erhalten und lassen das Baugebiet als ein gut eingegrüntes Wohnquartier erscheinen. Lediglich an einer Stelle ist für die neue Erschließungsstraße ein Knickdurchbruch erforderlich, ein zusätzlicher Knickdurchbruch resultiert aus einer Notzufahrt, die am nordwestlichen Rand des PG geschaffen werden muss.

1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Die Stadt Schwentinental gehört zum Planungsraum III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde). Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum III in der Fassung der Fortschreibung von 2000 gehört die Stadt Schwentinental zu dem Verdichtungs- und Ordnungsraum Kiel. Der Ordnungsraum ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Raumansprüchen, einen hohen Siedlungsdruck, weiter fortschreitende Verdichtung und eine im Vergleich zu anderen Räumen dynamischere Entwicklung.

Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen in diesem Raum sollen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden, damit qualitativ gute Lebens-, Arbeits- und Umweltbedingungen erhalten bleiben bzw. geschaffen werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich schwerpunktmäßig auf den Siedlungsachsen vollziehen.

Nach der Karte des Regionalplans befindet sich Schwentinental auf der Siedlungsachse Kiel-Ostufer-Elmschenhagen-Schwentinental-Preetz.

Nördlich der Gewerbeflächen des Ortsteiles Raisdorf ist in Richtung Schwentine im Regionalplan ein regionaler Grünzug ausgewiesen, der vom Vorhaben nicht tangiert wird.

Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRPL) von 2000 für den Planungsraum III stellt in dem vom Vorhaben betroffenen Bereich folgendes dar:

- Das hier existierende, von Norden/Nordosten bis an die Bundesstraße 76 / 202 reichende Wasserschutzgebiet überlagert das B-Plan-Gebiet.
- Ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion konzentriert sich außerhalb des Siedlungsbereiches im Talraum der Schwentine und daher sind keine Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben auf dieses schutzwürdige Areal zu erwarten.
- Es existiert kein Naturschutzgebiet im Nahbereich des betrachteten Areals; Neuausweisungen sind lt. LRPL nicht vorgesehen.
- Unmittelbar nördlich des betrachteten Plangeltungsbereiches, d. h. am jetzigen Siedlungsrand, beginnt das "Landschaftsschutzgebiet Schwentinetal im Kreis Plön"; weitere Neuausweisungen sind lt. LRPL nicht vorgesehen.
- Bereiche mit Funktionen für den Aufbau des Biotopverbund- und Schutzgebietssystems sind nicht vorhanden.

In der Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Darüber hinaus enthält der Landschaftsrahmenplan keine Darstellungen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Das 1999 herausgegebene Landschaftsprogramm für Schleswig-Holstein (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes S-H) weist keine Darstellungen auf, die das Untersuchungsgebiet betreffen.

Nach dem Zusammenschluss der beiden Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf zur Stadt Schwentinental sind gemeinsame Bauleit- und Landschaftsplanungen erforderlich. Daher werden aktuell einerseits der F-Plan und andererseits der Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt.

Der vor 10 Jahren für die Gemeinde Raisdorf fortgeschriebene Landschaftsplan (Stand: 07.10.02) konkretisiert die planerischen Vorgaben des übergeordneten Landschaftsrahmenplanes für das Gebiet und stellt im Bestandsplan Folgendes dar:

- Das oben angesprochene Wasserschutzgebiet ist ausgewiesen.
- Die im Bereich Oppendorfer Weg und Birkenstraße zahlreich vorkommenden Knicks sind verzeichnet.
- Zwischen dem Gewerbegebiet und den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen ist eine private Grünfläche verzeichnet.
- Weiterhin sind die in Richtung Bauhaus vorhandene alte Obstwiese sowie die dort östlich anschließende Hecke dargestellt.

Im Entwicklungsteil dieses älteren Landschaftsplanes sind der Erhalt der angesprochenen Obstwiese und der Hecke sowie die im nördlichen Gebietsteil vorhandene Senke thematisiert, wobei die Senke für Ausgleichsmaßnahmen bzw. eine naturnahe Rückhaltung des Regenwassers bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen geeignet ist.

1.3.2 Entwicklungsziele

Im Sinne eines **Leitbildes** für die Entwicklung von Natur und Landschaft im PG und seiner näheren Umgebung lassen sich aus den Naturschutzgesetzen sowie den übergeordneten Planungen folgende Zielsetzungen ableiten, die auch als Maßstab für die Bewertung herangezogen werden:

- Das Bauvorhaben muss sich in das Ortsgefüge an dieser Stelle im OT. Raisdorf einfügen, damit Orts- und Landschaftsbild nicht dauerhaft beeinträchtigt sind. Dies ist vor dem Hintergrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ein wesentlicher Aspekt bei der anstehenden Planung.
- Das vom Vorhaben betroffene Areal zeichnet sich durch eine gut ausgebildete Grünkulisse aus, die das Gebiet charakterisiert. Insbesondere der ausgesprochen wertvolle Knickbestand ist unbedingt zu erhalten und darf nur an einer Stelle infolge eines Durchbruchs für eine Erschließung beansprucht werden. Soweit möglich sollen einzelne Bäume, die aktuell die südliche Begrenzung des Gebietes zum Bauhaus-Areal hin bilden, erhalten werden.
- Soweit möglich sollen die wertvollsten Bäume der alten Obstwiese erhalten werden und in die Planung integriert werden. Das betrifft z. B. einen alten Apfelbaum, der in die geplante randliche Eingrünung einbezogen werden kann.
- Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser soll soweit die Bodenverhältnisse es ermöglichen im Gebiet verbleiben und mit Hilfe von Mulden / modellierten Senken an Ort und Stelle versickert werden. Das im nördlichen Gebietsteil befindliche tiefere Gelände bietet sich für das Sammeln des Wassers und ggf. das Versickern an, wobei der anstehende Boden dafür geeignet sein muss.
- Der Eingriff in den Bodenhaushalt und in das gewachsene Relief durch Versiegelung, Umlagerung und Geländnivellierung soll auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Flächen- und Wegebefestigungen wird angeregt.
- Mögliche negative Folgen des Bauvorhabens und der neuen Grundstücksnutzung auf angrenzende bewohnte Gebiete sind auf das gesetzlich geforderte Maß zu reduzieren.
- Die Bewohner des zukünftigen Quartiers sind vor Störungen infolge der angrenzenden gewerblichen Nutzung zu schützen.
- Das für die Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehene Areal für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Störungen und sonstige negative Einflüsse sind konsequent zu unterbinden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt das Plangebiet (PG) im Übergangsbereich vom ‚Moränengebiet der oberen Eider‘ zu der nordöstlich und östlich angrenzenden Einheit ‚Probstei und Selenter See-Gebiet‘. Beide Einheiten gehören zu dem übergeordneten Östlichen Hügelland.

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Aus landschaftsplanerischer Sicht lässt sich die Ausgangssituation folgendermaßen umreißen:

Pflanzen und Tiere

Bei dem westlich des Oppendorfer Weges fast am nördlichen Siedlungsrand des OT. Raisdorf liegenden Gebiet des B-Planes Nr. 66 handelt es sich um ein gut eingegrüntes Areal, das an mehreren Seiten von Knicks eingefasst ist. Der westliche Teil des betrachteten Areals liegt etwas höher und nach Norden fällt das Gelände zu einer Senke hin ab. Der größte Höhenunterschied innerhalb des PG beträgt ca. 7 m.

