

**Stadt Schwentimental**  
**Die Bürgermeisterin**



<b>Beratungsart:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>nicht öffentlich</b>
----------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------------

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.:</b>	<b>196/2013</b>	<b>Datum:</b>	<b>19.11.2013</b>
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>-</b>	<b>Stadtvertretung/ Fachausschuss</b>	<b>Sitzungstag</b>
1		<b>Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales</b>	
2		<b>Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften</b>	
3		<b>Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen</b>	
4	x	<b>Ausschuss für Bauwesen</b>	<b>21.11.2013</b>
5		<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen</b>	
6	x	<b>Hauptausschuss</b>	<b>09.12.2013</b>
7	x	<b>Stadtvertretung</b>	<b>12.12.2013</b>

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

**1. TOP:**

**B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg“;**

**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Anlagen:**

- Planzeichnung,
- Planzeichenerklärung,
- textliche Festsetzungen,
- Begründung mit Umweltbericht
- Stellungnahmen mit Abwägungsentscheidung
- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Bestandsplan zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag und
- Entwicklungsplan zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag,

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Im der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 17.04.2012 und anschließend in der Stadtvertretung am 26.04.2012 wurde die Aufstellung des B- Planes Nr. 65 „Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg“ beschlossen. Planungsziel ist die Neuordnung und Nutzbarmachung einer innerörtlichen bzw. an den Siedlungsrand angrenzenden größeren, als Gartenland / Grünland genutzten Fläche, Schaffung von attraktivem zusätzlichem Wohnraum (barrierefrei und altengerecht), angrenzend an den direkten Siedlungsbereich unter Beachtung des demografischen Wandels. Ich

verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage Nr. 094/2012. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in diesem Verfahren wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.08.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 30.04.2013 durchgeführt. Weiterhin wurde einem notwendigen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet am 17.06.2013 durch die Stadtvertretung zugestimmt. Ein entsprechender Antrag wurde am 24.06.2013 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön gestellt. Eine Entscheidung in dieser Angelegenheit steht noch aus. In der Sitzung der Stadtvertretung am 25.02.2013 wurde darüber hinaus der Aufstellungsbeschluss mit einem erweiterten Geltungsbereich neu gefasst. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage Nr. 029/2013. Aufgrund der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens des Planungsbüros die Gebäudestellungen optimiert, die Freifläche als private Grünfläche festgesetzt, die Verkehrsflächen detailliert durchgeplant sowie die Höhenfestsetzung der Gebäude anhand der Straßen- und Kanalhöhen festgelegt. Herr Kühle vom Büro B2K wird am Abend der Sitzung die Planung detailliert erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.. Da an dem Planungsziel nach wie vor festgehalten wird, wird verwaltungsseitig empfohlen, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen, um das Bauleitplanverfahren fortzuführen.

### **3. Lösungsvorschlag:**

wie Beschlussempfehlung

### **4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die gesamten Kosten für das B-Planverfahren werden vom Vorhabenträger getragen.

### **5. Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 65 „Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg“, für den Bereich einschließlich der Straße Im Dorfe und westlich und südlich daran anschließende Flächen westlich der Dorfstraße, nordwestlich der Bebauung am Neuwührener Weg, nordöstlich des Klöterbeks (Gemarkung Raisdorf Flur 12, Flurstücke 10/16, 81/32, 89/8, 92/7, 98/10, 98/13, 108/24 sowie östliches Teilstück der Flur 13 des Flurstückes 10/15), bestehend aus Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. Die Begründung zum B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg“ wird ebenso in der vorliegenden Fassung gebilligt. Des Weiteren werden der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag mit dem dazugehörigen Bestands- und Entwicklungsplan in der vorliegenden Fassung gebilligt. Die Unterlagen werden für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.
2. Die Abwägungsentscheidung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Entwurf des B-Planes Nr. 65 „Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.
4. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

<b>Abstimmung:</b>					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:



## SATZUNG DER STADT SCHWENTENTAL, KREIS PLÖN ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65

Für den Bereich einschließlich der Straße "Im Dorfe" und westlich und südlich daran anschließende Flächen, westlich der Dorfstraße, nordwestlich der Bebauung am "Neuwührener Weg", nordöstlich der "Klöterbeks" (Gemarkung Raisdorf, Flur 12, Flurstücke 10/16, 81/32, 89/8, 92/7, 98/10, 98/13, 108/24, sowie östliches teilstück der Flur 13, des Flurstücks 10/15

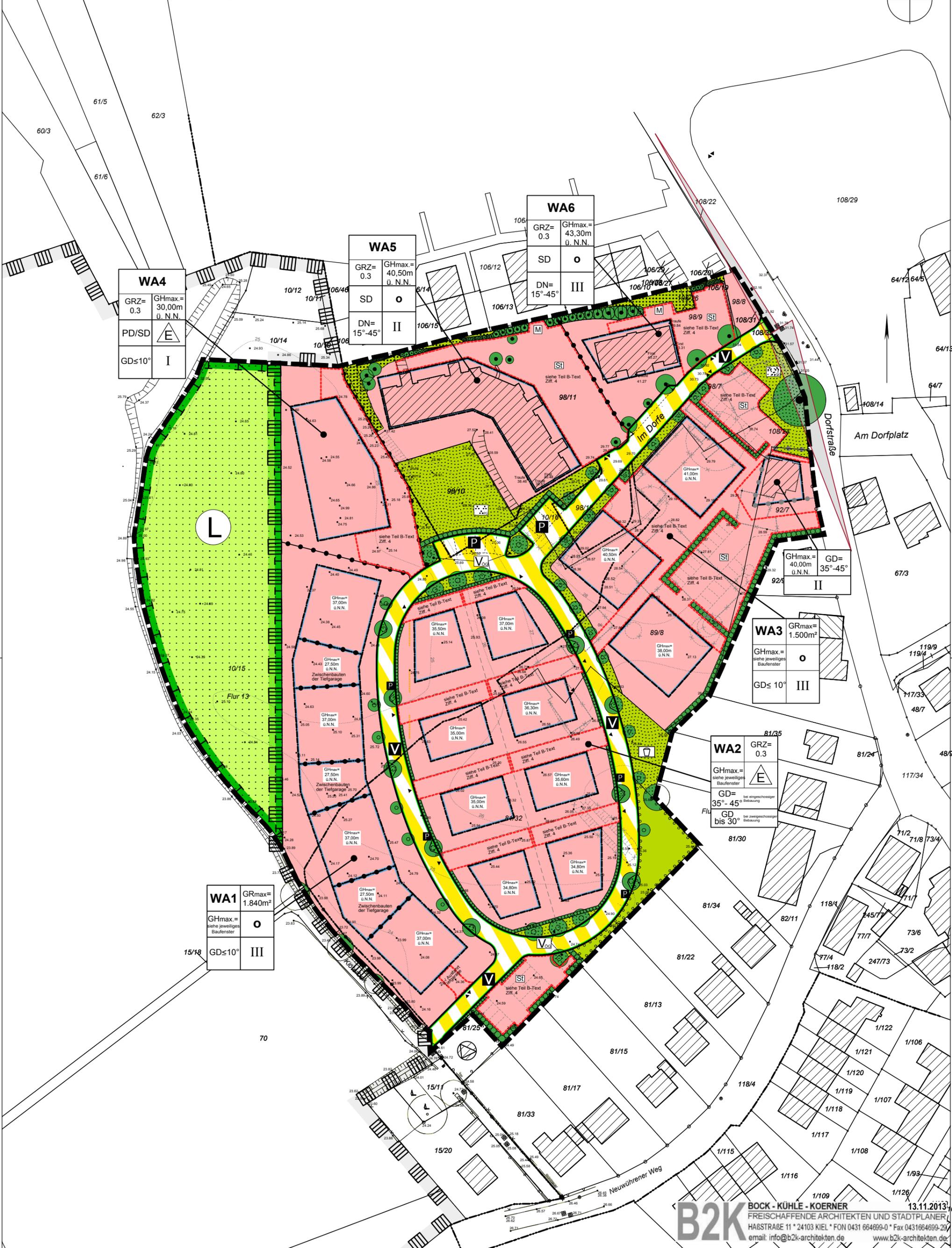
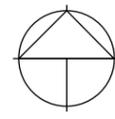
Bearbeitung : 13.11.2013

**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

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	<input checked="" type="checkbox"/> REGEL- VERFAHREN	<input type="checkbox"/> VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	<input type="checkbox"/> BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(2) BauGB
	<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB	<input type="checkbox"/> § 1(7) BauGB	<input type="checkbox"/> § 10 BauGB		

# Teil A: Planzeichnung M 1 : 1000



<b>WA4</b>	
GRZ= 0.3	GHmax.= 30,00m ü. N.N.
PD/SD	
GD ≤ 10°	I

<b>WA5</b>	
GRZ= 0.3	GHmax.= 40,50m ü. N.N.
SD	
DN= 15°-45°	II

<b>WA6</b>	
GRZ= 0.3	GHmax.= 43,30m ü. N.N.
SD	
DN= 15°-45°	III

<b>WA1</b>	
GRmax= 1.840m <sup>2</sup>	
GHmax.= siehe jeweiliges Baufenster	
GD ≤ 10°	III

<b>WA3</b>	
GRmax= 1.500m <sup>2</sup>	
GHmax.= siehe jeweiliges Baufenster	
GD ≤ 10°	III

<b>WA2</b>	
GRZ= 0.3	
GHmax.= siehe jeweiliges Baufenster	
GD= 35°-45° bei eingeschossiger Bebauung	
GD bis 30° bei zweigeschossiger Bebauung	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

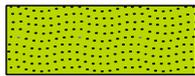
## 1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung, z.B. WA1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
GRZ 0.30	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl, z.B. 0.30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GHmax. 40.50m ü. N.N.	<b>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß</b> Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal Null, z.B. 40.50 m ü. N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
GD 15° - 45°	<b>Gebäudegestaltung</b> Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 15° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
GD ≤ 10°	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. ≤ 10°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
bis 30° bei zweigeschossiger Bebauung	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. bis 30° bei zweigeschossiger Bebauung	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
GD 35°-45° bei eingeschossiger Bebauung	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 35°-45° bei eingeschossiger Bebauung	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	<b>Verkehrsflächen</b> Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein-	§ r.



Ein- bzw. Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Grünflächen**

Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung



private Grünfläche - Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche - Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



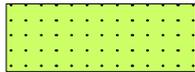
öffentliche Grünfläche - Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



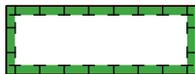
öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Flächen für die Landwirtschaft**

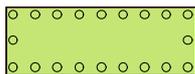
Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 + Abs. 6 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

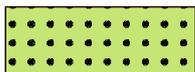
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

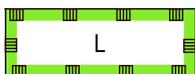
Baum, zu erhalten / Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB



Hecke, neu zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Landschaftsschutzgebiet

§ 9 Abs. 6 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



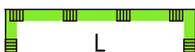
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung der unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax) sowie der Dachneigung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

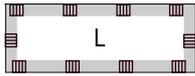
Landschaftsschutzgebiet

§ 9 Abs. 6 BauGB

L



### 3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



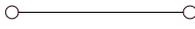
Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereiches



Böschung, vorhanden



Sichtdreieck



Flurstücksgrenze, vorhanden

10/15

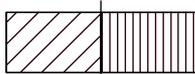
Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



Flurstücksgrenze, geplant



Bebauung, vorhanden



Höhenlinie, Lage ü. N.N., z.B. 22.0 m ü.N.N.



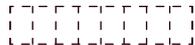
Bebauung, künftig fortfallend



Baum, künftig fortfallend



Böschung, künftig fortfallend



Stellplatzanlage

# TEIL B: TEXT

## 1. Art der baulichen Nutzung

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 6 (WA1 – WA6) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie 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) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

## 2. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA) 1 sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen mindestens 60% der geplanten Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: alte Menschen (Vollendung des 60. Lebensjahres) und Menschen mit Behinderungen – bestimmt sind.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen mindestens 30% der geplanten Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: alte Menschen (Vollendung des 60. Lebensjahres) und Menschen mit Behinderungen – bestimmt sind.

## 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Maximale Gebäudehöhen ü.N.N. (GHmax. ü.N.N.) in WA 1 bis WA 6:  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen [GH] durch die Höhenangabe über 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, Aufzugsüberfahrten) um maximal 2,00 m überschritten werden.  
Die Zwischenbauten der Tiefgarage in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), die die Hauptbaukörper sowie die Tiefgaragenbereiche miteinander verbinden, dürfen aus der Geländeoberfläche bis zur festgesetzten Höhenbegrenzung über Normalnull herausragen.

## 3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 3.1 Fassaden:  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) sind mindestens 60% der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk und Putz zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 3.2 Dacheindeckungen:  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.  
Für die Zwischenbauten der Tiefgarage in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), die die Hauptbaukörper sowie die Tiefgaragenbereiche miteinander verbinden, ist nur eine Dacheindeckung als Gründäch mit lebenden Pflanzen zulässig.
- 3.3 Oberirdische Lagerbehälter:  
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) nicht zulässig.

## 4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA1 bis WA6) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Die Grundfläche der Tiefgarage im dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zwischenbauten in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), die die Hauptbaukörper sowie die Tiefgaragenbereiche miteinander verbinden, dürfen aus der Geländeoberfläche bis zur festgesetzten Höhenbegrenzung über Normalnull herausragen. Die Zufahrt ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Die im südlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze mit Ihrer Zufahrt ist zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) festgesetzt.

## 5. S i

D l r ) a D /  
0 0m n-  
g eme

## 5. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Dorfstraße/ Im Dorfe) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0.70m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

## 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 6.1 Bäume zu pflanzen/ zu erhalten

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 17 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6m<sup>2</sup> große offene und vor Überfahren sichere Baumscheibe herzustellen.

*Hinweis: Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.*

### 6.1.2 Die straßenbegleitend auf den privaten Grundstücken festgesetzten Baumpflanzungen sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6m<sup>2</sup> große offene und vor Überfahren sichere Baumscheibe herzustellen.

*Hinweis: Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.*

### 6.1.3 Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes 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.

### 6.2 Erhaltung des Knickrudiments am nördlichen Plangebietsrand

Der gesetzlich geschützte Knickbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen sowie Beeinträchtigungen zu bewahren.

### 6.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In dem Bereich, der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölz- und Grünflächenbestand zu erhalten.

### 6.4 Eingrünung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes und sonstige innere Durchgrünungsmaßnahmen

Zur Eingrünung des neuen Wohnquartiers, insbesondere in Richtung Panau-Niederung, zur Begrenzung der entsprechend ausgewiesenen Grundstücke in Richtung Straßenraum, zur Einfassung der Stellplatzanlagen und zur Durchgrünung, festgesetzte Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

*Hinweis: Die konkreten Angaben zu den im öffentlichen und privaten Raum festgesetzten Pflanzgeboten ergeben sich auch dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der verbindlichen Charakter hat. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.*

### 6.5 Die als private Grünfläche ausgewiesene ehemalige Maßnahmenfläche mit der ursprünglichen Zielsetzung „Extensive Obstwiese“ wird dauerhaft als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ohne bauliche Einrichtungen festgesetzt und mit einzelnen Bäumen gestaltet.

### 6.6 Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet

Die im Landschaftsschutzgebiet befindliche Fläche für die Landwirtschaft wird als Dauergrünland erhalten. Eine Garten- oder Parknutzung ist ausgeschlossen. Bauliche Anlagen jeglicher Art, abgesehen von Einrichtungen im Zusammenhang mit der Entwässerung, sind in diesem Bereich unzulässig.

## Hinweise zur Grünordnung und zum Artenschutz:

### 1. Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten. Um die spezielle artenschutzrechtliche Kompensation zu erreichen, wird der ausgewiesene Geldbetrag vom Vorhabenträger an die Stadt Schwentinental überwiesen, um im Stadtgebiet entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Kreises Plön und dem für den Artenschutzbericht zuständigen Dipl.-Biologen.

### 2. Naturschutzrechtliche Kompensation

Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich für das Bauvorhaben wird abseits des zukünftigen Wohngebietes erbracht, indem zwei landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen und unter Naturschutzaspekten aufgewertet werden. Dieses Areal ist dem Naturschutz zu widmen und dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Die festgelegten Pflegearbeiten sind durchzuführen. Das Ausgleichsgelände wird der Stadt Schwentinental zur Verfügung gestellt und auf diese Weise gesichert.



# Begründung und Umweltbericht

## zum B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe/ Dorfstraße/ Neuwührener Weg“ und der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental, Kreis Plön

Für den Bereich einschließlich der Straße „Im Dorfe“ und westlich und südlich daran anschließende Flächen, westlich der Dorfstraße, nordwestlich der Bebauung am „Neuwührener Weg“, nordöstlich der Klösterbeks“ (Gemarkung Raisdorf, Flur 12, Flurstücke 10/16, 81/32, 89/8, 92/7, 98/10, 98/13, 198/24, sowie östliches Teilstück der Flur 13 des Flurstücks 10/15)

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten**

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz [info@matthiesen-schlegel.de](mailto:info@matthiesen-schlegel.de)

**Stand: 13.11.2013**

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

### Teil I BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
	<b>DER STADT SCHWENTIDENTAL .....</b>	<b>9</b>
	<b>(EHM. GEMEINDE RAISDORF), KREIS PLÖN .....</b>	<b>9</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen .....	9
2.2	Stand des Verfahrens und Planungsschritte .....	10
2.3	Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung.....	10
2.4	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben .....	10
2.4.1	Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet.....	10
2.4.2	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwentidental für den Ortsteil Raisdorf (ehemals Gemeinde Raisdorf) .....	12
2.4.3	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis zum Jahre 2007 der Gemeinde Raisdorf (jetzt Stadt Schwentidental) .....	12
2.4.4	31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemalige Gemeinden Raisdorf und Klausdorf) .....	13
2.4.5	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemalige Gemeinden Raisdorf und Klausdorf) .....	13
2.5	Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung.....	14
2.5.1	Wohnbaufläche .....	14
<b>3</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65.....</b>	<b>15</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.1.1	Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf .....	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen .....	16
3.2.1	Bauweise, Baugrenzen .....	16
3.2.2	Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ) .....	18
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse .....	18
3.3	Baugestalterische Festsetzungen .....	19
3.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....	21
3.4.1	Sichtdreiecke .....	21
3.4.2	Erschließung, fließender Verkehr .....	21
3.4.3	Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Tiefgaragen .....	22
3.5	Grünordnung.....	23

3.5.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	23
3.5.2	Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks .....	24
3.5.3	Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote .....	24
3.5.4	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	24
3.6	Ver- und Entsorgung .....	25
3.6.1	Wasserversorgung .....	25
3.6.2	Löschwasserversorgung .....	25
3.6.3	Energieversorgung .....	25
3.6.4	Fernmeldeversorgung .....	25
3.6.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser .....	25
3.6.6	Müllentsorgung .....	26
3.7	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel .....	26
3.8	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	26
3.8.1	Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB) .....	26
3.8.2	Denkmalschutz .....	27
3.9	Bodenordnende Maßnahmen .....	27
3.10	Kosten .....	27
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>28</b>

## Teil II

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental hat in der Sitzung am 26.04.2012 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Am 14.02.2013 wurde dann der Aufstellungsbeschluss mit einem erweiterten Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Schwentidental für das Gebiet einschließlich der Straße „im Dorfe“ und westlich und südlich daran anschließenden Flächen, westlich der Dorfstraße, nordwestlich der Bebauung am Neuwührener Weg“, nordöstlich der Klösterbeks“ (Gemarkung Raisdorf, Flur 12, Flurstücke 10/16, 81/32, 98/8, 92/7, 98/10, 98/13, 108/24, sowie östliches Teilstück der Flur 13 des Flurstücks 10/15) gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nach einer Prüfung durch das Innenministerium wurde mitgeteilt, dass ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 65 nicht möglich ist, da das Plangebiet vom weiterhin wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf erfasst ist.

Aus diesem Grund wurde am 12.02.2013 durch den Ausschuss für Bauwesen/ Stadtvertretung der Stadt Schwentidental ergänzend der Aufstellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental für den deckungsgleichen Geltungsbereich wie beim Bebauungsplan Nr. 65 gefasst.

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

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 65 wurde am 30.08.2012 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt.

Die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental wurde am 02.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch Aushang in der Stadt Schwentidental (Rathaus) in der Zeit vom 11.03.2013 bis 27.03.2013.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 65 und die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (so genanntes Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegan-

genen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ..... wurde durch Ausschuss für Bauwesen/ Stadtvertretung der Stadt Schwentimental der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 und der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ..... bis ..... abzugeben.

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

Kommunalpolitisch gehört die an den Siedlungsraum der Landeshauptstadt Kiel grenzende Stadt Schwentimental 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 Schwentimental 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. 65 liegt im OT Raisdorf, südlich der B 76, nördlich, westlich sowie südlich vorhandener Wohnsiedlungsstrukturen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,1 ha. Aufgrund des im Flächennutzungsplan festgesetzten Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 4 BauGB reduziert sich das bebaubare Gebiet auf 25.900m<sup>2</sup>.

Bei der Fläche handelt es sich um das Gelände einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Neben dem Haupthaus der Hofstelle existieren weitere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude und Schuppen. Im Eingangsbereich von der „Dorfstraße“ liegt seitlich ein historisches Gebäude mit Fachmauerwerk (einfaches Kulturdenkmal) und gegenüberliegend zwei weitere Gebäude, die wohnbaulich genutzt werden. Bei dem rückwärtigen Bereich der Hofstelle handelt es sich um einen Ziergarten sowie Hofkoppeln, die als Pferde und Mähgrünland genutzt

werden. Die Flächen fallen zur außerhalb des westlichen Geltungsbereichs verlaufenden „Panau“ hin ab.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches umfasst Flächen, die bislang als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 4 BauGB (Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au – Klosterforst Preetz und Umgebung“) ausgewiesen sind. Damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann, ist die Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich (vgl. 2.4.1).

### **1.3 Anlass der Planung**

Die Stadt Schwentidental 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 Schwentidental 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) mit Geschosswohnungsbauten unter anderem für die Zielgruppe „alte Menschen und Menschen mit Behinderungen“ als auch Einfamilienhäuser für andere Interessenten, wie Familien mit Kindern zu realisieren. Seitens der Stadt Schwentidental besteht ein großes Interesse an einer Wohnraumbeschaffung, unter anderem für diese v.g. besondere Personengruppe, innerhalb des Stadtgebietes nachzukommen.

### **1.4 Ziele und Inhalte der Planung**

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche westlich der Straße „Im Dorfe“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) mit Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier alte Menschen (mit Vollendung des 60. Lebensjahres) und Menschen mit Behinderungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO) sowie für Interessenten ohne Einschränkungen, bedarfsorientiert als Wohnbaufläche ortsarrondierend innerhalb der Stadt Schwentidental zu entwickeln.

Die Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches wird, bis auf ein an der Dorfstraße gelegenes Fachwerkhaus sowie die alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude des ehem. Hofes, gesichert und in den Bebauungsplan Nr. 65 übernommen. Es entstehen somit 7 Geschosswohnungsbauten sowie 9-10 Einzelhäuser [E].

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu der Bebauung an der „Dorfstraße“ und „Im Dorfe“ sowie gleichzeitig am bestehenden Siedlungsrand von Schwentidental orientiert sich die Anordnung der geplanten Gebäude an den Gegebenheiten der Umgebung. Im Westen des geplanten Quartiers dienen 4 Geschosswohnungsbauten und 2 Einzelhäuser als Abtrennung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (gem. § 9 Abs. 6 BauGB). Im Osten bilden 3 Geschosswohnungsbauten einen Puffer zur „Dorfstraße“ und schützen so die geplanten Einzelhäuser innerhalb des Quartiers vor evtl. störenden Schallemissionen der Dorfstraße. Acht Einzelhäuser [E] bilden den zentralen Kern des Wohngebietes und bieten durch die umschließenden Geschosswohnungsbauten vor allem für Familien mit Kindern einen eingefassten und beruhigten Wohnraum.

## 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/ Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden und übergeordneten 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. 65 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 Schwentidental 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 Schwentidental 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 Schwentidental 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. 65 umfasst Flächen, die bislang als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 4 BauGB (Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au-Klosterforst Preetz und Umgebung“) ausgewiesen sind. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, ist die Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Diese wurde parallel zu den Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 65 und der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Schaffung von innerörtlichen Wohnraum unter anderem für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier alte Menschen und Menschen mit Behinderungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO) handelt ist aufgrund der beson-

ders bedarfsorientierten Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich, eine Teilentlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gem. § 5 Abs. 4 BauGB, trotz den Aussagen des Regionalplanes für den Teilbereich des Ordnungsraums III vertretbar.

### Bebauungsplan Nr. 33

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches Nr. 65 kommt es zu einer Überschneidung mit dem angrenzenden Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf), so dass der Bebauungsplan Nr. 65 Bereiche des angrenzenden Bebauungsplanes neu überplant. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 setzt bereits Teile des landwirtschaftlichen Betriebes der Hofstelle Dorfstraße Nr. 10 als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Weitgehend werden die Festsetzungen aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 übernommen. Zukünftig gilt somit der B-Plan Nr. 65 für diesen v.g. Bereich des B-Planes Nr. 33.

## **2 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT SCHWENTIDENTAL (EHM. GEMEINDE RAISDORF), KREIS PLÖN**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.02.2013.

Die Änderung umfasst das Gebiet einschließlich der Straße „Im Dorfe“ und westlich und südlich daran anschließende Flächen, westlich der Dorfstraße, nordwestlich der Bebauung am Neuwührener Weg“, nordöstlich des Klösterbeks“ (Gemarkung Raisdorf, Flur 12, Flurstücke 10/16, 81/32, 89/8, 92/7, 98/10, 98/13, 108/24, sowie östliches Teilstück der Flur 13 des Flurstücks 10/15).

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 Arbeit wurde das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz beauftragt.

## **2.2 Stand des Verfahrens und Planungsschritte**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch Aushang in der Stadt Schwentidental (Rathaus) in der Zeit vom 11.03.2013 bis 27.03.2013. Sie wurde am 02.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit wird vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Die abschließende Beschlussfassung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gemäß § 1(7) BauGB am .....

## **2.3 Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Fläche der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Im Dorfe/ Dorfstraße/ Neuwührener Weg“ der Stadt Schwentidental (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 31. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten die identischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Raumordnungsplanes, wie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental (siehe Ziffer 1.5).

### **2.4.1 Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet**

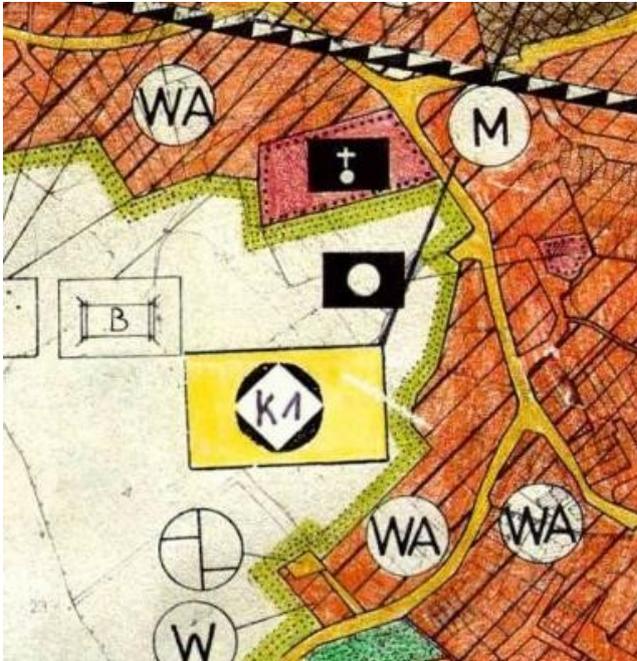
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) umfasst Flächen, die bislang als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 4 BauGB (Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au - Klosterforst Preetz und Umgebung“) ausgewiesen sind. Damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann, ist die Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Im Hinblick auf die ausgesprochen guten und vielfältigen Versorgungseinrichtungen, der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel und dem dort immer noch vorhandenen Druck auf den Wohnungsmarkt, ist es Aufgabe der Stadt Schwentidental auch für die kommenden 10-15 Jahre Flächenvorsorge für die Wohnnutzung zu betreiben. Die Gemeinde hat insbesondere in den 1970er und 1980er Jahren größere Baugebiete mit 200 und mehr Wohneinheiten ausgewiesen.

Da Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) als Siedlungsschwerpunkt eingestuft ist, ist hier Siedlungsentwicklung in einem Umfang möglich und regionalplanerisch sinnvoll, der über die Abdeckung des Eigenbedarfs der Stadt hinausgeht. Die Stadt Schwentidental orientiert sich daher nicht an dem allgemeinen Siedlungsrahmen von 20%, bezogen auf den Bestand an Wohneinheiten (im Folgenden: WE) im Jahr 1994 bzw. den neuen Siedlungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes aus dem Jahr 2010, da diese für Gemeinden ohne besondere zentralörtliche Funktionen bindend sind. Aus diesem Grund wurden im Verlauf der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die damalige Gemeinde Raisdorf (bis zum Jahr 2007) potenzielle Wohnbauentwicklungsflächen untersucht und bewertet. Neben der „Reuterkoppel“, der Erweiterung des Baugebietes „Schreiberkoppel“, dem „Dütschfeldredder“ wurde zwar ebenfalls eine rückwärtige Bebauung an der „Dorfstraße“ untersucht, allerdings im Bereich der „August-Streifert-Straße“ südöstlich des derzeitigen Plangebietes. Zudem wurden rd. 160-195 WE ermittelt, die eventuell über Innenverdichtung und Arrondierung möglich sind. Auf die betroffenen Flächen hatte die Stadt Schwentidental jedoch aufgrund von damaligen Eigentumsverhältnissen zum überwiegenden Teil keinen Einfluss, so dass diese WE beim Zuwachs nicht verlässlich einkalkuliert werden können.

Seit diesem Planungsstand im Jahr 2007 wurden weitere Wohnflächen erschlossen und unter anderem die Fläche der „Reuterkoppel“ bebaut. In diesem Zusammenhang bietet die Fläche des Plangebietes an der Straße „Im Dorfe“ durch eine gute infrastrukturelle Anbindung und ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen eine mögliche zusätzliche Entwicklungsfläche für innerstädtischen bzw. ortsarrondierenden Wohnraum. Diese Gegebenheiten entsprechen im Besonderen dem Wunsch der Stadt Schwentidental innerhalb des Siedlungsgebietes gut integrierten Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB; hier: alte Menschen und Menschen mit Behinderungen) zu schaffen.

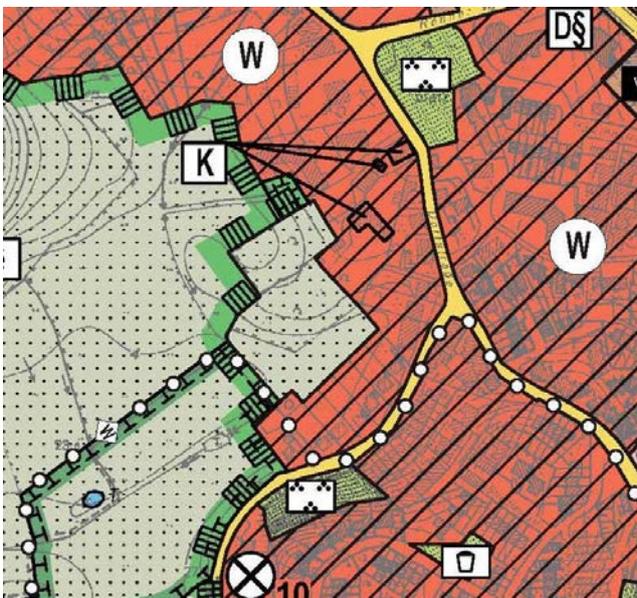
Aufgrund der vorgenannten Aspekte und der aufgeführten Eigenschaften des Plangebietes ist die Entlassung einer kleinen Teilfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches aus dem ausgedehnten Landschaftsschutzgebiet (LSG) vertretbar, um hier innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

## 2.4.2 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental für den Ortsteil Raisdorf (ehemals Gemeinde Raisdorf)



Der bestehende und noch wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental für den Ortsteil Raisdorf (ehemalige Gemeinde Raisdorf) stellt die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und Landschaftsschutzgebiet (LSG) dar. Umgeben ist diese Fläche im Norden, Osten sowie Süden von wohnbaulichen Bauflächen.