Das PG befindet sich im Übergangsbereich von einer typischen Wohnsiedlung im Osten zu gewerblich genutzten Flächen im Westen und Süden. In nördliche Richtung schließen landwirtschaftliche Flächen an, die bis zum Tal der Schwentine reichen. Der Siedlungsrand stellt gleichzeitig die Grenze des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dar.

Die überplante Freifläche ist als extensiv unterhaltenes Grünland anzusprechen, soweit erkennbar wird die Fläche einmal jährlich gemäht. Der südöstliche kleine Flächenteil wird als Schafweide auch eher extensiv genutzt. Im westlichen Gebietsteil existiert ein abgetrenntes Grundstück mit einem Wohnhaus, das durch seinen Baum- und Gebüschbestand gut eingegrünt ist.

Ein von diversen Überhälterbäumen geprägter gut ausgebildeter und recht breiter Knick bildet die Flächenbegrenzung zum Oppendorfer Weg. Die Überhälterbäume setzen sich im Wesentlichen aus Stieleiche sowie untergeordnet aus Rotbuche, Roteiche und Birke zusammen. Die dichte Strauchschicht ist typisch und vielfältig. Weil sich Schlehen stark in die Freifläche hinein ausgebreitet haben, wirkt der Knick am Oppendorfer Weg sowie am westlichen Gebietsrand auch in seiner Breite so mächtig. Im nördlichen Gebietsteil finden sich sogar große Weidenbäume, die die feuchten Standortverhältnisse widerspiegeln. Die nordwestliche Flächenbegrenzung wird ebenfalls von einem überhälterreichen Knick gebildet.

In südliche Richtung schließt das Gelände des vor einigen Jahren neu errichteten Bauhaus-Marktes an. Ein größerer Bestand aus alten Obstbäumen, der bis in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 hineinreicht, sowie junge Obstbäume und ein Fichtenbestand schirmen die hohen Fassadenflächen von dem Bauhauskomplex ab. Im Rahmen des Neubaus wurde eine Fassadenbegrünung initiiert, die jedoch erst noch ihre Wirkung entfalten muss.

Der im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 befindliche Teil der alten Obstwiese besteht aus 6 Bäumen, wobei es sich dabei hauptsächlich um Kirschbäume mit einer eingeschränkten Vitalität handelt. Die Belaubung der alten Bäume ist zum Teil schütter und einzelne Bäume dürften in den nächsten Jahren wahrscheinlich abgängig sein. Ein wertvoller Apfelbaum steht dicht neben der Feuerwehrumfahrt und soll wie weitere Randbäume im Rahmen der Baugebieterschließung erhalten werden. Neben der Obstwiese existiert eine breite Hecke aus teilweise Ziersträuchern und eingestreuten Bäumen. Stellenweise ist die Hecke von inzwischen hoch gewachsenen Kirschensämlingen geprägt. Bei den eingestreuten Bäumen handelt es sich um wenige hohe und mächtige Birken, um Esche und eine Schwedische Mehlbeere. Die beschriebene Hecke fasst die Schafweide ein.

Wie ausgeführt sind als wesentliche Strukturen für das PG die randlichen Knicks, die Obstwiese sowie die breite Laubgehölzhecke zu nennen. Wie bei den Ortsbesichtigungen zu beobachten, zieht der Bestand aus alten Obstbäumen diverse Singvögel an, die in den nahen dichten Knicks Unterschlupf und Nistmöglichkeiten finden.

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können, erfolgte im Sommer 2012 eine Ortsbesichtigung durch einen Diplom-Biologen. Zum B-Plan liegt die auf dieser Basis erarbeitete *artenschutzrechtliche Einschätzung* vor. Der artenschutzrechtlichen Einschätzung können folgende Erkenntnisse entnommen werden:

Kurzbewertung zu den Fledermäusen:

Der Planungsraum wird von mindestens sieben Fledermausarten mehr oder weniger regelmäßig genutzt (siehe Tab. 1 im Artenschutzbericht). Die entscheidenden Lebensraum-

ressourcen stellen dabei die linearen Gehölzstrukturen (Knicks, Hecke) und die alten Obstbäume des Plangebietes dar. Sie sind zusammen mit dem einzelnen, dort am Westrand des Plangebietes gelegenen Wohnhaus nicht nur potenzieller Quartierstandort für Breitflügel-, Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus, sondern auch wertvolle Jagdhabitate und Flugleitlinien für alle im Gebiet auftretenden Arten. Eine Quartier- und Jagdhabitatfunktion von geringer Bedeutung besitzen auch die Altbäume im B-Plangebiet.

Kurzbewertung zu den Brutvögeln: Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist mit 39 potenziell auftretenden Arten relativ arten- und individuenreich ausgebildet. Gefährdete oder anspruchsvolle Arten fehlen jedoch aufgrund der weit verbreiteten und häufigen Biotoptypen. Insgesamt ist die Bedeutung des Planungsraums für die Brutvogelfauna aufgrund des Fehlens bedeutender Vogel Lebensräume als mittelwertig (Wertstufe: III) einzuordnen.

Die zentrale Grünlandfläche weist als Bruthabitat für Vogelarten nur eine sehr geringe Eignung auf. Für Vogelarten des Offenlandes ist das Grünland aufgrund der fehlenden Offenheit als Brutplatz ungeeignet. Aufgrund der Gehölzstrukturen, die an den Grenzen des Plangebietes ausgebildet sind, kann ein Vorkommen typischer Offenlandbrüter wie Schafstelze, Feldlerche, Wiesenpieper oder Kiebitz ausgeschlossen werden. Diese Vogelarten benötigen weite Flächen ohne höhere Sichtbarrieren. Die vorhandenen Gehölze stellen für sie störende Vertikalstrukturen dar.

Kurzbewertung zur Haselmaus:

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) gehört in Schleswig-Holstein zu den stark gefährdeten Arten (Borkenhagen 2001) und außerdem auch zu den streng geschützten heimischen Tieren gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (FFH-Art-Code: 1341).

Die Haselmaus besiedelt Wälder unterschiedlichsten Typs, aber auch Feldhecken und Gebüsche wie vielfach in Schleswig-Holstein (Petersen et al. 2004).

Zur Verbreitung der Haselmaus liegt eine Karte zur Vorkommenswahrscheinlichkeit vor (LANU & SN 2008). Diese basiert auf Untersuchungen in den letzten Jahren, die vor allem im Rahmen der Aktion „Nussjagd“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein seit 2007 laufen sowie anderen bekannten Nachweisen seit 1990. Die Stadt Schwentinental liegt in einer Region mit geringer bis höchstens mittlerer Vorkommenswahrscheinlichkeit der Haselmaus. Weiterhin finden sich im Jahresbericht 2011 „Jagd und Artenschutz“ des MLUR Hinweise zur Verbreitung. Danach erstrecken sich nach derzeitiger Kenntnis die Vorkommen von der südöstlichen Landesgrenze nach Norden bis zur Linie Cismar – Plön – Segeberg – Wentorf. Außerhalb dieses Gebietes sind bisher nur sehr vereinzelte und zumeist vermutlich lokal begrenzte Vorkommen bestätigt worden, zum Beispiel im Aukrug. Aktuelle Nachweise liegen aus der Region um die Stadt Schwentinental nicht vor. Ein Vorkommen der Art im Planungsraum wird daher als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Boden

Schwentinental liegt im Randbereich des Naturraumes „Moränengebiet der oberen Eider“, der – nahe dem einstigen Eisrand – durch die kuppige Moränenlandschaft geprägt ist. Von Bedeutung für die Geomorphologie des Raumes sind die Ausläufer der Elmschenhagener Stauchmoräne, zu denen die höchsten Erhebungen des Schwentinetals gehören, sowie ein Moränenzug in nordsüdlicher Ausrichtung.