## 2.4.3 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis zum Jahre 2007 der Gemeinde Raisdorf (jetzt Stadt Schwentental)



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 Flächen dar, die für eine Nachverdichtung oder Ortsarrondierung in Betracht kommen. Die Flächen wurden unter städteplanerischen Gesichtspunkten betrachtet und einer groben Umweltvorprüfung unterzogen. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nr. 65 zählt nicht zu den untersuchten Entwicklungsflächen für Wohnbauland.

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 Schwentental (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 Schwentidental erstellt.

#### **2.4.4 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemalige Gemeinden Raisdorf und Klausdorf)**



Bis die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental Rechtsgültigkeit erlangt hat, ist der ursprüngliche Flächenutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental wirksam.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental umsetzen zu können, ist eine Änderung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf erforderlich.

Die Fläche der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Im Dorfe/ Dorfstraße/ Neuwührener Weg“ der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf).

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (jetzt Stadt Schwentidental) weist im Geltungsbereich künftig den östlichen Bereich als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Raisdorf (jetzt Stadt Schwentidental) hat die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental im laufenden Verfahren (2007) nicht als potenziellen Entwicklungsbereich für Wohnbauflächen erfasst. Dennoch wird die Fläche des Plangebietes durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen, da einige der im Jahr 2007 erfassten potenziellen Wohnbauentwicklungsf lächen mittlerweile bebaut sind. Die Fläche des Geltungsbereiches bietet aufgrund ihrer innerörtlichen bzw. ortsarrondierenden Lage und guten infrastrukturellen Gegebenheiten die Möglichkeit für eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsraumes.

#### **2.4.5 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 zu 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 zusammenzuführen, 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 im einem bauleitplanerischen Verfahren geprüft und bewertet wurden. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) wird, wie alle durchgeführten Änderungen der Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental übernommen.

## **2.5 Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung**

### **2.5.1 Wohnbaufläche**

Das Stadtzentrum von Schwentidental liegt etwa 12 km von dem Stadtzentrum der Landeshauptstadt Kiel entfernt. Durch die in diesem Bereich vierspurig ausgebaute Bundesstraße 76 (B76) sowie die dadurch weiterführende Anbindung an das gut ausgebaute überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 25, B 202) bietet Schwentidental einen optimalen Wohnstandort für Berufspendler. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, der unmittelbaren Nähe zur B 76 und der guten und vielfältigen Versorgungseinrichtungen bietet sich der Standort für ein Vorhaben für Wohnnutzungen, insbesondere für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (hier alte Menschen und Menschen mit Behinderungen) an.

Die Stadt Schwentidental folgt mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Raisdorf) wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Schwentidental gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65**

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen ohne sie zu beeinträchtigen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Bebauung an der „Dorfstraße“ und „Im Dorfe“ und gleichzeitig am bestehenden Siedlungsrand von Schwentidental sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au – Klosterforst Preetz und Umgebung“, orientiert sich die Anordnung der geplanten Gebäude an den Gegebenheiten der Umgebung.

Das Gebiet wird in 6 Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt, um durch die verschiedenen Bebauungen das Gelände mit seinen Eigenschaften optimal auszunutzen und die bestehende Bebauung (im Wesentlichen die des B-Planes Nr.33) innerhalb des Plangebietes zu sichern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

##### Allgemeines Wohngebiet 1-6 (WA 1-6)

Bis auf den westlichen Gebietsrand wird für den Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in sechs Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), maximalen Grundfläche (GRmax), maximalen Gebäudehöhe (GHmax), Bauweise [E/o], sowie Geschossigkeit [I-III] und Dachneigung (GD) gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-6 (WA 1-6) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen: 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 der „Dorfstraße“ und des „Neuwührener Wegs“ 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.

### **3.1.1 Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen mindestens 60% der geplanten Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: alte Menschen (Vollendung des 60. Lebensjahres) und Menschen mit Behinderungen – bestimmt sind.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen mindestens 30 % der geplanten Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: alte Menschen (Vollendung des 60. Lebensjahres) und Menschen mit Behinderungen – bestimmt sind.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 1+3 (WA 1+3) sind nur Wohngebäude zulässig, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: alte Menschen (mit Vollendung des 60. Lebensjahres) und Menschen mit Behinderungen – bestimmt sind. Es ist ausreichend, wenn ein Bewohner je Wohnung die Anforderungen der v.g. Zulassungsbeschränkungen erfüllt.

Diese Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen durch den Bedarf von Personengruppen ab einem Alter von 60 Jahren und Menschen mit Behinderungen wird vorgenommen, um für die v.g. Personengruppen Wohnflächen zu schaffen, die durch die baulichen Besonderheiten der Wohngebäude die Nutzungsansprüche der Bewohner erfüllen. Die künftige Bebauung muss den Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen“ entsprechen. Ziel ist gemäß § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz *die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.*

*Berücksichtigt werden die Bedürfnisse von Menschen*

- *mit Sehbehinderungen oder Hörbehinderungen*
- *mit motorischen Einschränkungen*
- *die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen*
- *die großwüchsig oder kleinwüchsig sind*
- *mit kognitiven Einschränkungen,*
- *die bereits älter sind*

Durch die baulichen Besonderheiten und den fest bestimmten Personenkreis der künftigen Bewohner geht die Stadt Schwentimental auf die starke Nachfrage für altengerechte und barrierefreie Wohnungen ein und stellt sicher, dass das geplante Vorhaben zu einem festen Anteil ausschließlich für die betroffenen Personengruppen zur Verfügung steht. Dies soll zusätzlich zur Bauleitplanung auch vertraglich gesichert werden.

## **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. 65 den topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und der umliegenden Bebauung anzupassen sowie eine Nutzungsvielfalt herzustellen, werden für die einzelnen Bereiche unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

#### Offene Bauweise [o]

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1, 3, 5 und 6 (WA 1, 3, 5 und 6) werden offene Bauweisen [o] ausgewiesen, um die Bereiche der geplanten Geschosswohnungsbauten in den Allgemeinen Wohngebieten 1+3 (WA 1+3) bestmöglich als Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (hier: alte Menschen und Menschen mit Behinderungen) ausnutzen bzw. variabel nutzen zu können.

Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB weisen gemäß den Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen“ zum Teil einen größeren Flächenbedarf auf. Um die baulichen Besonderheiten für den bestimmten Personenkreis der künftigen Geschosswohnungsbauten gerecht werden zu können und eine möglichst große Anzahl an Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu schaffen, werden die künftigen Geschosswohnungsbauten in offener Bauweise festgesetzt.

Für die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete 5 und 6 (WA 5 und 6) wird eine offene Bauweise [o] festgesetzt, um die bestehende Bebauung in diesem Bereich in ihrer Eigenart durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 65 dauerhaft zu sichern. Für diesen Bereich gilt zukünftig nicht mehr die 2. Änderung des B-Planes Nr. 33.

#### Einzel- und Doppelhäuser

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete 2+4 (WA 2+4) werden ausschließlich Einzelhäuser [E] festgesetzt.

Um die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 durch die geplanten Geschosswohnungsbauten an den Rand- und Kernbereichen nicht zu massiv wirken zu lassen, wird der zentrale Bereich des geplanten Quartiers durch die Festsetzung der Einzelhäuser [E] aufgelockert. Innerhalb des westlich geplanten Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) wird durch die Festsetzung von Einzelhäusern [E] die Beeinträchtigung des bestehenden Wohngebäudes, aus dem allgemeinen Wohngebiet 5 (WA5) minimiert. Eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten entlang der gesamten Grenze zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet [L] würde die bestehende bzw. geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu sehr bedrängen und von der offenen Landschaft trennen. Durch die kleinteilige Bebauung durch Einzelhäuser [E] des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) öffnet sich das geplante Quartier in diesem Bereich zur offenen Landschaft und passt sich zudem an die kleinteilige Wohnbebauung innerhalb der angrenzenden nördlichen Wohngebiete „Neuwührener Weg“ und „Dorfstraße“ an.

Durch die unterschiedlichen Bauweisen innerhalb des geplanten Quartiers wird das Gebiet entsprechend seinen Gegebenheiten optimal ausgenutzt ohne die bestehenden Eigenheiten der angrenzenden Bebauung und Landschaftselemente zu stark zu beeinträchtigen. Die größeren Geschosswohnungsbauten zur offenen Landschaft hin, grenzen den Siedlungsraum im Westen deutlich von Landschaftsschutzgebiet ab.

### **3.2.2 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)**

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

#### Grundfläche (GRmax)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRmax) von 1.840m<sup>2</sup> und in dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) von 1.500m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihren Dimensionen zu beschränken und an die geplanten sowie bestehenden Einzelhäuser anzupassen. Des Weiteren nehmen sie grundsätzlich die Größenordnung der bestehenden Wohngebäude (ehem. Aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33) auf.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4-6 (WA 2 und 4-6) 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 am „Neuwührener Weg“ und der „Dorfstraße“ 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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Allgemeinen Wohngebiete 5 und 6 (WA 5 und WA6) nehmen zudem im Wesentlichen die Werte der ursprünglichen 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 auf.

### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (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, Aufzugsüberfahrten) um maximal 2,00 m überschritten werden.

Die Zwischenbauten der Tiefgaragen in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), die die Hauptkörper sowie die Tiefgaragenbereiche miteinander verbinden, dürfen aus der Geländeoberfläche bis zur festgesetzten Höhenbegrenzung über Normalnull herausragen. Aufgrund der teilweise bewegten Topografie innerhalb des Plangebietes werden die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) für jedes einzelne Baufenster differenziert über Normalnull (N.N.) festgesetzt.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass die geplanten Gebäude, trotz der teilweise bewegten Topografie innerhalb des Geltungsbereiches im Verhältnis untereinander und zu den angrenzenden Wohngebieten der „Dorfstraße“ und des „Neuwührener Wegs“ keine unverhältnismäßige Höhen aufweisen. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugs-

punkte bzw. Topografie bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländever-sprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Für die geplanten Geschosswohnungsbauten der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA 1 und 3) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse [III] und einer maximalen Gebäudehöhe von 27,50 m über Normalnull im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und zwischen 38,00 m bis 41,00 m über Normalnull für die Geschosswohnungsbauten des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) festgesetzt. Das bestehende Wohngebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird mit zwei Vollgeschossen [II] und einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax) von 40,00 m über Normalnull mit seinen Bestandseigen-schaften festgesetzt und gesichert.

So wird auf der relativ geringen Fläche der geplanten Geschosswohnungsbauten eine mög-lichst große Wohnfläche geschaffen, was dem Planungsziel der Stadt Schwentimental inner-städtischen Wohnraum zu schaffen zu Gute kommt.

Für die Einzelhäuser [E] des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird eine maximale Ge-bäudehöhe (GHmax) zwischen 34,80 m und 37,00 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschos-se wird in Abhängigkeit zu den Dachneigungen festgesetzt.

So wird den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung ihrer Gebäude ermöglicht aber gleichzeitig sichergestellt, dass die Einzelhäuser [E] im zentralen Bereich des geplanten Quartiers nicht überdimensioniert werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) ist eine Bebauung mit einem Vollge-schoss [I] und einer Neigung des Gebäudedaches (GD) unter 10° zulässig. Die maximal zu-lässige Gebäudehöhe (GHmax) wird auf 30,00 m über Normalnull (N.N.) festgesetzt. Durch diese Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung im Verhält-nis zu der benachbarten Bestandsbebauung nicht zu massiv wirkt und diese beeinträchtigt.

Die vorhandene Wohnbebauung der Allgemeinen Wohngebiete 5 und 6 (WA 5 und 6) wird mit den Größenbeschränkungen ihres Bestandes sowie den übernommen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Schwentimental festgesetzt.

Für die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) wird eine maximale Gebäude-höhe (GHmax) von 40,50 m über Normalnull (N.N.) sowie einer Neigung des Gebäudedach-es (GD) von 15°- 45° und einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt und in ih-rem Bestand gesichert.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 6 (WA 6) ist entsprechend der bestehenden Be-bauung eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 43,30 m über Normalnull (N.N.), eine Dachneigung von 15° - 45° und dreigeschossige [III] Bebauung zulässig.

### **3.3 Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

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

#### Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) für sind mindestens 60% der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk und Putz zulässig. An den übrigen Fassadenflä-

chen und überdachten Stellplätzen – sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) optisch an die Wohnbebauung im „Neuwührener Weg“ und der „Dorfstraße“ 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) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet das Bild eines in sich geschlossenen und geordneten 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) besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

### Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen für das Haupthaus zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Für die Zwischenbauten der Tiefgarage in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), die die Hauptkörper sowie die Tiefgaragenbereiche miteinander verbinden, ist nur eine Dacheindeckung als Gründach mit lebenden Pflanzen 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 bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete im „Neuwührener Weg“ und der „Dorfstraße“). 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 nichtglänzenden Dachsteinen auch Gründächer zulässig. Durch die zwingende Verwendung von Gründächern auf den tieferliegenden Tiefgaragendächern als Zwischenbauten der Geschossbauten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wird eine direkte Verknüpfung zwischen der angrenzenden offenen Landschaft des Landschaftsschutzgebietes und in das geplante Quartier geschaffen.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

### Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) nicht zulässig.

Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen eine entsprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Wohngebietes 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 „Dorfstraße/ Im Dorfe“ 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 der „Dorfstraße“ über die Straße „Im Dorfe“ erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zur Straße „Im Dorfe“ 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.

Der innerhalb des Sichtdreieckes bestehende Baum wird aufgrund seiner quartiersprägenden Größe gesichert und dauerhaft erhalten. Die Sichtbeziehungen an der Erschließungsstraße sind trotzdem ausreichend gewährleistet.

### **3.4.2 Erschließung, fließender Verkehr**

Aufgrund der topografischen Lage des Geltungsbereiches, der umgebenden Bebauung und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG), ist die Erschließung des Quartiers auf eine Zufahrt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und eine Notzufahrt im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches beschränkt.

Die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 6 (WA 1 - 6) werden über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes über die Straße „Im Dorfe“ an die Verkehrsfläche der „Dorfstraße“ anschließt. Sie wird über die bisherige Wendeanlage fortgeführt, die aufgelöst wird, und erschließt das geplante Quartier durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Ring.

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 Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang und Verkehr im Straßenraum erzielt.

Durch den geringeren Straßenquerschnitt der Mischverkehrsfläche wird die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer erhöht.

Die Anbindung der Ringerschließung an den „Neuwührener Weg“ im südlichen Bereich des geplanten Quartiers dient als Notzufahrt und sichert die Erschließung des Gebietes, sollte die Zugänglichkeit über die Straße „Im Dorfe“ zeitweise, z.B. durch einen Unfall, nicht gewährleistet sein.

### **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 der Straße „Im Dorfe“ 5 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 sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit innerhalb der Mischverkehrsfläche vorgebeugt.

#### Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) sind Stellplätze, überdachte (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Im Bereich der Einzelhäuser [E] des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird durch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen seitlich der Baufenster auf den Grundstücken sichergestellt, dass rückwärtig zwischen den Grundstücksflächen Bereiche für die private Gartennutzung frei gehalten werden sowie eine Verschattung der Grundstücke untereinander durch Nebenanlagen weitgehend vermieden wird.

Auf den Grundstücken der geplanten Geschosswohnungsbauten, sowie der Bestandsbebauung werden durch die Flächen für Nebenanlagen Bereiche definiert, die als Stellplatzanlage genutzt werden können. Durch die klare Gliederung der Flächen wird einem unkontrollierten Parken innerhalb des geplanten Quartiers entgegengewirkt und Sichtbeziehungen des Gebietes sowie in die freie Landschaft dauerhaft freigehalten.

#### Tiefgaragen/ Stellplätze zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1)

Die Grundfläche der Tiefgarage in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zwischenbauten in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zwischenbauten in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), die die Hauptkörper sowie die Tiefgaragenbereiche miteinander verbinden,

dürfen aus der Geländeoberfläche bis zur festgesetzten Höhenbegrenzung über Normalnull herausragen. Die Zufahrt ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die im südlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze mit ihrer Zufahrt ist zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und überwiegend deren Besuchern festgesetzt, um zusätzlichen Parkraum, auch oberirdisch zur Verfügung zu stellen.

Die Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches Tiefgaragen zu bauen, dient dem Schutz der Natur sowie einem strukturierten Ortsbild innerhalb des Quartiers. Durch die begrenzte Fläche für Nebenanlagen in Verbindung mit der relativ geringen Größe des Geltungsbereiches kann eine größere Anzahl an Fahrzeugen und deren Nebenanlagen das Bild des neuen Quartiers stark beeinträchtigen. Durch die Schaffung von Tiefgaragen besteht die Möglichkeit einen gewissen Anteil der Anwohner- und Besucherfahrzeuge aus dem öffentlich sichtbaren Bereich zu entfernen und das Gesamtbild des Quartiers nicht unnötig durch parkende Fahrzeuge zu beeinflussen.

### **3.5 Grünordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Schwentimental (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 separater Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind darauf ausgerichtet die landschaftlich reizvolle Umgebung auch innerhalb des Plangebietes einzubinden und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

#### **3.5.1 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. 17 Stück) sind als 3x v. Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6m<sup>2</sup> große offene und vor Überfahren sichere Baumscheibe herzustellen. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage 1).

Die straßenbegleitend auf den privaten Grundstücken festgesetzten Baumpflanzungen sind als 3x v. Hochstämmen mit einem Stammumfang von 14-16cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6m<sup>2</sup> große offene und vor Überfahren sichere Baumscheibe herzustellen. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage 1).

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes 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.

Die besondere Lage des Geltungsbereiches zur offenen Landschaft und des zum Teil integrierten Landschaftsschutzgebietes § 9 Abs. 6 BauGB werden durch die Baumpflanzungen

entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) unterstützt und wirken identitätsstiftend für das künftige Quartier.

### **3.5.2 Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks**

Der gesetzlich geschützte nördliche Knickbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen sowie Beeinträchtigungen zu bewahren.

### **3.5.3 Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote**

In dem Bereich, der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölz- und Grünflächenbestand zu erhalten.

Zur Durchgrünung des neuen Wohnquartiers, insbesondere in Richtung Panau-Niederung, zur Begrenzung der entsprechend ausgewiesenen Grundstücke in Richtung Straßenraum, zur Einfassung der Stellplatzanlagen und zur Durchgrünung, festgesetzte Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die konkreten Angaben zu den im öffentlichen und privaten Raum festgesetzten Pflanzgeboten ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der verbindlichen Charakter hat. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die vorgesehenen Anpflanzungen sollen zur Durchgrünung des Quartiers führen, die besondere Lage am Siedlungsrand von Schwentintal unterstützen und zudem die angrenzende Bestandsbebauung vor möglichen Emissionen durch die geplante Wohnebauung innerhalb des Geltungsbereiches schützen.

### **3.5.4 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die als private Grünfläche ausgewiesene ehemalige Maßnahmenfläche mit der ursprünglichen Zielsetzung „Extensive Obstwiese“ wird dauerhaft als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ohne bauliche Einrichtungen festgesetzt und mit einzelnen Bäumen gestaltet.

*Hinweise zur Grünordnung:*

#### *Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen*

*Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten. Um die spezielle artenschutzrechtliche Kompensation zu erreichen, wird der ausgewiesene Geldbetrag vom Vorhabenträger an die Stadt Schwentintal überwiesen, um im Stadtgebiet entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Kreises Plön und dem für den Artenschutzbericht zuständigen Dipl.-Biologen.*

*Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich für das Bauvorhaben wird abseits des zukünftigen Wohngebietes erbracht, indem zwei landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen und unter Naturschutzaspekten aufgewertet werden. Dieses Areal ist dem Naturschutz zu widmen und dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Die festgelegten Pflegearbeiten sind durchzuführen. Das Ausgleichsgelände bzw. die Ausgleichsfläche wird der Stadt Schwentinental zur Verfügung gestellt und auf diese Weise gesichert.*

## **3.6 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.

### **3.6.1 Wasserversorgung**

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

### **3.6.2 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.

### **3.6.3 Energieversorgung**

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

### **3.6.4 Fernmeldeversorgung**

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

### **3.6.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser**

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

Es ist vorgesehen das anfallende Regenwasser in eine unbebaute Fläche der „Panau“-Niederung zu leiten, um es dort in einer naturnah ausgebildeten Mulde versickern zu lassen. Diese Maßnahme wird im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung weiter detailliert. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

### **3.6.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Plön sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße. Bezüglich der Größenordnung der benötigten Verkehrsfläche für das Müllfahrzeug ist die Planstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) ausreichend groß dimensioniert, sodass ein Müllfahrzeug ohne Hindernisse durch die Ringerschließung jedes der geplanten Grundstücke erreichen kann, und ungehindert wieder aus dem Plangebiet herausfahren kann.

### **3.7 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.

### **3.8 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.

#### **3.8.1 Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) umfasst im Westen einen Teil des Landschaftsschutzgebietes „Postsee-Neuwührener Au – Klosterforst Preetz und Umgebung“. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 65 umsetzen zu können, ist die Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich (vgl. 2.4.1.). Die übrige ca. 4.600m<sup>2</sup> große Fläche des Landschaftsschutzgebietes wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt und in ihrer Eigenheit gesichert.

### **3.8.2 Denkmalschutz**

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Fachwerk-Kate sowie der zugehörige Stall sind vom Landesamt für Denkmalpflege als einfaches Kulturdenkmal im Sinne von § 1 Absatz 2 DSchG des Landes Schleswig-Holstein bewertet worden.

Zur Umsetzung des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 65 ist es erforderlich die Fläche der bestehenden Kate zu überplanen. Da die geplanten Geschosswohnungsbauten zur Schaffung von innerstädtischen Wohnraum, unter anderem für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 vorgesehen sind, besteht ein öffentliches Interesse an der geplanten Wohnbebauung. Der Abgang der bestehenden Fachwerk-Kate ist daher zu vertreten. Der Eigentümer hat zudem kein Interesse am Erhalt des einfachen Kulturdenkmals. Aus diesem Grund ist eine zwingende Erhaltung durch die Bauleitplanung nicht möglich, da der Eigentümer ein einfaches Kulturdenkmal jederzeit dem Abriss unterziehen kann. Verbindliche Festsetzungen der Bauleitplanung würden hier keine Wirkung erlangen. Im Gegenteil, sie würden eine sinnvolle städtebauliche Wohnraumentwicklung derzeit erschweren. Die Gespräche mit dem Eigentümer bzw. dem Erschließungsträger wurden bezüglich einer Erhaltung des einfachen Kulturdenkmals geführt. Leider mit einem negativen Ergebnis, sodass die Stadt Abstand von zwingenden Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes genommen hat.

### **3.9 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **3.10 Kosten**

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

## **4 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG**

Durch das geplante Vorhaben wird die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental einer Nutzung zugewiesen, die Flächen durch die grünordnerischen Festsetzungen aufgewertet und die Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) dauerhaft gesichert. Aus der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 sind somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei der Fläche des Plangebietes vorwiegend um den Bereich einer Hofstelle handelt, deren Nutzung bereits deutlich reduziert wurde und in einiger Zeit voraussichtlich komplett aufgegeben wird. Die angrenzenden wiesenartigen Flächen werden bislang lediglich als Pferdewiese und Mähgrün genutzt. Durch die geplante Wohnnutzung wird eine stimmige Arrondierung des Siedlungsrandes der Stadt Schwentidental geschaffen, die durch die Anordnung der Baukörper gleichzeitig das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) vor Beeinträchtigung schützt.

Die Erschließung ist durch die direkte Anbindung des Gebietes an die vorhandene Straße „Im Dorfe“ zu einem großen Teil vorhanden. Der zusätzliche Ausbau wird aufgrund des ge-

ringen Straßenquerschnittes der Mischverkehrsfläche zu einer reduzierten Versiegelung von Flächen führen.

## **5 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG**

Anlage 1                      Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (integriert im Umweltbericht),  
*erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung*  
*Matthiesen – Schlegel, Altenholz (2013)*

## **Teil II**

### **UMWELTBERICHT** mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB)

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Stadt Schwentinental

Unterschrift / Siegel

Datum .....

.....

- Bürgermeisterin -

# **Stadt Schwentimental**

## **31. Änderung des F-Planes und B-Plan Nr. 65**

für das Gebiet „Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener  
Weg“ im OT. Ralsdorf

## **Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag**

Aufgestellt:

Altenholz, 11.11.2013

**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

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans.....	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen .....	1
1.3.2	Entwicklungsziele .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	3
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	3
2.1.2	Plangebietsbeschreibung .....	3
2.1.3	Faunistische Besonderheiten .....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	7
2.2.1	Wirkungen der geplanten Maßnahme .....	7
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	9
2.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	12
2.5	Planungsalternativen .....	14
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>14</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse .....	14
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

## Tabellen

<b>Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....</b>	<b>13</b>
<b>Tab. 2: Art des tatsächlichen Ausgleichs .....</b>	<b>14</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet (PG) liegt im Hoheitsbereich der Stadt Schwentidental, die aus den beiden Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf zusammengesetzt ist. Der eine Fläche von ca. 3,1 ha umfassende Plangeltungsbereich schließt an den ursprünglichen Kern des Ortsteiles Raisdorf an, wobei der überplante Bereich im Wesentlichen das Gelände einer landwirtschaftlichen Hofstelle an der Dorfstraße umfasst. In den Plangeltungsbereich sind Teile des B-Plan-Gebietes Nr. 33 sowie Flurstücke der angrenzenden Pannau-Niederung einbezogen. Das umrissene Areal gehört zur Flur 13 der Gemarkung Raisdorf.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans**

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 65 und mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Einerseits sind im Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers an der Dorfstraße mehrere Geschosswohnungsbauten konzipiert, die realisiert werden, sobald die bisher landwirtschaftlich genutzte Hofstelle gänzlich aufgelöst und die Gebäude abgebrochen worden sind. Im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers, der zur Hofstelle gehörende landwirtschaftliche Flächen beansprucht, sind Einfamilienwohnhäuser vorgesehen. Den äußeren Abschluss des Wohngebietes bilden vier weitere Wohnblöcke sowie wenige flache „Altenteiler“-Gebäude, die im nördlichen Randbereich des PG zu einem vorhandenen Wohnblock hin angeordnet sind. Mit diesem neuen Wohnquartier sollen insbesondere Senioren angesprochen werden, so dass die Wohnungen i. d. R. barrierefrei erreichbar sind und den neuesten Standards entsprechen.

Eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes sowie Dachbegrünungen und Begrünungen der Stellplatz- und Parkplatzanlagen sind konzipiert, um ein harmonisches Wohnumfeld zu erzielen. Zur angrenzenden Pannau-Niederung wird eine dem Landschaftsraum angemessene Eingrünung vorgenommen.

Mit dem geplanten Bauvorhaben rückt der Siedlungsrand von Raisdorf an dieser Stelle weiter in die Niederung der Pannau hinein. Von diesem Siedlungsprojekt sind streckenweise aktuell als Grünland genutzte Niederungsflächen betroffen, die aufgrund des Torfvorkommens im Boden nicht tragfähig sind. Zur Niederung hin ist entlang des zukünftigen Siedlungsrandes eine landschaftsgerechte kulissenartige Eingrünung vorgesehen, die dem Landschaftsraum und dem unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebiet Rechnung trägt.

Dieser Umweltbericht bezieht sich auf die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung für das geplante Wohnungs-Bauvorhaben.

### **1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

#### **1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen**

Die Stadt Schwentidental 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 Schwentidental 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 Umweltbedin-

gungen erhalten bleiben bzw. geschaffen werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich *schwerpunktmäßig auf den Siedlungsachsen vollziehen*.

Nach der Karte des Regionalplans befindet sich Schwentidental auf der Siedlungsachse Kiel-Ostufer-Elmschenhagen-Schwentidental-Preetz. Ansonsten enthält der Regionalplan keine konkreten Darstellungen, die für das anstehende Vorhaben relevant sind.

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

- Ein ausgedehntes Wasserschongebiet, das größere Teile von Raisdorf und Klausdorf berührt, überlagert das B-Plan-Gebiet. Tatsächlich befindet sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet, in der Schutzzone III b.
- Der vom Vorhaben tangierte Niederungsbereich der Pannau gehört zu einem etwas ausgedehnteren Raum mit besonderen Funktionen für den Biotopverbund, der in diesem Zusammenhang sogar als *Schwerpunktbereich* deklariert ist.
- Es existiert kein Naturschutzgebiet im Nahbereich des Plangeltungsbereiches; Neuausweisungen sind lt. LRPL nicht vorgesehen.
- Der an den Siedlungsrand von Raisdorf anschließende Raum inkl. der Niederung der Pannau ist als "Landschaftsschutzgebiet Postsee-Neuwührener Au-Klosterforst Preetz und Umgebung" ausgewiesen. Dieser Raum besitzt eine besondere Erholungseignung.

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.

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

Nördlich an den hiermit behandelten Geltungsbereich des B-Planes 65 schließt der B-Plan Nr. 33 an bzw. im Übergangsbereich der beiden Pläne kommt es zu einer Überschneidung der beiden Geltungsbereiche, so dass der neue B-Plan Nr. 65 Teilflächen des angrenzenden B-Planes neu überplant und regelt. Der ursprüngliche B-Plan Nr. 33 in der 2. Änderung für den Bereich Hofstelle Dorfstraße Nr. 10 hat bereits Teile des landwirtschaftlichen Betriebes überplant und dort ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Übergangsbereich von dem Wohnblock zur Niederung der Pannau ist in der genannten 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 als sog. Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „ökologisch wertvolle Streuobstwiese“ festgesetzt. Diese Maßnahmenfläche sollte den ökologischen Ausgleich für die ermöglichte Bebauung darstellen – sie wurde jedoch nicht umgesetzt.

### 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 zentralen Stelle im OT Raisdorf einfügen, damit Orts- und Landschaftsbild nicht dauerhaft beeinträchtigt sind.
- Die Ortsrandlage erfordert eine Baugebietsplanung, die dem Standort am Rande einer Niederungslandschaft gerecht wird. In diesem Zusammenhang sind eine standortangepasste Eingrünung sowie eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohnquartiers erforderlich.

- Vorhabensbezogen kommt es zur Beanspruchung von Randflächen der Pannau-Niederung; dieser Eingriff muss auf das unvermeidbare und verträgliche Maß begrenzt werden. Dauerhafte Beeinträchtigungen der Niederung infolge von Grundwasserabsenkungen müssen ausgeschlossen werden.
- Der Eingriff in den Bodenhaushalt durch Versiegelung und Umlagerung soll – insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen niederungstypischen Bodenverhältnisse (Moorboden) - auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. In diesem Zusammenhang sollte angestrebt werden, das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser nicht auf schnellem Weg abzuführen, sondern der Niederung wieder zuzuführen. Eine naturnah ausgebildete Senke für die Rückhaltung des Oberflächenwassers mit einem Überlauf in das öffentliche Vorflutgewässer stellt eine sehr geeignete Lösung dar, die realisiert werden sollte.  
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.
- 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

Nach der Ortsbesichtigung im Juni 2012 sowie nach einer Besichtigung des Geländes durch einen Dipl.-Biologen lässt sich die Ausgangssituation aus landschaftsplanerischer Sicht folgendermaßen umreißen:

Bei dem an der Dorfstraße im OT. Raisdorf liegenden Gebiet des B-Planes Nr. 65 handelt es sich um das Gelände einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die sich an zentraler Stelle in diesem OT befindet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist bereits zurückgefahren worden. Neben dem Haupthaus dieser Hofstelle existieren weitere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude und Schuppen. Im Eingangsbereich von der Dorfstraße aus liegt seitlich ein historisches Gebäude mit Fachwerkmauern. Zudem ist der Eingangsbereich von einem Gebäude flankiert, das hauptsächlich der Wohnnutzung dient. Siloanlagen und Garagen ergänzen den Gebäudebestand. Der Hofplatz ist teilweise mit einem typischen alten Natursteinpflaster sowie einer wassergebundenen Decke befestigt, es existiert eine schmale asphaltierte Zufahrt.

Im rückwärtigen Anschluss an das Hauptgebäude dieser Hofstelle existieren wiesenartige Flächen, die nahe der Hofstelle als Lager- und Abstellfläche genutzt werden. Zudem existiert ein Ziergarten mit wenigen Gehölzen. Einbezogen in das Plangebiet sind im rückwärtigen Bereich befindliche Hofkoppeln, die als Pferdeweide und als Mähgrünland genutzt werden.