In Schwentinental stellt der Geschiebemergel das vorherrschende Ausgangsmaterial für die Bodenbildung dar. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich ertragreiche Böden mit bindigen Bestandteilen entwickelt, die – wie auf der nördlich anschließenden Fläche zu sehen ist – für die landwirtschaftliche Nutzung attraktiv sind. Derartige Böden dürften auch im PG anstehen. Seltene Bodentypen existieren in Form von im Untergrund befindlichen Torfen im PG, im nördlichen Gebietsteil dürfte der Boden durch einen höheren Wasserstand geprägt sein.

Eine aktuelle Bodenuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Baugrundaufbau

Unterhalb einer bis zu rd. 0,30 m mächtigen Oberbodenschicht (Mutterboden), unterhalb von Aufschüttungen, die bis zu rd. 1,50 m unter Geländeoberfläche reichen, sowie teilweise „altem“ Mutterboden folgt ein wechselhafter Bodenaufbau aus Geschiebeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel), Schluffen und Sand. In den Sondierungen 3 und 6 standen unterhalb des „alten“ Mutterbodens und dem Boden schichtweise zwischengelagert organische Weichschichten aus Torf und Torfmudde in Mächtigkeiten von rd. 0,45 m und rd. 1,30 m an. In den Endteufen wurde vorwiegend Geschiebemergel und lokal (BS 5) Sand erbohrt.

Baugrundeigenschaften

Bei den Aufschüttungen handelt es sich um Mutter-/Oberböden und Schluffe. Die Aufschüttungen wurden teil-/schichtweise mit humosen/organischen Bestandteilen sowie Ziegelresten versetzt erbohrt. Nach Feldansprache wurde die Konsistenz mit steif-weich und steif angegeben.

Bei dem Geschiebeboden handelt es sich um ein toniges Schluff-/Sand-/Kiesgemisch, das teil-/schichtweise aufgrund relativ hoher Sandgehalte am Grenzbereich sandiger Schluff/schluffiger Sand liegt. Nach Feldansprache wurde die Konsistenz mit weich, weich-steif, steif-weich, steif und steif-halbfest angegeben. Im Erdbaulaboratorium wurden Wassergehalte von $w = 14,30 \%$ bis $w = 18,83 \%$ ermittelt. In Geschiebeböden ist allgemein aufgrund ihrer geologischen Entstehung mit eingelagerten Sandstreifen und dem Vorkommen von Steinen und Blöcken, die örtlich bis zur Findlingsgröße reichen können, zu rechnen.

Bei den Schluffen handelt es sich um ein toniges Schluff-/Feinsandgemisch, das humose/organische Bestandteile, einzelne Pflanzenreste und Muddebänder aufwies. Nach Feldansprache wurde die Konsistenz mit weich-steif und steif-weich angegeben. Im Erdbaulaboratorium wurden Wassergehalte von $w = 15,95 \%$ und $w = 36,91 \%$ ermittelt.

Bei den organischen Weichschichten aus Torf und Torfmudde handelt es sich um nacheiszeitlich entstandene, organische Ablagerungen, die teilweise Holzreste aufwiesen. Nach Feldansprache wurde die Konsistenz der Torfmudde mit weich und weich-steif angegeben. Der Torf wurde als zersetzt und verfestigt angesprochen. Im Erdbaulaboratorium wurden Wassergehalte von $w = 56,21 \%$ bis $w = 525,03 \%$ ermittelt.

Bei dem Sand handelt es sich um Grobsand, der Anteile an Steinen, Kies und Schluff aufwies. Entsprechend dem Bohrfortschritt ist erfahrungsgemäß von einer mitteldichten Lagerung auszugehen.

Gründung

Die Mutter-/Oberböden, Aufschüttungen, „alten“ Mutterböden sowie die organischen Weichschichten (je nach Mächtigkeit und Tiefenlage) sollten nicht überbaut werden. Die Geschiebeböden, die Schluffe und der Sand sind als bedingt bis gut tragfähig einzustufen.

Wasser

Anhand des im Gebiet vorkommenden Baumbestandes lassen sich die Standortbedingungen ablesen: Im nördlichen Teil des PG herrschen aufgrund der Senkenlage feuchtere Verhältnisse vor, die am Flächenrand in den Knicks auftretenden großen Weidenbäume spiegeln die Bedingungen wider. In den kuppigen Zonen liegt der Grundwasserstand entsprechend tiefer. Im Rahmen der Bodensondierung wurden folgende Wasserstände festgestellt:

Grundwasser

Im Zuge der Feldarbeiten wurden Wasserstände zwischen 0,90 m und 1,20 m unter Geländeoberfläche bzw. zwischen 36,99 m NN und 35,09 m NN festgestellt. Hierbei ist von Stau-, Schichten- und Sickerwasser auszugehen, das sich in und über den relativ gering durchlässigen, bindigen Bodenformationen unterschiedlich hoch aufstauen und nur langsam versickern kann. Höhere Aufstaus sowie wasserführende Sandschichten, jahreszeitlich- und witterungsbedingt, sind zu erwarten.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird vom Gutachter als gering eingestuft.

Luft und Klima

Nennenswerte Emissionsquellen sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage am Ortsrand kommen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zum Tragen, wobei landwirtschaftliche Betriebsstätten mit z. B. Tierhaltung in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind. Aufgrund der Lage an einem Gewerbegebiet können aus dieser Nutzung resultierende und für Luft und Klima relevante Immissionen nicht ausgeschlossen werden.

Landschaft

Trotz der Lage an einem Gewerbegebiet kann das überplante Areal als gut eingegrünt und fast idyllisch bezeichnet werden. Das resultiert aus dem umfangreichen Bestand an Knicks und Bäumen. Charakteristisch für das Gebiet ist das wellige und den Raum aufwertende Relief. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, die in das am Siedlungsrand ansetzende LSG einbezogen sind, das sich entlang des Tals der Schwentine erstreckt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist trotz der Siedlungsrandlage und der Nähe zu Gewerbebetrieben als mittel einzustufen. Das ist in dem ausführlich beschriebenen umfangreichen Bestand an Grünstrukturen, insbesondere den Knicks und den alten Bäumen begründet. Das Vorkommen an Fledermaus- und Singvogelarten dokumentiert die Bestandssituation.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

In der Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäischen Vogelschutzgebiete.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Östlich grenzt ein am Oppendorfer Weg bzw. an Eichenweg/Ahornallee liegendes Allgemeines Wohngebiet an, das vom PG durch den Oppendorfer Weg mit seinem überhälterreichen Knick klar abgetrennt ist. Der Oppendorfer Weg dient vielen Kindern und Jugendlichen als Schulweg und zudem ist dieser Weg gut von Fußgängern und Fahrradfahrern frequentiert. Der Oppendorfer Weg stellt eine wichtige Wegeverbindung für die vorgenannten Nutzer zwischen den Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf dar. Darüber hinaus gibt es keine als besonders empfindlich einzustufende Nutzungen.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

In diesem Zusammenhang ist der umfangreiche Knickbestand zu erwähnen, der u. a. die alte Ortsverbindung von Raisdorf nach Oppendorf (den Oppendorfer Weg) begleitet. Zudem stellt die alte Obstwiese ein Relikt früherer Nutzung dar.

Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalflegerischer Sicht sind ansonsten nicht bekannt.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

Hinsichtlich besonderer Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor. Von den angrenzenden Gewerbebetrieben gehen Immissionen aus, wobei nach derzeitigem Kenntnisstand die Lärmimmissionen besonders relevant sind.

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell spielt im eng begrenzten PG die Nutzung von Energie aus regenerativen Quellen keine Rolle.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Den Naturhaushalt betreffende Wechselwirkungen sind insofern vorhanden, als dass die Bereiche mit offenen Bodenflächen gewisse Lebensraumfunktionen für Tierarten des obersten Bodenhorizontes übernehmen, der Boden den Pflanzenarten der erfassten Strukturen als Lebensraum dient und das Regenwasser vom Boden gefiltert und gespeichert wird sowie auch eine gewisse Grundwasserneubildung stattfindet. Sowohl für siedlungstypische als auch für Gehölze und Knicks bewohnende Tierarten übernimmt das betrachtete Areal wertvolle und schutzbedürftige Funktionen, weil sie dort Nahrung, Unterschlupf sowie Nist- und Brutmöglichkeiten finden. Das zahlreiche Vorkommen von Fledermäusen und Singvögeln spiegelt die Verhältnisse gut wider. In diesem vergleichsweise dicht bebauten Siedlungsraum übernehmen die aufgeführten Grünstrukturen wertvolle Refugialfunktionen für Tiere.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme

2.2.1.1 Auswirkungen auf Umweltbelange

Tiere und Pflanzen

Infolge des Bauvorhabens kommt es zu einem Verlust von Bäumen der alten Obstwiese und anderer Bäume. Es handelt sich in diesem Zusammenhang um hauptsächlich alte Kirschen, die teilweise eine eingeschränkte Vitalität besitzen bzw. die vereinzelt fast schon abgestorben sind. Am Plangebietsrand existieren ein vitaler Apfelbaum sowie weitere Bäume in der angrenzenden Hecke, die aufgrund ihrer Lage in geplante Grünstrukturen soweit möglich integriert und dadurch erhalten werden können. Zudem geht die an die Obstwiese grenzende Laubgehölzhecke verloren, sie kann nicht in die Planung des Wohnquartiers sinnvoll integriert werden. Der am Oppendorfer Weg befindliche Knick wird an einer Stelle für eine neue Erschließungsstraße durchstoßen. Die zukünftige Bebauung reicht bis an den Kronentraufbereich der großen Überhälterbäume im östlichen Knick am Oppendorfer Weg heran. Soweit möglich wurde der Kronentraufbereich von Baummöglichkeiten ausgespart. Infolge der Kronen dieser mächtigen Überhälterbäume im östlichen Knick wird es in den Morgenstunden zu einer Verschattung der Wohnräume kommen. Da jedoch die zukünftigen Wohnräume im Wesentlichen eine Süd-/Südwestausrichtung erhalten werden, dürfte sich die Störung durch Verschattung in Grenzen halten. Eine Beseitigung von Überhälterbäumen aufgrund der zukünftigen Verschattungswirkung steht nicht zur Diskussion, denn sie sollen erhalten werden.

Weitergehende Festsetzungen bzw. Regelungen zur Sicherung der ausgesprochen wertvollen Knicküberhälter-Bäume sollen noch geprüft werden. Damit es während der Bauarbeiten zu keinen Beschädigungen im Kronenbereich kommt, dürfen ausnahmsweise einzelne störende Äste fachgerecht eingekürzt werden. Ansonsten sind die weiter unten genannten einschlägigen Vorschriften zum Baumschutz bei Bauarbeiten im Umfeld unbedingt zu beachten.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Notzufahrt in einer Breite von max. 4 m erforderlich; diese Notzufahrt lässt sich nur mit einem Durchbruch in dem ebenfalls überhälterreichen Knick herstellen; der Durchbruch muss unter Schonung der wertvollen Überhälter hergestellt werden.

Die große eher extensiv unterhaltene Wiesenfläche wird genauso wie die Schafweide überbaut und die Oberflächengestalt stark verändert, u. a. vor allem durch das Nivellieren des gewachsenen Geländereiefs und eine deutliche Geländeabgrabung.

Zusammengefasst lässt sich konstatieren, dass neben den eher extensiv genutzten Freiflächen im Wesentlichen Gehölzstrukturen mit ihrer Fauna vom Bauvorhaben betroffen sind. Zudem wird das Geländereief durch Abgrabung deutlich verändert. Die verloren gehenden Gehölzbestände lassen sich wegen ihres Alters nicht kurzfristig durch Neupflanzungen kom-

pensieren. Die städtische Baumschutzsatzung ist im Zusammenhang mit den geplanten Baumbeseitigungen zu beachten; es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Zudem ist für die Knickdurchbrüche ein gleichwertiger Ersatz zu erbringen.

Auswirkungen auf die Fauna lt. artenschutzrechtlicher Einschätzung

Gemäß der dieser Unterlage beigefügten artenschutzrechtlichen Einschätzung kommt es zu folgenden Auswirkungen auf die Fauna, die an dieser Stelle auszugsweise wiedergegeben sind:

Brutvögel:

Durch die Beseitigung einer breiten Hecke, eines Knickabschnitts und von Einzelbäumen gehen einige regelmäßig besetzte Brutreviere in größerem Umfang verloren. Die Tiere können in den Folgejahren nur teilweise in benachbarte Gehölzabschnitte ausweichen. Um die volle ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte jedoch dauerhaft zu garantieren, muss daher für die Beseitigung der Gehölze im räumlichen Zusammenhang (~~max. Entfernung vom Vorhabensraum: 20 km~~ nämlich im Hoheitsbereich der Stadt Schwentinental) Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 erfolgen. Das heißt, es ist eine naturnah ausgebildete Gehölzfläche in einer Größe von mind. 1.300 m² herzustellen. Die Situation für die Vögel dieser Gilde wird sich unter Berücksichtigung der genannten Kompensationsmaßnahmen somit nicht verschlechtern, so dass unter Anwendung des § 44 (5) BNatSchG demnach kein Verbot eintritt.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein

☐ ja ☒ nein

Fledermäuse:

Es sind Tageseinstände und Balzquartiere, das sind Kleinquartiere, die im Regelfall nicht unter die Definition einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG fallen, in den betroffenen Baumbeständen zu erwarten. Durch die Beseitigung einiger größerer Bäume werden diese Kleinquartiere möglicherweise unmittelbar betroffen. Grundsätzlich kann vorausgesetzt werden, dass die betroffenen Arten in strukturreichen Lebensräumen wie hier über zahlreiche entsprechende Quartiertypen verfügen, unter denen regelmäßige Wechsel stattfinden (Quartierverbund!). Ein (temporärer) Verlust von Tageseinständen und Balzquartieren kann in der „Normallandschaft“ daher in aller Regel von den betroffenen Arten aufgefangen werden, ohne dass es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte kommen wird. Der Verlust von möglichen Tageseinständen und Balzquartieren stellt hier daher keinen Verbotstatbestand dar.