Die rückwärtigen Freiflächen fallen zur Niederung der Panau hin ab. Die Niederungsflächen sind neben der Panau von weiteren Gräben (z. B. Klöterbek) durchzogen, die das Gebiet

entwässern und die landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Die Panau stellt ein wichtiges Vorflutgewässer dar, das von einem Wasser- und Bodenverband betreut wird. Der Plangelungsbereich grenzt somit an eine Niederungslandschaft an, die von einer bewegten Hügellandschaft flankiert wird. In unmittelbarer Nähe des Plangebietsrandes schließt das Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au-Klosterforst Preetz und Umgebung“ an. Eine neue Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes wird infolge dieses Vorhabens erforderlich.

Wenige alte Bäume durchgrünen die landwirtschaftliche Hofstelle; dabei handelt es sich um eine große alte Rotbuche im Eingangsbereich nahe der Dorfstraße, eine alte mächtige Esche, Kastanien sowie wenige Birken und Obstbäume. Einbezogen in das PG ist eine von der Dorfstraße abzweigende Wegefläche („Im Dorfe“), die zu einer Wendeanlage mit einigen Stellplätzen führt. Einige jüngere Bäume gliedern diese befestigten Flächen.

Das Umfeld des Plangebietes dieses B-Planes Nr. 65 ist einerseits durch Einfamilienhausgrundstücke sowie andererseits durch mächtigere blockartige Bebauung (im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss) geprägt. An der Dorfstraße existiert kaum noch historisch gewachsene Bebauung. Die von diesem Bauvorhaben betroffene Hofstelle stellt noch einen Bestandteil des ursprünglichen Ortsbildes dar.

Entsprechend den Reliefverhältnissen findet sich lt. den Ergebnissen einer aktuellen Bodenuntersuchung im Niederungsbereich vermoorter Boden. Dabei handelt es sich in den tiefliegenden Zonen des Plangebietes um weich plastische, schwach zersetzte Torfe sowie um weiche organische Schluffe (faulschlammig). Die Nutzung dieser Bereiche als Dauergrünland spiegelt die Bodenverhältnisse wider, die eine Beackerung ausschließen. Unterhalb der Torfe und der Schluffe, die bis in größere Tiefe reichen, finden sich locker bis mitteldicht gelagerte Sande. Nach einer längeren Trockenperiode stellte sich das Grundwasser bei der Bodenuntersuchung in einer Tiefe von 1,20 m unter Gelände ein. In Zeiten hoher Niederschläge dürfte das Grundwasser an der Oberfläche anstehen.

In den höher gelegenen Abschnitten des Plangebietes findet sich kein Moorboden. Dort wurden Lehmböden mit wasserführenden Sanden festgestellt. Darunter schließen Mergelböden an. Das Schichtenwasser fand sich in einer Tiefe von 1,20 m bis 2,84 m unter Flur.

### **Tiere und Pflanzen**

Zur Erfassung der im PG vorkommenden Strukturen erfolgten Ortsbesichtigungen, die der Kartierung der sog. Biotoptypen dienten. Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen (z. B. zur Flora, zu den Bodenverhältnissen) vorgenommen. Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können, erfolgte im Sommer 2012 eine Ortsbesichtigung durch einen Diplom-Biologen. Zum B-Plan liegt der auf dieser Basis erarbeitete *Artenschutzbericht* vor.

Wie ausgeführt stellt sich das PG als ein kleiner Rest der historisch gewachsenen Strukturen im ursprünglichen Ralsdorf dar: Eine alte, aus mehreren Gebäuden bestehende Hofstelle bildet den Mittelpunkt des hier betrachteten Plangelungsbereiches. Vereinzelter alter Baumbestand (große alte Rotbuche im Zufahrtsbereich an der Dorfstraße, ausladende alte Esche mit schiefem Wuchs im zentralen Bereich, eine Kastanie und weitere junge und ältere Bäume) ist auf dieser Hofstelle noch vorhanden. Ansonsten bildet eine am Rand der Panau-Niederung liegende Grünlandfläche, die den Charakter einen sog. Hofkoppel hat, einen weiteren wesentlichen Teil des überplanten Areals. Lediglich der Zufahrtsbereich ist asphaltiert, ansonsten existiert ein mit altem Natursteinpflaster befestigter Hofplatz und andere Bereiche weisen eine wassergebundene Decke auf. Die für landwirtschaftliche Hofstellen typischen Nischen und Randflächen, z. B. mit Ruderalvegetation, finden sich auch im Plangebiet. Die benachbarten Siedlungsgrundstücke entsprechen im Gegensatz dazu eher dem Charakter neuerer Siedlungen. Es können folglich typische Tierarten der Dorfgebiete sowie der neueren Siedlungen erwartet werden. Schwalben, Bachstelze, Sperlinge und Taubenarten sind z. B. typische Vertreter. Andererseits ist eine Niederungslandschaft mit zeitweise

überfluteten Zonen und einem vorbeifließenden Entwässerungsgraben vom Bauvorhaben betroffen. Aufgrund der Standortbedingungen in dieser Niederung ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland möglich.

### **2.1.3 Faunistische Besonderheiten**

Die herausragende Bedeutung von Altbäumen für die heimische Tierwelt ist zu betonen. Zudem bieten die alten Gebäude der Hofstelle siedlungstypischen Tieren (u. a. auch Fledermäusen) Nischen und Rückzugsraum.

Durch die Besichtigung durch einen Dipl.-Biologen wurden hinsichtlich der Fauna folgende Erkenntnisse gewonnen (siehe *Artenschutzrechtliche Prüfung*):

...

### **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 Schwentinentals gehören, sowie ein Moränenzug in nordsüdlicher Ausrichtung.

In Schwentinental stellt der Geschiebemergel das vorherrschende Ausgangsmaterial für die Bodenbildung dar. Das Plangebiet grenzt an einen Niederungsbereich, der von der Pannau durchflossen wird. In dieser Niederung haben sich infolge der Senkenlage Torfe gebildet, die im Rahmen der erfolgten Bodensondierung ermittelt worden sind. Es handelt sich dabei um weich plastische, schwach zersetzte Torfe sowie um weiche organische Schluffe (faul-schlammig). Die Nutzung der Niederung als Dauergrünland spiegelt die Bodenverhältnisse wider, die eine Beackerung ausschließen. Unterhalb der Torfe und der Schluffe, die bis in größere Tiefe reichen, finden sich locker bis mitteldicht gelagerte Sande.

In den höher gelegenen Abschnitten des Plangebietes findet sich kein Moorboden. Dort wurden Lehmböden mit wasserführenden Sanden festgestellt. Darunter schließen Mergelböden an.

### **Wasser**

Nach einer längeren Trockenperiode stellte sich das Grundwasser bei der Bodenuntersuchung in einer Tiefe von 1,20 m unter Gelände ein. In Zeiten hoher Niederschläge dürfte das Grundwasser an der Oberfläche anstehen. Das Schichtenwasser in den höher gelegenen Zonen des PG fand sich bei der Bodensondierung in einer Tiefe von 1,20 m bis 2,84 m unter Flur. Das im Raum Raisdorf existierende Wasserschutzgebiet reicht bis zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 65, es handelt sich hier um die Schutzzone III b.

### **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.

In der Niederung wird es zu vermehrter Nebelbildung kommen.

### **Landschaft**

Der hiermit betrachtete Teil von Schwentinental ist geprägt durch die Ortsrandlage und den schönen Blick in eine abwechslungsreiche, hügelige Landschaft. Der Übergang vom Siedlungsrand in die Landschaft ist streckenweise abrupt. Dies resultiert aus der fehlenden Eingrünung und der teilweise unangemessenen solitären Bebauung.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der Siedlungsrandlage und der landwirtschaftlichen Nutzung des angrenzenden Niederungsraumes als gering bis mittel einzustufen. In der näheren Umgebung existieren jedoch Landschaftsräume mit vermehrten Vorkommen von Kleingewässern, Knicks, Dauergrünland und Wald, die eine hohe biologische Vielfalt aufweisen. Daraus resultiert die Ausweisung des Niederungsbereiches der Pannau im LRPL als Raum mit besonderen Funktionen für den Biotopverbund, der in diesem Zusammenhang sogar als Schwerpunktbereich deklariert ist.

### **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**

Auf den unmittelbar an das PG anschließenden Grundstücken herrscht Wohnnutzung vor, wobei neben den zahlreichen Einfamilienhäusern auch ein größerer mehrgeschossiger Wohnblock (im nordwestlichen Anschluss) vorhanden ist. Am Neuwührener Weg existieren langgestreckte Grundstücke mit größeren Gärten, die aktuell zur freien Landschaft ausgerichtet sind. Darüber hinaus gibt es keine als besonders empfindlich einzustufende Nutzungen.

### **Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

Im Einfahrtsbereich von der Dorfstraße auf das Hofgelände steht ein historisches Haus mit Fachwerkmauern. Es stellt wie oben schon ausgeführt ein Rudiment des alten Dorfkernes von Raisdorf dar. Die Hofstelle setzt sich aus typischer landwirtschaftlich geprägter Bebauung zusammen und weist auf dem Hofplatz noch ein altes Pflaster aus Natursteinen auf. Wie die vorgenannte Kate handelt es sich bei der Hofstelle um einen verbliebenen Rest des historischen Raisdorf. Die landwirtschaftliche Nutzung soll kurz über lang aufgegeben werden, so dass die Betriebsgebäude und das landwirtschaftlich geprägte Wohngebäude nicht mehr benötigt werden.

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

### **Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern**

Hinsichtlich Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

### **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 Tierarten, die durch Grünland geprägte Niederungen besiedeln, übernimmt das betrachtete Areal Funktionen, weil sie dort Nahrung, Unterschlupf sowie Nist- und Brutmöglichkeiten finden.

## 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 einigen teilweise großen alten Bäumen, in diesem Zusammenhang sind besonders zu nennen eine dominante schräg stehende Esche (Stamm-D.: 0,90 m) sowie eine Rosskastanie (Stamm-D.: 0,50 m). Weiterhin sind Birken, ein Obstgehölz und Linden im Bereich der Straße „Im Dorfe“ betroffen. Vereinzelt sollen jüngere Bäume soweit möglich verpflanzt werden. Rückzugsbereiche für Tiere und Nahrungsbiotope werden infolge der Gehölzrodungen beseitigt. Kurz über lang wird der landwirtschaftliche Betrieb ganz eingestellt und die überwiegend alten Gebäude abgebrochen. Ob und wann in diesem Zusammenhang z. B. das Fachwerkgebäude abgebrochen wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt unklar. Mit dem Verlust der alten Gebäude gehen insbesondere für gebäudebewohnende Fledermausarten und für Schwalben bedeutsame Nischen verloren. Die verloren gehenden Gehölzbestände lassen sich wegen ihres Alters nicht kurzfristig durch Neupflanzungen kompensieren. Im Neubaugebiet sind diverse Baumpflanzungen vorgesehen, wodurch ein neues Grünvolumen geschaffen wird.

Ansonsten wird infolge des Siedlungsprojektes Grünlandfläche überbaut, die teilweise zum Niederungsbereich der Pannau gehört. Feuchtgrünland mit einer den Boden- und Feuchtebedingungen angepassten speziellen und schutzbedürftigen Vegetation ist jedoch nicht vorhanden. Dennoch hat das Gelände bereichsweise das Potenzial für Feuchtgrünland. Das Bauvorhaben ist zudem mit Veränderungen (Aufschüttungen) des gewachsenen Bodenreliefs verbunden, die sich über die neuen Gebäudestandorte hinaus erstrecken.

##### Auswirkungen auf die Fauna lt. Artenschutzbericht

...

##### **Boden**

Das Bauvorhaben ist mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden. Im vorliegenden Fall kommt es zu einer Überbauung, die bis in den Niederungsbereich hineinreicht, so dass vermoortter feucht-nasser Boden, der nicht tragfähig ist, ausgetauscht werden muss. Dieser Eingriff ist als erheblich einzustufen, weil in der Niederung wertvoller Boden mit einem wertvollen Potenzial für naturnahe Feuchtflächen betroffen ist. Im Bereich der Hofstelle ist eine gewisse „Vorbelastung“ dadurch vorhanden, dass Bereiche schon überbaut oder als Hofplatzfläche befestigt sind. Die existierende Zufahrt „Im Dorfe“ soll für die Erschließung des zukünftigen Baugebietes genutzt werden, es kommt jedoch zu einer vollständigen Umgestaltung.

##### **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 teilweise noch vorhandene wertvolle belebte Oberboden verloren.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser sollte – soweit möglich – nicht auf schnellem Weg abgeführt werden, sondern im Gebiet verbleiben und möglichst auch versickert werden.

Es muss ausgeschlossen werden, dass der zeitweise hohe Wasserstand der Niederung infolge des Bauvorhabens dauerhaft abgesenkt wird. Vorübergehend während der Bauphase wird es jedoch zu negativen Folgen für den Wasserhaushalt kommen.

Bedeutende Oberflächengewässer liegen (abgesehen von dem grabenartigen Nebengewässer der Pannau) nicht in der Nähe des Eingriffsbereiches, sodass Störungen auch in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten sind, sofern dem am Baugebiet vorbeifließenden Vorflutgewässer nicht zu viel Regenwasser zugeführt wird.

### **Luft**

Nennenswerte Auswirkungen werden nicht erwartet.

### **Klima**

Zumindest teilweise ist das für die Bebauung vorgesehene Areal schon versiegelt bzw. von einigen Gebäuden bestanden. Am Rande der Pannau-Niederung kommt es jedoch zu einer erstmaligen Flächenbeanspruchung. Zur Nebelbildung neigende Niederungsflächen werden versiegelt, überbaut oder anderweitig verändert. Dennoch hat das nur begrenzte Folgen für das Kleinklima.

### **Landschaft**

Die aus dem Vorhaben resultierenden Reliefveränderungen in Form von Bodenaufschüttungen am Rande der Pannau-Niederung sowie der Verlust der Hofstelle und einzelner auch größerer Bäume auf diesem landwirtschaftlich geprägten Areal verändern das Umfeld des überplanten Raumes erheblich. Insbesondere mit dem möglicherweise erst später erfolgenden Abbruch von historischer Bausubstanz gehen gewachsene Strukturen mit einem prägenden Charakter für Raisdorf verloren. Der Ortsrand wird zukünftig weiter in die Niederung hineinreichen. Durch Begrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Folgen für das Orts- und Landschaftsbild lediglich abgemildert werden.

### **Biologische Vielfalt**

Insbesondere das zur Niederung zu zählende als Grünland genutzte Areal des PG weist Strukturen mit Lebensraumfunktionen auf. Zudem hat das teilweise vermoorte Gelände ein Potenzial für Feuchtbiotope. Die alten Gebäude der ehemaligen Hofstelle sowie der Baumbestand sind in diesem Zusammenhang ebenfalls relevant. Daraus ist ersichtlich, dass aus dem Bauvorhaben eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt resultiert, die durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden muss.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

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

### **Menschen, Gesundheit, Bevölkerung**

Für die Grundstücke der angrenzenden Wohngebiete und für die Bewohner des nordwestlich anschließenden Wohnblocks verändert sich das Umfeld: Bisher landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen werden bebaut und infolgedessen geht der freie Blick in die Landschaft verloren. Stellenweise wird sich die Verkehrssituation verändern, insbesondere im Nahbereich der Zufahrtsstraße in das neue Wohnquartier.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern ist der Verlust alter Bausubstanz zu nennen, die als Rudiment des historischen Dorfes Raisdorf eine Bedeutung hat.

### **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 wird über das im PG bestehende ausreichend groß dimensionierte Kanalnetz sichergestellt bzw. soweit möglich sollte das Regenwasser im Gebiet verbleiben und in der angrenzenden Niederung versickert werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers ist über das vorhandene Kanalnetz gewährleistet.

#### 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 Schwentental werden aktuell für den gesamten Hoheitsbereich neu aufgestellt, so dass sie nicht im Widerspruch zum angestrebten Bauvorhaben stehen.

### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

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

### **Wechselwirkungen und -beziehungen**

Die trotz der teilweisen Überbauung bzw. Versiegelung noch bestehenden – oben beispielhaft beschriebenen Wechselwirkungen / -beziehungen – gehen verloren. Durch Begrünungsmaßnahmen ist ein gewisser Ausgleich an Ort und Stelle möglich. Die eigentlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im nahen Umfeld durchgeführt.

Die zusätzlich 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**

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsvermeidung bzw. -verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz vorgesehen:

- Der Verlust von einigen größeren Bestandsbäumen im Plangeltungsbereich, insbesondere auf dem Hofgelände Jungjohann, lässt sich aufgrund der angestrebten Bebauung nicht vermeiden. Zur Kompensation sind im neuen Wohnquartier an diversen Stellen Baumpflanzungen vorgesehen, wobei Art und Dimension dieser neuen Begrünung den jeweiligen Randbedingungen und dem Platzangebot angepasst sind.
- In diesem Zusammenhang ist der Erhalt des dann noch verbleibenden einzigen dominanten Altbaumes, der Rotbuche am Eingang zum alten Hofgelände, von besonderer Wichtigkeit. Dieser Baum einschließlich seines Traufbereiches zuzügl. 1,50 m Radius ist von allen Beeinträchtigungen freizuhalten.
- Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein umfangreicher Bestand an vergleichsweise jungen Linden vorhanden, der zu erhalten ist. Teilweise liegt er im Umfeld der Zufahrt in das Gebiet. Damit es zu keinen Beeinträchtigungen und Beschädigungen dieses

- Baumbestandes kommt, sind vorsorgliche Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu ergreifen. Einzelne Linden müssen ggf. an einen neuen Standort verpflanzt werden, damit diese Bäume zukünftig einen ausreichend großen Wuchsstandort haben. Dies ist von einer Fachfirma durchzuführen.
- Infolge des Siedlungsprojektes werden alte Gebäude des landwirtschaftlichen Anwesens abgebrochen, der Zeitpunkt ist jedoch noch unklar. Um dem Schutzbedürfnis der sich in den Gebäuden aufhaltenden wildlebenden Tieren (z. B. Fledermäuse und Brutvögel wie Rauchschnalbe) gerecht zu werden, sind die Abbrucharbeiten lediglich in einem eng begrenzten Zeitraum zulässig. Diese einem besonderen Schutz unterliegenden Tiere dürfen nicht getötet und nicht erheblich gestört werden. Näheres findet sich im Artenschutzbericht, der den Planungsunterlagen angehängt ist.
  - Das neue Wohngebiet reicht bis in die südlich anschließende Niederung der Pannau hinein, so dass eine ca. 4.350 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche aus dem dort existierenden LSG entlassen werden muss. Ein entsprechender Antrag auf Entlassung einer Teilfläche aus dem LSG ist bereits gestellt worden. Mit an den Niederungsraum angepassten Begrünungsmaßnahmen muss das zukünftige Wohnquartier landschaftsgerecht eingebunden werden. Zu diesem Zweck ist am äußeren südlichen Gebietsrand eine naturnahe Baum- und Strauchpflanzung vorgesehen, die auch die Belange der zukünftigen Bewohner berücksichtigt.
  - Soweit möglich werden Stellplätze für die Bewohner des neuen Quartieres in Tiefgaragen untergebracht. Die übrigen Stellplatzanlagen sind intensiv einzugrünen und insbesondere zu den Wohnungen hin durch Laubgehölzhecken abzuschirmen.
  - Soweit möglich werden Tiefgaragen und einige Nebenanlagen begrünt.
  - Das nicht verschmutzte Regenwasser aus dem neuen Wohnquartier soll soweit wie möglich im Gebiet verbleiben und nicht schnellstmöglich abgeführt werden; eine Versickerung in den Randflächen der Pannau-Niederung wäre aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll.
  - Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird im Wesentlichen in der Pannau-Niederung auf dem südwestlich anschließenden landwirtschaftlichen Gelände erbracht, indem die Fläche – wie in benachbarten Bereichen auch – zukünftig nur noch einer Pflegemahd unterzogen und unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu wertvollem, artenreicheren Grünland entwickelt wird. Die Fläche stellt sich aktuell als artenarmes Intensivgrünland dar. Es handelt sich bei dem für den Ausgleich zur Verfügung gestellten Areal um eine Teilfläche des als „Hinterhof“ bezeichneten Flurstücks 10/15 der Flur 13 im Anschluss an ein bestehendes Ausgleichsgelände mit der Flurbezeichnung 10/8 der Flur 13 in der Gemarkung Raisdorf. Durch diese Art der Kompensation kommt es zu einer Bündelung von Ausgleichsmaßnahmen in der Pannau-Niederung.
  - Der restliche Ausgleich wird am Rand der Pannau-Niederung im Bereich „Heisterberg“ erbracht; dafür steht eine Teilfläche des Flurstückes 3/1 der Flur 13 zur Verfügung. Große Teile des Flurstückes werden beackert, der westliche sehr hängige Teil des Grundstückes wird als Dauergrünland genutzt und von Pferden beweidet. Von dieser ca. 9.800 m<sup>2</sup> umfassenden Pferdeweide wird eine 4.315 m<sup>2</sup> große Teilfläche für die Biotopentwicklung zur Verfügung gestellt. Die konkreten Maßnahmen zur Flächenaufwertung sind noch mit dem städtischen Bauhof und der UNB des Kreises Plön abzustimmen. In Teilbereichen wäre die Entwicklung zu einem gehölzbestandenen Steilhang denkbar.

In den nachfolgenden **Grünordnungsfestsetzungen**, die sich in der Planzeichnung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Blatt 2) wiederfinden, sind die wesentlichen Aspekte zur Grünordnung, zum Ausgleich sowie zu den artenschutzrechtlich begründeten Vorkehrungen zusammengefasst.

#### Erhaltung des Knickrudiments am nördlichen Plangebietsrand

Der gesetzlich geschützte Knickbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen sowie Beeinträchtigungen zu bewahren.

#### Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und im angrenzenden privaten Bereich

Die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Straßenbäume sind als 3 x v. Hochstämme mit einem Stamm-U. von 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große offene und vor Überfahren gesicherte Baumscheibe herzustellen.

Die straßenbegleitend auf den privaten Grundstücken festgesetzten Baumpflanzungen sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die vorgenannten Auflagen hinsichtlich der offenen Baumscheibe gelten auch für dieses Pflanzgebot; es sind 3 x v. Hochstämme mit einem Stamm-U. von 14 - 16 cm zu pflanzen.

#### Eingrünung in Richtung Landschaftsschutzgebiet und sonstige innere Durchgrünungsmaßnahmen

Zur Eingrünung des neues Wohnquartieres, insbesondere in Richtung Pannau-Niederung, zur Begrenzung der entsprechend ausgewiesenen Grundstücke in Richtung Straßenraum, zur Einfassung der Stellplatzanlagen und zur Durchgrünung festgesetzte Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualitäten: Für die Bäume abseits des Straßenraumes 3 x v. Hochstämme mit einem Stamm-U. von mind. 12 - 14 cm bzw. 14 - 16 cm sowie Sträucher und Heister in einer Mindesthöhe von 60 - 100/150 cm. Die Hecken sind ausschließlich aus heimischen Laubgehölzen (wie Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster) zu pflanzen und als geschnittene Hecke zu unterhalten.

Die konkreteren Angaben zu den im öffentlichen und privaten Raum festgesetzten Pflanzgeboten ergeben sich aus einem noch vorzulegenden Freiflächen-Gestaltungsplan, der mit der Stadt Schwentimental abzustimmen ist.

#### Gestaltung ehemalige Maßnahmenfläche

Die als private Grünfläche ausgewiesene ehemalige Maßnahmenfläche mit der ursprünglichen Zielsetzung „Extensive Obstwiese“ wird dauerhaft als Grünanlage ohne bauliche Einrichtungen erhalten und mit einzelnen Bäumen gestaltet.

#### Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers

Zur Rückhaltung und teilweisen Versickerung des im neuen Wohngebiet anfallenden unbelasteten Regenwassers wäre eine zurückhaltende und landschaftsgerechte Modellierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche innerhalb der Pannau-Niederung sinnvoll. Bauliche Anlagen jeglicher Art, abgesehen von Einrichtungen im Zusammenhang mit der Entwässerung, sind in diesem Bereich unzulässig.

#### Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet

Die im Landschaftsschutzgebiet befindliche Fläche für die Landwirtschaft wird als Dauergrünland erhalten. Eine Garten- oder Parknutzung ist ausgeschlossen. Bauliche Anlagen jeglicher Art, abgesehen von Einrichtungen im Zusammenhang mit der Entwässerung, sind in diesem Bereich unzulässig.

#### Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzrechtes erforderlichen und in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Regelungen

zu Bauzeiten sind einzuhalten. Um die spezielle artenschutzrechtliche Kompensation zu erreichen, wird der ausgewiesene Geldbetrag vom Vorhabenträger an die Stadt Schwentintal überwiesen, um im Stadtgebiet entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Kreises Plön und dem für den Artenschutzbericht zuständigen Dipl.-Biologen.

#### Naturschutzrechtliche Kompensation

Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich für das Bauvorhaben wird im Umfeld des zukünftigen Wohngebietes erbracht, indem landwirtschaftlich genutztes Areal aus der Nutzung genommen und unter Naturschutzaspekten aufgewertet wird. Die ausgewählten Flächen sind dem Naturschutz zu widmen und dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Die festgelegten Pflegearbeiten sind durchzuführen. Das Ausgleichsgelände wird der Stadt Schwentintal zur Verfügung gestellt und auf diese Weise gesichert.

### **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

Mit dem geplanten Bauvorhaben rückt der Siedlungsrand in den Übergangsbereich zur Niederung der Pannau hinein. Dort sind zumindest bereichsweise nicht standfeste Böden vorhanden. Zudem muss eine ca. 4.350 m<sup>2</sup> große Teilfläche des betroffenen Landschaftsschutzgebietes aus diesem Schutz entlassen werden. Um diesen vorhabensbedingten Folgen für Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, wird entsprechend den Vorgaben des o. g. Eingriffserlasses zusätzlich zur Kompensation der Bodenversiegelung ein Ausgleich für die Beanspruchung von Niederungsflächen erforderlich. Betroffene Niederungsflächen, die unterhalb der 26 m-Höhenlinie liegen, werden zusätzlich im Verhältnis 1 : 0,66 kompensiert. Dieses landwirtschaftlich genutzte Grünland erreicht zwar nicht die naturschutzfachliche Wertigkeit von Trockenrasen oder nicht mehr genutzten Ruderalfluren (die im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren sind), dennoch ist der Flächenverlust aufgrund der besonderen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie wegen der Bedeutung im Biotopverbundsystem angemessen zu kompensieren.

Die der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 zugeordnete kleine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensive Obstwiese“ ist an eine andere Stelle im Hoheitsbereich der Stadt Schwentintal zu verlagern. Die Obstwiese wurde bisher nicht angelegt. Sie ist im Verhältnis 1 : 1,5 bereit zu stellen.

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

Vollständig versiegelte Bodenflächen werden entsprechend dem o. g. Eingriffserlass 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 existieren im Bereich des Hofes Jungjohann und an anderen Stellen bereits versiegelte und überbaute Flächen, die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen sind.

Sollte ein technisch ausgebildetes RRB erforderlich werden, wäre der daraus resultierende Eingriff im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren.

Die Eingriffs-/Ausgleichssituation stellt sich folgendermaßen dar:

<b><u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:</u></b> <i>Art der betroffenen Fläche bzw. Art des Eingriffs</i>	<b><i>Betroffene Fläche in m<sup>2</sup> bzw. Gesamtsumme der tatsächlich über- bauten Grund- stücksfläche in m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>Ausgleichs- faktor</i></b>	<b><i>Erforderlicher Ausgleichs- umfang in m<sup>2</sup></i></b>
WA-Gebiet, Baufl. 1; GRZ 0,4	4.657 x 0,6 [0,4+ 50%] = 2.794,20		
WA-Gebiet, Baufl. 2; GRZ 0,3	5.678 x 0,45 [0,3+ 50%] = 2.555,10		
WA-Gebiet, Baufl. 3; GRZ 0,4	3.473 x 0,4 [kein Aufschlag, da Stellplätze extra gerechnet werden] = 1.389,20		
WA-Gebiet, Baufl. 4; GRZ 0,3	1.510 x 0,45 [0,3+ 50%] = 679,50		
	Summe: 7.418 – 2.568 (vorh. Ver- siegelung) = 4.850	0,5	2.425,00
Erschließungsanlagen	4.932	0,5	2.466,00
Verlust von Niederungsflächen	11.222	0,66	7.406,52
Verlagerung der Maßnahmen- fläche „Extensive Obstwiese“ an eine andere Stelle	686	1,5	1.029,00
<b><i>Erforderlicher Ausgleich:</i></b>			<b>13.326,52 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 1:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<b><u>Geplante Kompensation:</u></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anrechnungsfaktor</b>	<b>Wert der Ausgleichsfläche in m<sup>2</sup></b>
<i>Art der Flächengestaltung</i>			
Bereitstellung einer Intensiv-Grünlandfläche in der Pannau-Niederung (Teilfläche Flurstück 10/15 „Hinterhof“)	13.044	0,8	10.435,20
Bereitstellung einer Teilfläche eines mesophilen Grünlandes im Bereich „Heisterberg“ (Teilfläche Flurstück 3/1)	4.315,40	0,67	2.891,32
<i>Summe der anrechenbaren Ausgleichsfläche:</i>			<b>13.326,52 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 2:** Art des tatsächlichen Ausgleichs

## 2.5 Planungsalternativen

Die Stadt Schwentental 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 Schwentental die Planung des B-Planes Nr. 65 als eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes. Zudem hält die Stadt den Standort für die angestrebte, an ältere Menschen ausgerichtete Bebauung für geeignet, insbesondere wegen der vergleichsweise zentralen Lage im OT Raisdorf. 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, wobei die Angaben aus dem ursprünglichen Raisdorfer Landschaftsplan eingeflossen sind. Ein biologischer Fachbeitrag war zur Berücksichtigung des Artenschutzes erforderlich, daher wurde von einem versierten Biologen ein sog. Artenschutzbericht vorgelegt. Spezielle Untersuchungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden liegen aus einer aktuellen Sondierung vor; auf das Ergebnis wird im Umweltbericht eingegangen. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens existiert kein spezielles Gutachten.

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 Monito-

rings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang sind nach derzeitigem Kenntnisstand Überprüfungen nach Realisierung des Vorhabens erforderlich:

Die Folgen insbesondere für das Landschaftsbild und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sind zu beobachten; ggf. müssen weitergehende Eingrünungsmaßnahmen erfolgen, wenn sich das neue Wohnquartier nicht ausreichend landschaftlich einfügt.

Die weitere Entwicklung der Niederungsflächen mit den streckenweise hohen Grundwasserständen ist zu beobachten. Ein dauerhaftes Absacken des niederungstypischen Grundwasserspiegels in der Niederung muss unbedingt verhindert werden. Eine Entwicklung in Richtung extensiv genutzte Niederung mit typischen Biotopstrukturen und Wasserständen wird angestrebt.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 65 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet im OT Raisdorf der Stadt Schwentental geschaffen werden. An der Dorfstraße existiert eine Hofstelle, die kurz über lang ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgibt. Dieser Standort sowie unmittelbar angrenzende Freiflächen, die bis in die Niederung der Pannau reichen, sollen für die Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Einerseits sind im Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers an der Dorfstraße mehrere Geschosswohnungsbauten konzipiert, die realisiert werden, sobald die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle gänzlich aufgelöst und die Gebäude abgebrochen worden sind. Im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers, der zur Hofstelle gehörende landwirtschaftliche Flächen beansprucht, sind Einfamilienwohnhäuser vorgesehen. Den äußeren Abschluss des Wohngebietes bilden vier weitere auffällige Wohnblöcke sowie wenige flache „Altenteiler“-Gebäude, die im nordwestlichen Randbereich des PG zu einem vorhandenen Wohnblock hin angeordnet sind. Mit diesem neuen Wohnquartier sollen insbesondere Senioren angesprochen werden, so dass die Wohnungen i. d. R. barrierefrei erreichbar sind und den neuesten Standards entsprechen.

Eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes sowie Dachbegrünungen und Begrünungen der Stellplatz- und Parkplatzanlagen sind konzipiert, um ein harmonisches Wohnumfeld zu erzielen.

Mit dem geplanten Bauvorhaben rückt der Siedlungsrand von Raisdorf an dieser Stelle weiter in die Niederung der Pannau hinein. Von diesem Siedlungsprojekt sind streckenweise als Grünland genutzte Niederungsflächen betroffen, die aufgrund des Torfvorkommens im Boden nicht tragfähig sind. Zur Niederung hin ist entlang des zukünftigen Siedlungsrandes eine landschaftsgerechte kulissenartige Eingrünung vorgesehen, die dem Landschaftsraum Rechnung trägt.