Großquartiere wie die Wochenstuben der Weibchen, große Männchenquartiere oder Winterquartiere sind in den betroffenen Baumbeständen nicht zu erwarten. Sie kommen allenfalls in den aufgehängten Fledermauskästen in der nicht vom Vorhaben betroffenen alten Obstwiese südlich der Feuerwehrezufahrt bzw. im bestehenden Wohnhaus, das ebenfalls erhalten bleibt, vor.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein

☐ ja ☒ nein

Boden

Das Bauvorhaben ist mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden. Im vorliegenden Fall wird zudem die wellige Oberflächengestalt stark verändert, indem das Geländeniveau in Teilbereichen aus Gründen des Lärmschutzes abgesenkt wird. Von der Versiegelung ist am nördlichen Rand ein Bereich betroffen, der feucht-nasse Standortbedingungen aufweist. In Teilbereichen muss der nicht standfeste Boden ausgetauscht werden,

wobei es sich einerseits um einen mächtigen Oberboden handelt und andererseits um älteren überschütteten Oberboden und um torfhaltige Böden (Torfe und Mudden) in vernässten Senken. Die Baugrunduntersuchung dokumentiert, dass im Plangebiet hinsichtlich Relief und Boden früher bereits erhebliche Veränderungen durchgeführt worden sind. Bei den Torf- und Muddeböden handelt es sich um Böden, die zumindest theoretisch ein Potenzial für die Entwicklung von Feuchtbiotopen besitzen. Im vorliegenden Fall liegen diese Böden in tieferen Schichten. Dennoch kommt es zu einem Eingriff in seltene und daher wertvolle Bodenflächen. Zudem werden Flächen mit wertvollem Oberboden beansprucht.

Wasser

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgespült wird, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Durch die Überbauung und die Herstellung von versiegelten Flächen kann das Regenwasser nicht in dem bisherigen Maße versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Bodenverdichtung wirkt sich ebenfalls auf die Versickerungsfähigkeit, auf die im Boden verfügbare Wassermenge und den Bodenlufthaushalt ungünstig aus. Durch diese Eingriffe kann der Boden seine vielfältigen Funktionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllen. Darüber hinaus geht der noch vorhandene wertvolle belebte Oberboden verloren, der eine Bedeutung im Zusammenhang mit der Grundwasserqualität hat.

Soweit möglich soll das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser nicht auf schnellem Weg abgeführt werden, sondern zunächst in ein naturnah ausgebildetes Regenwasserrückhaltebecken geleitet werden. Eine Versickerung in größerem Umfang wird wegen des anstehenden Bodens jedoch als nicht realistisch angesehen.

Luft

Nennenswerte Auswirkungen werden nicht erwartet, weil z. B. keine bemerkenswerte Frischluftschneise zugebaut wird.

Klima

Nennenswerte Auswirkungen werden nicht erwartet, wegen der vergleichsweise geringen Dimension des Bauvorhabens. Von dem Bauvorhaben ist jedoch ein Bereich betroffen, in dem sich Kaltluft sammelt.

Landschaft

Aufgrund der Tatsache, dass die randlichen Grünstrukturen weitgehend erhalten bleiben und das zukünftige Wohnquartier infolgedessen gut abgeschirmt sein wird, können die Folgen für Orts- und Landschaftsbild begrenzt werden; dennoch kommt es zu einer deutlichen Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebietes. In diesem Zusammenhang wirkt sich die Abgrabung des welligen Reliefs erheblich aus.

Biologische Vielfalt

Die vorhabensbezogene Störung der biologischen Vielfalt infolge der Gehölzverluste kann zumindest teilweise durch im Gebiet geplante Neupflanzungen kompensiert werden, darüber hinaus werden externe Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung erforderlich. Die Überbauung einer eher extensiv genutzten Freifläche, die zudem durch Gehölzstrukturen angereichert ist, ist an Ort und Stelle nicht ausgleichbar. Durch den Erhalt der wertvollen randlichen Knicks können die negativen Folgen für die biologische Vielfalt begrenzt werden.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Derartige Schutzgebiete kommen in unmittelbarer Plangebietsnähe nicht vor, sodass entsprechende Störungen nicht eintreten werden.

Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Für die Grundstücke des östlich angrenzenden Wohngebietes und seiner Bewohner verändert sich das Umfeld; die existierende Grünkulisse wird jedoch erhalten und der Oppendorfer Weg wird für die Erschließung des neuen Quartiers nur in einem sehr kurzen Abschnitt ausgebaut. Damit die Bewohner des zukünftigen Wohnquartiers nicht durch die Gewerbebetriebe auf den Nachbargrundstücken dauerhaft und nennenswert gestört werden, wird ein Abstand zu den Lärmquellen eingehalten und das Geländeniveau der neuen Grundstücke durch Abgrabung abgesenkt. Ein schalltechnisches Gutachten macht Vorgaben für die geplante Siedlung und bestätigt schließlich die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern ist der Verlust von Bäumen der alten Obstwiese zu nennen, der Eingriff in den wertvollen Knickbestand kann minimiert werden.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Diese Aspekte werden soweit möglich im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Die Beseitigung des Regenwassers bzw. seine Versickerung wird soweit möglich durch entsprechende Vorkehrungen, im vorliegenden Fall in Form eines Regenwasserrückhaltebeckens im nördlichen Gebietsteil, sichergestellt.

Damit die Bewohner des zukünftigen Wohnquartiers nicht durch die Gewerbebetriebe auf den Nachbargrundstücken dauerhaft und nennenswert gestört werden, wird ein ausreichender Abstand zu den Lärmquellen eingehalten. Zudem wird das Geländeniveau durch deutliche Abgrabung stellenweise abgesenkt, um die Belastung durch Lärm noch weiter zu reduzieren. Ein schalltechnisches Gutachten befasst sich mit dem Bauvorhaben und macht Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsstruktur.

Altlasten

In diesem Zusammenhang liegen keine Erkenntnisse vor.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie

Diese Aspekte werden soweit möglich im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Auswirkungen auf Landschaftsplan-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne

Die vorbereitenden Pläne der Stadt Schwentinental werden aktuell neu aufgestellt und berücksichtigen das angestrebte Bauvorhaben am Oppendorfer Weg. Im vorliegenden Fall wird der B-Plan Nr. 66 nicht mehr im vereinfachten Verfahren aufgestellt, sondern in einem regulären Verfahren. Gleichzeitig erfolgt die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren soweit möglich in vollem gesetzlich gefordertem Umfang Berücksichtigung.

Wechselwirkungen und -beziehungen

Die oben beispielhaft beschriebenen Wechselwirkungen / -beziehungen gehen teilweise verloren, wobei in diesem Zusammenhang der Erhalt eines wesentlichen Teils des Grünbestandes (insbesondere des am Gebietsrand vorhandenen Knickbestandes) als positiv zu werten ist. Durch vereinzelte Begrünungsmaßnahmen und z. B. durch die Schaffung einer naturnah gestalteten Fläche für die Rückhaltung des Regenwassers ist eine gewisse Kompensation an Ort und Stelle möglich.

Die überbauten oder befestigten Flächen können keine bzw. nur noch sehr eingeschränkt Funktionen für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen übernehmen, sodass folglich auch keine Wechselbeziehungen mehr bestehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Kompensationsmaßnahme aufgrund der städtischen Baumschutzsatzung von Oktober 2010

Laut der städtischen Baumschutzsatzung sind bedeutende Bäume geschützt, dabei handelt es sich lt. § 3 Abs. 1 u. a. um Bäume mit einem Stamm-Umfang von mind. 1,20 m. Die nachfolgende Tabelle gibt den vom Bauvorhaben betroffenen Baumbestand wieder. Gemäß § 8 der Baumschutzsatzung ist für einen Baum mit einem Stamm-Umfang von 1,20 bis zu 2,00 m ein Ersatzbaum zu pflanzen. Bei stärkeren Bäumen erhöht sich der Ausgleichsumfang.

<i>Unter die Satzung fallende, verloren gehende Bäume, mit Stamm-Umfang in Meter</i>	<i>Sonstige betroffene Bäume, die jedoch noch nicht unter die Satzung fallen, mit Stamm-Umfang in Meter</i>	<i>Weitere betroffene Bäume, mit Stamm-Umfang in Meter</i>
Schwedische Mehlbeere, 1,25	Esche, 1,10	Birke, 1,70
Rotbuche, 1,25	Rotbuche, 1,10	3 Birken je $\geq 1,20$
2 Roteichen, je 1,30	Rotbuche, 1,00	
Rotbuche, ca. 1,40	Roteiche, 0,94	
5 Exemplare	4 Exemplare	4 Exemplare

Um dem vom Vorhaben tatsächlich betroffenen Baumbestand ausreichend Rechnung zu tragen, ist über die Baumschutzsatzung hinausgehend ein Ausgleich von 10 zu pflanzenden Bäumen vorgesehen. Die 7 im zukünftigen Baugebiet an der neuen Erschließungsstraße vorgesehenen Bäume werden angerechnet, so dass schließlich **3 Bäume** außerhalb des B-Plangebietes auf städtischem Gelände zu pflanzen sind.

Nachfolgend sind die hauptsächlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz kurz erläutert:

- Der Eingriff in den geschützten Knickbestand wird dadurch gemindert, dass für die Erschließung des neuen Wohnquartiers nur noch ein neuer Knickdurchbruch erforderlich wird. Der restliche Knickbestand am Rand des Gebietes wird als geschützte Biotopstruktur erhalten und entsprechend festgesetzt. Die Knicküberhänger werden ebenfalls erhalten und entsprechend festgesetzt. Am nordwestlichen PG-Rand ist eine Notzufahrt erforderlich, die einen weiteren Knickdurchbruch zur Folge hat. Bei Bauarbeiten im Umfeld der Knicks sind die Knickschutzstreifen zu beachten und die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich Baum- und Biotopschutz (siehe unten).
- Am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers soll in Richtung Bauhaus-Komplex eine neue Eingrünung in Form einer 2-reihigen Laubgehölzhecke aus Arten wie Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn oder Weißdorn vorgenommen werden, die sich entlang der bestehenden Feuerwehrumfahrt erstreckt. Am westlichen Rand des neuen Wohngebietes im Übergang zu dem Mischgebiet wird eine Gehölzpflanzung aus heimischen und standort-

gerechten Sträuchern angelegt. Zweireihige Laubgehölzhecke und Strauchpflanzung stellen den Ausgleich für die beiden Knickdurchbrüche her.

- Zu den zu erhaltenden Knicks ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.
- Der Umfang der versiegelten Flächen soll sich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken. Soweit möglich und mit den Bodenverhältnissen vereinbar sollen wasserdurchlässige Beläge (z. B. sog. Sickerpflaster) verwendet werden.
- Aus Gründen des Gehölzschutzes und des Artenschutzes sind bezüglich der beabsichtigten Eingriffe in Gehölze die Rodungsfristen nach § 27 a LNatSchG zu beachten, wonach derartige Eingriffe nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März stattfinden dürfen. Bei größeren Bäumen verkürzt sich die Frist wegen der Bedeutung dieser Bäume für Fledermäuse.
- Artenschutzrechtlich ist zudem eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1 : 1 für verloren gehende flächige Gehölzbestände in einer Größenordnung von 1.300 m² erforderlich. Im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensgebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand auf der städtischen Ökokontofläche in der Pannau-Niederung eine 1.300 m² große Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten vorgenommen. Abweichend von der im Ökokontogebiet bisher vorgesehenen Sukzession soll in einem randlich gelegenen Teilbereich in Anlehnung an vorhandene Gehölzstrukturen eine entsprechende Pflanzung angelegt werden. Die Ausbildung, die zu verwendenden Gehölzarten sowie die exakte Lage werden mit der UNB des Kreises Plön noch abgestimmt.
- Weil es sich lt. Baugesetzbuch um einen Bebauungsplan der Entwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Eine Kompensationsverpflichtung ergibt sich jedoch aus den Eingriffen in Knickbestände, in Baumbestände, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, und aus Gründen des Artenschutzes. Die innerhalb des Neubaugebietes vorgesehene zweireihige Laubgehölzhecke und die Strauchpflanzung stellen den Ausgleich für die beiden Knickdurchbrüche her. Dem sich aus der städtischen Baumschutzsatzung ergebenden Ausgleichsbedarf infolge von unvermeidbaren Baumverlusten innerhalb des Baugebietes wird durch Straßenbaumpflanzungen im Gebiet und weiteren Baumpflanzungen im Stadtgebiet Rechnung getragen, so dass die erforderliche Kompensation vollständig erbracht wird. Der B-Plan wird nunmehr in einem regulären Verfahren aufgestellt und gleichzeitig die 32. Änderung des F-Planes durchgeführt. Dieser Umweltbericht bezieht sich gleichermaßen auf die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung. Alle aus der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den in dieser Unterlage genannten Schutzgütern sind vollständig zu kompensieren. Zum aktuellen Zeitpunkt existiert noch keine Ausgleichsfläche; spätestens zum Satzungsbeschluss wird jedoch eine geeignete Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen vorzusehen, die den Ausgleich erbringen für die Bodenversiegelung, für die erhebliche Veränderung des Reliefs sowie für den Verlust von für Natur und Landschaft bedeutsamen Strukturen. Derzeitig wird von einem Ausgleichsbedarf ausgegangen, der einer zu schaffenden Biotopfläche in einer Größenordnung von 10.442 m² entspricht.

Nachfolgend sind die vorgenannten Punkte in Form sog. **textlicher Festzungen zur Grünordnung** zusammengefasst:

Bäume zu pflanzen/zu erhalten

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 7 Stück) sind als 3 x v. Hochstämmen mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Es sind Baumarten

wie Hainbuche, Feldahorn, Baumhasel, Schwedische Mehlbeere, Zierapfel oder Spitzahorn zu pflanzen.