Soweit möglich sollte das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser nicht schnellstmöglich abgeführt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers in der Niederung der Pannau nach derzeitigem Kenntnisstand sinnvoll.

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Folgen für das Schutzgut Boden und das Landschaftsbild sind erforderlich und werden an externer Stelle auf von der Familie Jungjohann bereitgestellten Flächen realisiert. Dort ist die Schaffung von Biotopstrukturen vorgesehen. Das erforderliche Ausgleichsareal geht in das Eigentum der Stadt Schwentental über.

Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen ist die orts- und zeitnahe Anbringung von je ... Stück Fledermauskästen und Vogelnistkästen notwendig, davon je ... Stück in und .. Stück an neuen oder in der Nähe vorhandenen Gebäuden. Darüber hinaus ist die Neupflan-

zung von Bäumen im Gebiet und im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensgebiet artenschutzrechtlich erforderlich.

Aus Gründen des Gehölzschutzes und des Artenschutzes sind die Eingriffe in Gehölze und die Gebäuderückbauten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März durchzuführen.

Aufgestellt:

Altenholz, 11.11.2013

Freiraum- und Landschaftsplanung

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

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



- Bestand an Nutzungs- und Biotoptypen**
- Gehölze und sonstige Baumstrukturen**
- Vorhandener geschützter Knick
  - Einzelbaum (teilw. mit Angabe von Art und Stammdurchmesser)
  - Gehölzfläche aus Laubgehölzen
- Sonstige Biotoptypen**
- Grünland
  - Wiesenartige Freifläche am Hof
  - Garten
  - Grünfläche mit Rasen und teilw. Sträuchern
  - Wassergebundene Fläche
  - Unterschiedlich befestigte Platz- und Wegeflächen
  - Gebäude
- Schutzgebiete**
- Landschaftsschutzgebiet

**Freiraum- und Landschaftsplanung**

Allensteiner Weg 71  
24161 Altenholz  
Tel. 0431 - 322 254  
Fax 0431 - 323 765  
info@matthiesen-schlegel.de  
www.matthiesen-schlegel.de

*Bernd Matthiesen*  
**BERND MATTHIESEN**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

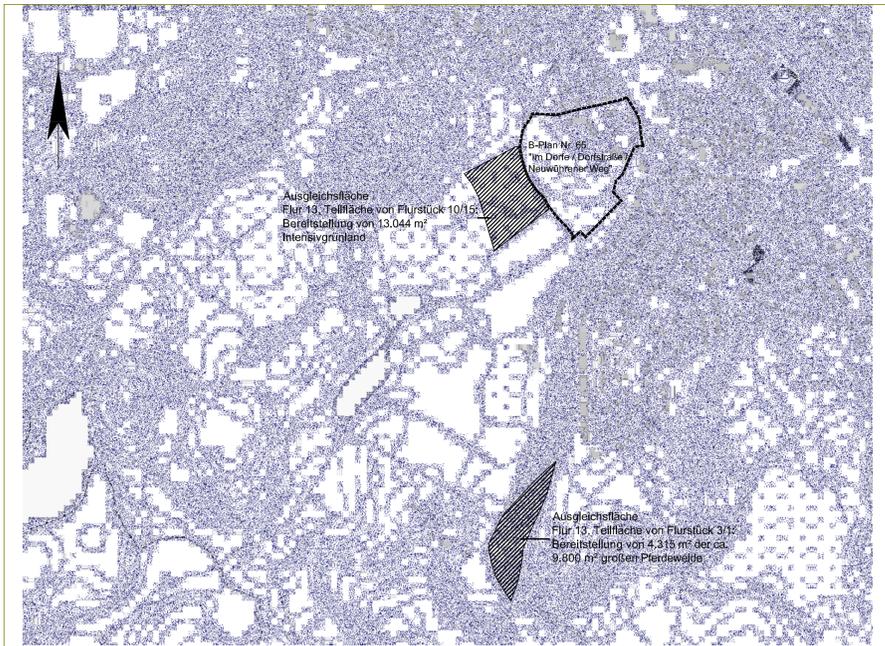
**KATRIN SCHLEGEL**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

**PROJEKT**  
Stadt Schwentental, Kreis Plön  
B-Plan Nr. 65  
"Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg"

Stadt Schwentental  
Theodor-Storm-Platz 1  
24223 Schwentental

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
mit Umweltbericht  
- Bestand -

13.08.2012	1	Anpassung des Geltungsbereiches	17.05.2013
1			
1 : 500			



Lage der Ausgleichsflächen

M 1: 5.000 11.11.2013

**Planzeichenerklärung**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knick   |  | Erhaltung als Dauergrünland   |
|  | Vorhandener, bedeutender Laubbau  |  | Fläche für Anpflanzungen  |
|  | Großkroniger Laubbau  |  | Grünfläche  |
|  | Kleinkroniger / mittelgroßer Laubbau  |  | Öffentliche Gartenfläche / Spielplatz / Straßenbegleitende öffentliche Grünfläche |
|  | Obstbaum  |  | Private Gartenfläche  |
|  | Geschnittene Laubgehölzhecke  |  | Sonstige Flächenstrukturen  |
|  | Pflanzstreifen mit groß- und kleinkronigen Bäumen sowie Sträuchern zur Eingrünung zum Landschaftsschutzgebiet |  | Bauflächen für Wohnbebauung   |
|  | Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel extensives Grünland   |  | Straße, sonstige versiegelte Fläche   |
|  |   |  | Landschaftsschutzgebiet   |

**Regelungen zur Grünordnung**

**Erhaltung des Knickrudiments am nördlichen Plangebietsrand**  
Der gesetzlich geschützte Knickbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen sowie Beeinträchtigungen zu bewahren.

**Baum-pflanzungen im öffentlichen Straßenraum und im angrenzenden privaten Bereich**  
Die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Straßenbäume sind als 3 x v. Hochstämme mit einem Stamm-U. von 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große offene und vor Überfahren sichere Baumscheibe herzustellen.  
Die straßenbegleitend auf den privaten Grundstücken festgesetzten Baumpflanzungen sind umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die vorgenannten Auflagen hinsichtlich der offenen Baumscheibe gelten auch für dieses Pflanzgebiet; es sind 3 x v. Hochstämme mit einem Stamm-U. von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.

**Eingrünung in Richtung Landschaftsschutzgebiet und sonstige innere Durchgrünungsmaßnahmen**  
Zur Eingrünung des neuen Wohnquartiers, insbesondere in Richtung Pannau-Niederung, zur Begrenzung der entsprechend ausgewiesenen Grundstücke in Richtung Straßenraum, zur Einfassung der Stellplatzanlagen und zur Durchgrünung festgesetzte Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualitäten: Für die Bäume abseits des Straßenraumes 3 x v. Hochstämme mit einem Stamm-U. von mind. 12 - 14 cm bzw. 14 - 16 cm sowie Sträucher und Heister in einer Mindesthöhe von 60 - 100/150 cm. Die Hecken sind ausschließlich aus heimischen Laubgehölzen (wie Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster) zu pflanzen und als geschnittene Hecke zu unterhalten.  
Die konkreteren Angaben zu den im öffentlichen und privaten Raum festgesetzten Pflanzgeboten ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bzw. einem Freiflächengestaltungsplan, der mit der Stadt Schwentnental abzustimmen ist.

**Gestaltung ehemalige Maßnahmenfläche**  
Die als private Grünfläche ausgewiesene ehemalige Maßnahmenfläche mit der ursprünglichen Zielsetzung "Extensive Obstwiese" wird dauerhaft als Grünanlage ohne bauliche Einrichtungen erhalten und mit einzelnen Bäumen (z. B. Obstbäumen) gestaltet.

**Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet**  
Die im Landschaftsschutzgebiet befindliche Fläche für die Landwirtschaft wird als Dauergrünland erhalten. Eine Garten- oder Parknutzung ist ausgeschlossen. Bauliche Anlagen jeglicher Art, abgesehen von Einrichtungen im Zusammenhang mit der Entwässerung, sind in diesem Bereich unzulässig.

**Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen**  
Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten. Um die spezielle artenschutzrechtliche Kompensation zu erreichen, wird der ausgewiesene Geldbetrag vom Vorhabenführer an die Stadt Schwentnental überwiesen, um im Stadtgebiet entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Kreises Plön und dem für den Artenschutzbericht zuständigen Dipl.-Biologen.

**Naturschutzrechtliche Kompensation**  
Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich für das Bauvorhaben wird abseits des zukünftigen Wohngebietes erbracht, indem zwei landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen und unter Naturschutzaspekten aufgewertet werden. Dieses Areal ist dem Naturschutz zu widmen und dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Die festgelegten Pflegemaßnahmen sind durchzuführen. Das Ausgleichsgebiet wird der Stadt Schwentnental zur Verfügung gestellt und auf diese Weise gesichert.

**Freiraum- und Landschaftsplanung**

Allensteiner Weg 71  
24165 Allenholz  
Tel. 0431 - 323 254  
Fax 0431 - 323 765  
info@matthiesen-schlegel.de  
www.matthiesen-schlegel.de

**BERND MATTHIESEN**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

**KATRIN SCHLEGEL**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

**PROJEKT**  
Stadt Schwentnental, Kreis Plön  
B-Plan Nr. 65  
"Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg"

Stadt Schwentnental  
Theodor-Storm-Platz 1  
24223 Schwentnental

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
mit Umweltbericht  
- Planung -

11.11.2013	1
1	
1: 500	

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
1	AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein	nicht abgegeben				
2	Amt Lütjenburg	28.05.2013		X	Seitens der Stadt Lütjenburg bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
3	Amt Preetz-Land für die Gemeinden Rastorf und Pohnsdorf	nicht abgegeben				
4	Amt Probstei Der Amtsdirektor	06.05.2013	X		Wir haben die Wohnbauplanung von Raisdorf (B-Plan 65 und F- Plan 31. Änd.) zur Stellungnahme bekommen. Sie dürfen uns aus dem Verteiler löschen, weil keine der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Probstei eine Nachbargemeinde von Raisdorf ist. Schönberg wurde nur wegen der Gewerbegebietsplanung beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
5	Amt Schrevenborn Der Amtsdirektor Fachbereich III Bauverwaltung für die Gemeinde Schönkirchen	14.05.2013		X	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 und der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental, Kreis Plön, bestehen seitens der Gemeinde Schönkirchen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
6	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	31.05.2013	X		Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert.
7	Autokraft GmbH	nicht abgegeben				
8	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Schleswig-Holstein e.V.	nicht abgegeben				
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat 4	05.07.2013		X	Durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Gegen die beabsichtigten Maßnahmen bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	nicht abgegeben				
11	Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein Staatskanzlei Abteilung Landesplanung (Referat 32)	28.03.2013	X		Mit Schreiben vom 05.03.2013 informieren Sie über die geplante 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental.  Gegenstand der Planung ist die Darstellung Wohnbauflächen im	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Ausführungen der Stellungnahme zur Stellung der Gemeinde werden zur Kenntnis genommen.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Ortsteil Raisdorf für verschiedene Wohnformen. Die angestrebte F-Plan-Darstellung soll durch den Bebauungsplan Nr. 65 konkretisiert werden.</p> <p>Aus <b>Sicht der Landesplanung</b> nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan für den Planungsraum III sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, S. 719).</p> <p>Die Stadt Schwentidental gehört als Stadtrandkern 2. Ordnung zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau (vgl. Ziffer 2.5.2 Abs. 2 LEP 2010).</p> <p>Der Regionalplan III legt die Achsenabgrenzung für die Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel-Elmschenhagen – Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn) fest.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorgesehenen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb diese</p>	

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<p>Achsenabgrenzung.</p> <p>Insofern bestätige ich, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des <b>Innenministeriums (Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)</b> sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	nicht abgegeben				
13	E.ON Hanse AG	nicht abgegeben				
14	E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte	07.05.2013		X	<p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	
15	Ev.-luth. Kirchengemeinde Raisdorf	nicht abgegeben				
16	Finanzamt Plön	nicht abgegeben				
17	Freiwillige Feuerwehr Klausdorf	nicht abgegeben				
18	Freiwillige Feuerwehr Raisdorf	nicht abgegeben				
19	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Hauptniederlassung Kiel	30.05.2013		X	Die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind. Da aus Ihrem Anschreiben nicht ersichtlich wird, ob die Wehrbereichsverwaltung Nord angeschrieben wurde, bitte ich Sie hiermit, diese am laufenden Verfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Wehrbereichsverwaltung wurde nicht beteiligt, da keine Liegenschaften aus dem Zuständigkeitsbereich der Wehrbereichsverwaltung betroffen sind. Eine weitere Beteiligung im Verfahren wird daher nicht für notwendig gehalten.
20	Gewässerunterhaltsverband Selenter See über das Amt Selent-Schlesien, z. H. Herrn Krumbeck	07.05.2013		X	Der o.g. Pläne sind mir im Rahmen der Beteiligung zur Stellungnahme übersandt worden.  Bereiche der Stadt Schwentinental gehören nicht zum Verbandsgebiet des GUV „Selenter See“. Zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine Beteiligung der zuständigen Stelle wird im weiteren Verfahren, sofern notwendig, erfolgen.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					beteiligen wäre vielmehr beim „GUT Schwentine“ in 24211 Schellhorn (Amt Preetz-Land), da dieser für die Gewässerunterhaltung in diesem Bereich zuständig ist.  Die nicht benötigten Unterlagen übersende ich Ihnen anliegend wieder zurück.	
21	GKK Gemeinschaftskraftwerk Kiel	nicht abgegeben				
22	Handwerkskammer Lübeck	31.05.2013		X	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.  Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
23	Industrie- und Handelskammer zu Kiel	nicht abgegeben				
24	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 2 – Referat 26 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht	nicht abgegeben siehe Nr. 11				

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
		Landes- planung				
25	Knik e. V.	nicht abgegeben				
26	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Mitte, Abt. Abfall/Immissionen	04.06.2013		X	Die Belange der Forstbehörde werden von den o. a. Plänen nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
27	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Untere Forstbehörde, z. Hd. Herrn Kölking	nicht abgegeben				
28	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Landeseisenbahnverwaltung	24.05.2013		X	Vielen Dank für die Übersendung Ihres Schreibens vom 30.04.2013 hinsichtlich der o. g. Bauleitplanung.  Eingang möchte ich kurz erläutern, dass die Landeseisenbahnverwaltung im LBV-SH ausschließlich die technische Landeseisenbahnaufsicht im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen in Schleswig-Holstein wahrnimmt und in diesem Zuständigkeitsbereich auch als Träger öffentlicher Belange auftritt.  Die Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange im Bereich der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung erfolgt auf Wunsch der Behörde nicht.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Eisenbahnen des Bundes (z. B. DB Netz AG) obliegt der Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes, dem Eisenbahn-Bundesamt.</p> <p>Bei zukünftigen Vorlagen zur Stellungnahme bitte ich entsprechend der betroffenen Eisenbahninfrastruktur die jeweilige Behörde als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, wobei die postalische Adressierung für beide Institutionen gleichlautend ist (Schanzenstraße 80 in 20357 Hamburg).</p> <p>Zu der vorliegenden Bauleitplanung teile ich Ihnen mit, dass eine Betroffenheit einer nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastruktur nicht ausgelöst wird.</p> <p>Da das Plangebiet ca. 300 m von der bundeseigenen Eisenbahninfrastruktur der DB Netz AG entfernt ist, erübrigt sich nach Rücksprache mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ebenso eine Stellungnahme von</p>	

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					dort.  Vor diesem Hintergrund wird der vorliegende Vorgang meinerseits weggelegt. Auf eine weitere Beteiligung des EBA in dem aktuellen Bauleitverfahren kann verzichtet werden.	
29	Landeshauptstadt Kiel	11.06.2013	X		Für die Beteiligung an den o. g. Bauleitplanverfahren bedanken wir uns.  Seitens der Landeshauptstadt Kiel bestehen hinsichtlich der Planungen folgende Anregungen:  a. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum III liegt der Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 65 im äußeren Abgrenzungsbereich der Siedlungsachsen. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet stellt einen regionalen Grünzug mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Das von Kiel, der Stadt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die anstehende Bauleitplanung für das neue Wohnquartier im südlichen Anschluss an den alten Kern von Raisdorf baut auf vorangegangene Planungen und Untersuchungen auf: Bereits im neuen Flächennutzungsplan der ursprünglichen Gemeinde Raisdorf, dessen Aufstellungsverfahren wegen der Fusion der beiden Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf zur Stadt Schwentidental jedoch nicht abgeschlossen wurde, ist das Areal südlich der Dorfstraße hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung untersucht und bewertet worden. Es wurden in diesem Zusammenhang auch alternative Standorte betrachtet. Die günstige zentrale Lage und die gute verkehrliche Anbindung wurden dabei positiv