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sowie die dargestellten Überhälterbäume in den gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes und der geschützten Knicks sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks

Abgesehen von zwei neuen Durchbrüchen für die Herstellung der Erschließungsstraße vom Oppendorfer Weg aus und für die max. 4 m breite Notdurchfahrt (in wassergebundener Decke ausgeführt) im Knickbestand am nordwestlichen Plangebietsrand ist der im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Knickbestand dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 1 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Intensive Gartennutzung, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Gehölzflächen

Am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers ist als Abgrenzung auf einem 2 m breiten Grünstreifen eine 2-reihige Laubgehölzhecke aus Arten wie Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn oder Weißdorn durchgängig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen dem Wohngebiet und dem westlich anschließenden Mischgebiet wird eine Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten knicktypischen Sträuchern hergestellt und dauerhaft erhalten.

Oberflächenbefestigung

Auf den Privatgrundstücken sind die Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Lagerflächen wasserdurchlässig herzustellen, mit z. B. Schotterrasen, wassergebundener Wegedecke oder mit breiten Fugen verlegtes Pflaster.

Regenwasserrückhaltung

Im nördlichen Randbereich des Wohnquartiers ist die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers vorgesehen; das dafür erforderliche Becken ist naturnah auszubilden.

Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft

Die Eingriffe in den geschützten Knickbestand und die Verluste von Bäumen, die gemäß der städtischen Baumschutzsatzung einen Schutz genießen, werden durch Pflanzmaßnahmen im Wohngebiet (2-reihige Hecke und Strauchpflanzung zwischen Wohn- und Mischgebiet sowie Straßenbaumpflanzung) bzw. außerhalb des neuen Wohnquartiers durch entsprechende Baumpflanzungen kompensiert. Im weiteren Verfahren werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen noch im Detail festgelegt.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergebenden Vorkehrungen (insbesondere hinsichtlich der Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen und -rodungen) und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Grundsätzlich müssen alle vorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01.10. bis einschl. 14.03. des Folgejahres erfolgen.

- Fällungen von potenziellen Quartierbäumen, d. h. Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, sind nur in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Zur mittel- bis langfristigen Wiederherstellung der Lebensstätte für alle betroffenen europarechtlich geschützten Vogelarten ist die zeit- und ortsnahe Neuanlage eines qualitativ vergleichbaren Gehölzbestandes im Verhältnis von ca. 1 : 1 (d. h. in einer Größenordnung von 1.300 m²) vorzusehen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) nicht notwendig.

2.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage für die Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlass [im folgenden kurz "Eingriffserlass"] von Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht". Darüber hinaus ist für die Ermittlung des Wertes der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen, d. h. zur Bewertung des positiven Effektes für Natur und Landschaft, die Ökokonto- und Ausgleichsflächenkataster-Verordnung vom 23.05.2008, in der Fassung von Feb. 2010, zu berücksichtigen. In dieser sog. Ökokonto-VO sind u. a. die Anrechnungsfaktoren aufgeführt, die den auf einer Ausgleichsfläche angestrebten Biotoptypen zugeordnet werden.

Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten.

Bilanzierung des Eingriffes in Strukturen mit besonderer Bedeutung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten und der erforderlichen Kompensation

Knicks stellen gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotope dar und sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung separat zu behandeln. Die Kompensation erfolgt üblicherweise durch die Anlage neuer Knicks im Ausgleichsverhältnis von 1 : 2. Wegen der geringen Länge der betroffenen Knickabschnitte wird im vorliegenden Fall insofern davon abgewichen, als dass die heckenartigen Pflanzungen im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Entlang der am Plangebietsrand existierenden Knickbestände haben sich saumartige Strukturen aus jungem Gehölzaufwuchs und Ruderalflur etabliert, die infolge des Bauvorhabens verloren gehen bzw. erheblich gestört werden. Die betroffene Fläche wird im Verhältnis 1 : 1 kompensiert.

Bilanzierung des Eingriffes in den Boden, in das Relief und in den Wasserhaushalt sowie der erforderlichen Kompensation

Vollständig versiegelte Bodenflächen werden entsprechend des o. g. Eingriffserlasses i. d. R. im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen, indem in der erforderlichen Größe eine Biotopfläche angelegt wird bzw. ggf. auf das Guthaben eines bestehenden Ökokontos zurückgegriffen wird. Im vorliegenden Fall wird davon abgewichen und der Ausgleichsfaktor 1 : 0,8 angesetzt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass es sich bei der betroffenen Fläche nicht um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt.

Für das Mischgebiet ist in der Bilanz zu berücksichtigen, dass bereits Gebäude existieren.

In den Teilgebieten WA₃ und WA₄ wird das Geländeniveau deutlich abgesenkt. Dieser Eingriff ist in der Bilanz berücksichtigt worden durch den Ausgleichsfaktor von 1 : 0,5 der betroffenen Fläche (2.600 m²).

Der durch die Herstellung des RRB verursachte Eingriff wird im Verhältnis 1 : 1 kompensiert.

Die Eingriffs-/Ausgleichssituation stellt sich folgendermaßen dar:

<u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:</u> <i>Art der betroffenen Fläche bzw. Art des Eingriffs</i>	<i>Betroffene Fläche in m² bzw. Gesamtsumme der tatsächlich überbauten Grund- stücksfläche in m²</i>	<i>Ausgleichs- faktor</i>	<i>Erforderlicher Ausgleichs- umfang in m²</i>
WA-Gebiet, Baufl. 1; überbaubare Fläche: 1.400 m ²	1.400 m ²	0,8	1.120,00
WA-Gebiet, Baufl. 2; GRZ 0,3	1.421 x 0,45 [0,3+ 50%] = 639,45	0,8	511,56
WA-Gebiet, Baufl. 3 + 4; GRZ 0,3	4.702 x 0,45 [0,3+ 50%] = 2.115,90	0,8	1.692,72
MI-Gebiet; GRZ 0,6	3.517 x 0,6 = 2.110,20 – 335,86 (bestehende Ge- bäude) = 1.774,34	0,8	1.419,47
Erschließungsanlagen	1.729	0,8	1.383,20
Regenwasserrückhaltebecken	750	1,0	750,00
Erhebliche Veränderung des Reliefs	2.600	0,5	1.300,00
Verlust Knicksaumfläche	965	1,0	965,00
Verlust Obstwiese mit angren- zender Hecke	1.300	1,0	1.300,00
Kompensation der beiden Knick- durchbrüche	Die Herstellung von neuen Hecken im Plangebiet wird zur Kompensation herangezogen.		
<i>Erforderlicher Ausgleich:</i>			10.442 m²

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<u>Geplante Kompensation:</u>	Fläche in m²	Anrechnungs- faktor	Wert der Aus- gleichsfläche in m²
<i>Art der Flächengestaltung</i>			
Bereitstellung einer Biotop- entwicklungsfläche im Hoheits- bereich der Stadt Schwentinental Eine geeignete Fläche ist noch nicht benannt!	10.442,00	1,0	10.442,00
<i>Summe der anrechenbaren Ausgleichsfläche:</i>			10.442 m²

Tab. 2: Art des tatsächlichen Ausgleichs

2.5 Planungsalternativen

Die Stadt Schwentinental will ihrer gemeindlichen Funktion gerecht werden und zusätzliche Flächen für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellen. Zunächst versucht die Stadt, Lücken im Innenbereich für die Siedlungsentwicklung zu nutzen. Im vorliegenden Fall versteht die Stadt Schwentinental die Planung des B-Planes Nr. 66 als eine sinnvolle Siedlungsentwicklung auf einer im Innenbereich befindlichen Fläche, die zwar nicht zentral liegt, jedoch gut erschlossen und von Siedlung umgeben ist. Zudem hält die Stadt den Standort für die angestrebte, auch an ältere Menschen ausgerichtete und barrierefreie Bebauung für geeignet. Die Nähe zur freien Landschaft mit dem nicht weit entfernten Schwentinental wird in diesem Zusammenhang als positiv gesehen und steigert die Attraktivität des neuen Wohnquartiers. Gleichwertige und kurzfristig realisierbare Alternativen sind aktuell nicht bekannt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse

Die Ausgangssituation ist mit einer Kartierung der Biotoptypen und der Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Ein biologischer Fachbeitrag war zur Berücksichtigung des Artenschutzes erforderlich, daher wurde von einem versierten Biologen eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgelegt. Spezielle Untersuchungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden liegen aus einer aktuellen Sondierung vor; auf das Ergebnis wird in dieser Unterlage eingegangen. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt es ebenfalls aktuelle Erkenntnisse. Darüber hinaus wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das sich in erster Linie mit dem Gewerbelärm von den angrenzenden Grundstücken befasst.

Über die im B-Plan festgesetzte überbaubare Flächengröße und über den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist eine exakte Abschätzung der Folgen für Natur und Landschaft möglich.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Notwendigkeit hinzuweisen, die Lärmsituation im neuen Wohngebiet vor dem Hintergrund der benachbarten Gewerbebetriebe bei Bedarf zu überprüfen. Zudem ist der Zustand des gesetzlich geschützten

Knickbestandes im Baugebiet dauerhaft zu überwachen und Störungen sind umgehend abzustellen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 66 [und der vorgelagerten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes](#) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und einer untergeordneten Mischgebietsfläche im OT. Raisdorf der Stadt Schwentidental geschaffen werden.

Mit diesem Plan verfolgt die Stadt Schwentidental das Ziel, auf einer im Innenbereich liegenden Freifläche Wohnbebauung zu etablieren. Die betroffene Fläche ist über die im angrenzenden Wohngebiet vorhandenen Straßen (Ahornallee, Eichenweg und Oppendorfer Weg) verkehrlich gut angebunden.

Im Gebiet sind neben Geschosswohnungsbau auch typische Einfamilienhäuser konzipiert. Die Erschließung erfolgt mit Hilfe einer vom Oppendorfer Weg in das Baugebiet hinein führenden neuen Straße, ohne dass der Oppendorfer Weg auf größerer Länge ausgebaut werden müsste. Die im Gebiet vorhandenen Knicks bleiben erhalten und lassen das Baugebiet als ein gut eingegrüntes Wohnquartier erscheinen. Lediglich an zwei Stellen sind Knickdurchbrüche erforderlich.

Der eine Fläche von ca. 20.500 m² umfassende Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand des OT. Raisdorf und grenzt an landwirtschaftliche Flächen an, die bis zum Schwentidental reichen. Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine in einer größeren Siedlungslücke befindlichen Freifläche, die sehr gut durch Gehölzstrukturen (hauptsächlich Knicks) eingefasst ist. In südliche Richtung grenzt der Komplex des Bauhaus-Marktes an und in westliche Richtung befinden sich ebenfalls Gewerbegrundstücke. In östliche Richtung folgen jenseits des Oppendorfer Weges Wohngrundstücke.

Soweit möglich soll das im zukünftigen Wohnquartier anfallende Oberflächenwasser im Gebiet verbleiben, daher ist ein naturnah ausgebildetes RRB im nördlichen Gebietsteil vorgesehen.

Die teilweise nur noch eine eingeschränkte Vitalität besitzenden Bäume (hauptsächlich Kirschen) der alten Obstwiese können vereinzelt erhalten werden, die unmittelbar anschließende Hecke geht infolge des Bauvorhabens vollständig verloren. Abgesehen von zwei Knickdurchbrüchen bleibt der übrige Knickbestand vollständig erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Folgen des Bauvorhabens sind erforderlich und werden an externer Stelle realisiert: Aus Artenschutzgründen erfolgt eine mind. 1.300 m² große naturnahe Gehölzpflanzung auf der städtischen Ökokontofläche in der Pannau-Niederung. Die sich aus der städtischen Baumschutzsatzung ergebenden Ausgleichspflanzungen werden im Stadtgebiet durchgeführt; die im Gebiet erfolgenden Straßenbaumpflanzungen werden angerechnet. Die Kompensation der beiden Knickdurchbrüche erfolgt durch im Gebiet festgesetzte Pflanzungen.

Aus Gründen des Gehölzschutzes und des Artenschutzes sind die Eingriffe in Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März durchzuführen. Fällungen von potenziellen Quartierbäumen, d. h. Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, sind nur in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

Der B-Plan wird nunmehr in einem regulären Verfahren aufgestellt und gleichzeitig die 32. Änderung des F-Planes durchgeführt. Dieser Umweltbericht bezieht sich gleichermaßen auf die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung. Alle aus der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den in dieser Unterlage genannten Schutzgütern sind vollständig zu kompensieren. Zum aktuellen Zeitpunkt existiert noch keine Ausgleichsfläche; spätestens zum Satzungsbeschluss wird jedoch eine geeignete Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen vorzusehen, die den Ausgleich erbringen für die Bodenversiegelung, für die erhebliche Veränderung des Reliefs sowie für den Verlust von für Natur und Landschaft bedeutsamen Strukturen. Derzeitig wird von einem Ausgleichsbedarf ausgegangen, der einer zu schaffenden Biotopfläche in einer Größenordnung von **10.442 m²** entspricht. Eine geeignete Ausgleichsfläche ist noch nicht benannt.

Aufgestellt:

Altenholz, 28.05.2013, überarbeitet im Okt. 2013

Freiraum- und Landschaftsplanung
Matthiesen · Schlegel
Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz
Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

erstellt am: Kiel, den 28.10.2013

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am gebilligt.

Stadt Schwentinental

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeisterin -

Anlage 1: Bewertungsmatrix zum Verfahren gem. § 13a BauGB

Prüfkriterium	erfüllt	nicht erfüllt
Wiedernutzung		
Nachverdichtung	X	
Andere Maßnahmen der Innenentwicklung		
Keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter	X	
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG	X	
Keine UVP nach Landesrecht	X	
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	X	
Baurecht §§ 30, 34, 34 (4) 3 BauGB	X	
Baurechte § 35 BauGB (Innenbereich im Außenbereich und Arrondierung)	X	
Lage im bebauten Siedlungsbereich	X	
Keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung	X	
Größe der Gemeinde	X	
Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „dienend“		
Von Bebauung umgeben	X an drei Seiten	
Keine Auskragung in den Außenbereich	X	
Grundfläche weniger als 20.000 m ²	X 7.941m ²	
Grundfläche zwischen 20.000 m ² und 70.000 m ² und keine erheblichen Umweltauswirkungen		

Bearbeitung: 28.10.2013