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Schwentinental und den übrigen Umlandgemeinden beschlossene Freiräumliche Leitbild weist auf dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes den Landschaftsring aus. Die im B-Plan-Entwurf ausgewiesene Bebauung greift in die bestehenden Landschaftsstrukturen der Niederung ein und stellt einen erheblichen Eingriff dar. Ein angemessener Abstand der Siedlungsentwicklung zum Landschaftsschutzgebiet wäre wünschenswert.</p> <p>b. Die geplante 3-geschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 10,50 Metern bedeutet eine weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die fehlende Ortsrandgestaltung und die 3-geschossige Bebauung am Siedlungsrand wird der Erholungsraum auch für Kieler Bürgerinnen und Bürger beeinträchtigt. Wir regen daher eine Anpassung der Bebauung an die</p>	<p>hervorgehoben. Da es sich bei dem nun anstehenden Siedlungsvorhaben um eine gewisse Siedlungsabrundung und sinnvolle Arrondierung handelt, befürwortet die Stadt Schwentinental die Wohnbaufläche an diesem Standort. In Raisdorf existieren insbesondere im Hinblick auf das mit dem neuen Wohnquartier angesprochene Klientel keine sinnvollen Standortalternativen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentinental umfasst Flächen, die in das Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au-Klosterforst Preetz und Umgebung“ einbezogen sind. Damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann, ist die Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Der Antrag auf Entlassung einer Teilfläche aus dem LSG ist bereits gestellt und liegt der Kreisverwaltung Plön vor. Im Hinblick auf die ausgesprochen guten und vielfältigen Versorgungseinrichtungen, der Nähe zur Landeshauptstadt und der guten Verkehrsanbindung an die Stadt Kiel und dem dort immer noch vorhandenen Druck auf den Wohnungsmarkt, ist es Aufgabe der Stadt Schwentinental auch</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>vorhandene Bebauung im Neuwührener Weg, eine Reduzierung der 3-Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet 1 auf eine Höhe von maximal 9 Metern sowie eine umfangreiche Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft durch Vorsehen einer Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 10 Metern an.</p>	<p>für die kommenden 10-15 Jahre Flächenvorsorge für die Wohnnutzung zu betreiben. Die Stadt sieht eine Siedlungsentwicklung an der Straße „Im Dorfe“ aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung sowie des umfangreichen Angebotes an Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen als eine städtebaulich sinnvolle Entwicklungsfläche für innerstädtischen Wohnraum an. Diese Gegebenheiten entsprechen im Besonderen dem Wunsch der Stadt Schwentimental, innerhalb des Siedlungsgebietes gut integrierten Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB; hier: alte Menschen und Menschen mit Behinderungen) zu schaffen.</p> <p>Die Gebäudehöhe mit 10,50 m über dem Höhenbezugspunkt stellt keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar, da die Höhe nur maximal 1,50 m über dem normal üblichen Rahmen einer Einzelhausbebauung liegt und diese bereits im nördlichen Teil vorhanden ist. Des Weiteren ist auch die vorhandene Abgrenzung und Eingrünung durch</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
						<p>bestehende Grünstrukturen gegeben. Außerdem möchte die Stadt hier Wohnungen schaffen daher ist diese geringfügige und relativ verträgliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes akzeptabel.</p> <p>Die intensive Eingrünung und Einbindung des neuen Wohnquartiers in die Landschaft wird verbindlich geregelt; ein entsprechender 10 m breiter Eingrünungstreifen ist vorgesehen.</p>
30	Landeskriminalamt SG 323	29.05.2013	X		<p>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</p> <p><b>Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Mühlenweg 166 24116 Kiel</b></p> <p>Durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	
31	Landrätin des Kreises Plön -Kreisplanung-	11.06.2013	X		<p>Diese Stellungnahme dient der Rechtssicherheit der Planung und sie soll die für die Abwägung der Stadt relevanten Materialien ergänzen. Grundsätzliche Einwände werden jedoch aus Sicht der Stadtplanung sowie aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen den Entwurf der vorgelegten Bauleitplanung nicht erhoben.</p> <p><b>Zum Verfahren</b> Der Bebauungsplan Nr. 65 befindet sich im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der 31. Änderung des FNP der vormaligen Gemeinde Raisdorf.</p> <p><b>Zum vorgelegten Entwurf</b> -Planerisches Konzept/Denkmal Fachwerk-Kate Dorfstraße 8 Ich weise auf die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde meines Hauses hin. Auch aus Sicht der Stadtplanung und im gesamtörtlichen Interesse erscheint es sinnvoll, die wenigen noch vorhandenen baulichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zum Verfahren:</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bekannt.</p> <p><b>Zum vorgelegten Entwurf:</b> Die Stadt hat im weiteren Verfahren und durch Gespräche mit dem Investor bzw. Grundstückseigentümer den Erhalt der Fachwerk-Kate diskutiert. Aus Sicht der Eigentümer ist ein Erhalt nicht gewünscht. Die Stadt hat keine Möglichkeit, dieses Gebäude, das nicht unter Denkmalschutz steht zwanghaft zu erhalten. Ein Erwerb durch die Stadt</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Landmarken in Raisdorf zu erhalten. Die Kate Dorfstraße 8 und der Dorfanger prägen zusammen einen Bereich, der als historische Raisdorfer Ortsmitte erkennbar bleiben soll.</p> <p>Der Erhalt der Fachwerk-Kate war auch ein Ausgangspunkt der Abstimmungsgespräche zu der hier besprochenen Planung. Das Denkmal sollte den Eingangsbereich der neuen Wohnanlage positiv gestalten und als Teil der historischen örtlichen Baukultur erhalten bleiben. Es war offenkundig, dass die erforderliche Sanierung des Denkmals kein kistenneutraler oder gar gewinnbringender Projektanteil sein kann, aber im Sinne der öffentlichen Planungsziele gerechtfertigt erscheint. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Wirtschaftlichkeit einer baulichen Denkmalsanierung in nahezu keinem Fall positiv dargelegt ist. Vielmehr zählen hier die städtebaulichen und gestalterischen Gewinne für das Gemeinwesen. Im Verhältnis zu großen Umfang des</p>	<p>ist nicht möglich. Ausdiesen Gründen wird die Stadt keine bauleitplanerischen Mittel in Erwägung ziehen, um das Gebäude zu erhalten. Das Gebäude wird vor dem Abriss im Bestand aufgenommen und sofern gewünscht der unteren Denkmalschutzbehörde zur Dokumentation zur Verfügung gestellt.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Wohnbauprojektes und als Beitrag der Planung für den Gesamtort sollte es möglich sein, einen Weg zu finden, der den Erhalt dieses Denkmals zulässt.</p> <p>Insofern bitte ich darum, die jetzt vorgesehene Überplanung und den Abbruch der Wachwerk-Kate mit Stallgebäude Dorfstraße 8 zu überdenken und den Erhalt von Kate und Stallgebäude planungsrechtlich zu abzusichern.</p> <p>-Anzahl Vollgeschosse Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, da Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen Dachneigung gegeben sind.</p> <p>-Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB, besonderer Wohnbedarf Bitte überprüfen Sie, ob diese Festsetzung erforderlich ist. Die Wahrnehmung des neuen Wohnungsangebotes vornehmlich durch ältere Menschen wird sich vermutlich auch ohne diese Festsetzung ergeben. Ungeachtet</p>	<p>Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bleibt erhalten, da sie für den ungeübten Nutzer/ Leser der Bauleitplanung einfacher zu verstehen ist. Dies bedeutet auch keine Einschränkung der Ausnutzung, sondern ist für die Klarheit der Planung dienlich.</p> <p>Die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB bleiben ebenfalls erhalten, da es gemeindlicher Wille ist diese Wohnraumvorsorge für diesen Nutzerkreis im Wesentlichen zur Verfügung zu stellen. Eine vertragliche Regelung wird es auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zudem zusätzlich geben, um die v.g. Nutzung,</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<p>dessen kann die Ausführung des Wohnungsbaus gem. DIN 18040 als behindertengerecht erfolgen und ggfls. vertraglich vereinbart werden.</p> <p>- Erschließung Es erscheint sinnvoll, bei der weiteren Ausarbeitung des Planes besonderen Wert auf ausreichend bemessene öffentliche Verkehrsflächen zu legen. Im Hinblick auf die Zielgruppen Alte Menschen und Menschen mit Behinderungen sollten insbesondere die Gehwege großzügig angelegt werden und sich von den Bewegungsflächen für Fahrzeuge deutlich absetzen. Die Gehwegverbindungen in den Ortskern Ralsdorf und in den südwestlich angrenzenden landschaftsraum sollten als sich deutlich anbietende Wege planerisch betont werden.</p>	<p>auch über den „Erstbezug“ der Wohnungen hinaus, rechtlich abzusichern.</p> <p><b>Erschließung:</b> Die Verkehrsflächen werden weitgehen als Mischverkehrsflächen hergestellt. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und bieten ausreichend Verkehrssicherheit. Die Steigungs- und Neigungsverhältnisse wurden weitgehend auf die Nutzung durch ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen abgestimmt. Ein separater Gehweg ist auf der Grundlage der Rast06 und durch Abstimmung mit der Stadt nicht notwendig. Eine Verkehrsmischfläche, das haben verkehrstechnische Untersuchungen gezeigt, ist ein sehr verkehrssicherer Ausbau. Hier haben alle Verkehrsteilnehmer Rücksicht zu nehmen. Durch die Gestaltung der Verkehrsfläche mit Bäumen, Pflanzinseln und dem ruhenden Verkehr wird ein sehr verkehrsberuhigter Bereich geschaffen, der ein zu schnelles Fahren von KFZ verhindert.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p><b>Fachbehördliche Stellungnahme</b> Die artenschutzrechtlichen Belange sind hinsichtlich der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten und Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu prüfen. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote sind auszuschließen. Ggf. sind Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten vorzusehen. Außerdem sind notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen darzustellen (z.B. Bauzeitenregelung).</p> <p>Die Darlegung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte einschließlich der zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen erforderlichen Maßnahmen soll im Rahmen eines gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Gegensatz zu den</p>	<p><b>Fachbehördliche Stellungnahme: Zum Artenschutz:</b> Zum B-Plan Nr. 65 wird ein Artenschutzbericht / eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vorgelegt, der die angesprochenen Aspekte behandelt. Die daraus resultierenden Vorkehrungen, die zu berücksichtigenden Bauzeiten sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden verbindlich geregelt.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<p>Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung einer planerischen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB nicht zugänglich.</p> <p>Die <b>Wasserbehörde</b> m.H. teilt mit: Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Die Planausfertigungen sind jedoch für eine wasserrechtliche Bewertung nicht ausreichend, d.h. auf die Problematik der Erschließung, besonders der Ver- und Entsorgung wird nicht eingegangen. Die überplanten Flächen des B-Planes befinden sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Schwentimental.</p> <p>Die Stadt kann für das Gebiet ein Teilabwasserbeseitigungskonzept gem. § 31 Landeswassergesetz bei der Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorlegen. Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn sind folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen:</p> <p>1. Oberflächenbeseitigung Für eine geplante Einleitung von Oberflächenwasser in ein</p>	<p><b>Zur Wasserbehörde:</b> Die Hinweise und Anregungen der Wasserbehörde werden beachtet und bei der Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung berücksichtigt.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Gewässer ist eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Bei Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Einleitungsstelle 0014-RW-23 ist eine Änderung der bestehenden Erlaubnis zu beantragen. Die Antragunterlagen müssen einen Vorflutnachweis gem. Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässer bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation“ beinhalten. Bau und Betrieb der Regenwasserkanalisationsanlagen muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Kanäle und Behandlungsanlagen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden.</p> <p>-Der vorhandene Vorflutkanal DN 600 mm zur Einleitungsstelle 0014-RW-23 liegt genau im Baufeld und muss entsprechend verlegt werden bzw. die Kanaltrasse muss mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden,</p> <p>-Für den vorhandenen Sandfang</p>	

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>ist die ausreichende Dimensionierung nachzuweisen bzw. für einen Neubau ist eine Genehmigung gem. § 35 LWG zu beantragen.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung Beim Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation sind die Regeln der Technik einzuhalten (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Abwasseranlagen wie z.B. Kanalisation und Pumpstationen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden.</p> <p>Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zuständig.</p> <p>3. Gewässer: Verbandsgewässer sind nicht direkt betroffen.</p> <p>4. Anzeige auf Erweiterung der Wasseraufbereitung/Wasserversorgung Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.</p> <p>5. Altlasten: Im Planbereich sind z.Zt. keine Altablagerungen oder Altstandorte erfasst.</p> <p>Der <b>Straßenbau</b> m.H. teilt mit:</p>	
					<b>Zum Straßenbau:</b>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<p>Der vorliegende B-Plan ist aus Sicht des Straßenbaus fachtechnisch nicht prüfbar, da weder Angaben zur Erschließung noch Straßenquerschnitte den Planunterlagen entnommen werden können. Hinweis: Um zukünftig schnelles Internet anbieten zu können, sollte in geplanten Neubaugebieten die Verlegung von Glasfaserleitungen oder als Minimum die die Mitverlegung von Leerrohren vom Erschließungsträger verlangt werden, sofern dies nicht beachtet wurde.</p> <p>Der <b>Denkmalschutz</b> m.H. teil mit: Denkmalpflegerische Belange werden durch die vorliegende Planung empfindlich berührt.</p> <p>Die auf dem Grundstück Dorfstraße 8 befindliche Fachwerk-Kate und der zugehörige kleine Stall sind vom Landesamt für Denkmalpflege 1988 als einfache Kulturdenkmale im Sinne von § 1 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) bewertet worden. Seither werden diese historischen</p>	<p>Die Erschließung wird auf der Grundlage der Rast 06 mit ausreichenden Straßenquerschnitten hergestellt. Der Hinweis zur Versorgung mit Glasfaserleitungen wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet. Dieser ist aber im Bebauungsplanverfahren nicht festsetzbar.</p> <p><b>Zum Denkmalschutz:</b> Die Hinweise zum einfachen Kulturdenkmal und zum öffentlichen Interesse des Erhalts werden zur Kenntnis genommen. Wie v.g. (siehe oben) ist ein Erhalt nicht möglich.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<p>Gebäude in der Denkmalliste unseres Kreises geführt. An ihrem denkmalgerechten Erhalt besteht ein öffentliches Interesse.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es aus denkmalpflegerischer Sicht außerordentlich zu bedauern, dass die vorliegenden Planungen offenbar einen Abbruch dieser beiden Kulturdenkmale zwecks Herstellung einer Stellplatzanlage vorsehen. Nachdem es im Zuge der 2011 geführten Gespräche noch klar um einen Erhalt der beiden denkmalwerten Gebäude auf dem Grundstück Dorfstraße 8 ging, stellen die nunmehr vorliegenden Planungsentwürfe als eine aus denkmalpflegerischer Sicht äußerst enttäuschende Entwicklung dar. Von hier aus wird daher an die Stadt Schwentimental als Trägerin der Planungshoheit appelliert, diese beiden historischen Gebäude nicht für einen Parkplatz zu opfern.</p> <p>Vielmehr wird von hier aus angeregt, seitens der Stadt Schwentimental planungsrechtlich auf einen dauerhaften Erhalt</p>	

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>dieser beiden einzigen, im historischen Dorfkern noch verbliebenen baulichen Zeugnisse der landwirtschaftlichen Tradition Raisdorf hinzuwirken.</p> <p>Hintergrund dieser dringenden Anregung ist die in § 1 Absatz 1 DSchG SH gebotene Förderung von Denkmalschutz und Denkmalpflege durch die Gemeinden.</p> <p>Denkmalrechtlich kann das der aktuellen Planung zugrundeliegende Abbruchvorhaben allerdings nicht verhindert werden. Der Gesetzgeber hat die Verantwortung für den Erhalt einfacher Kulturdenkmale ihren Eigentümern überlassen, die bei Bedarf die Denkmalschutzbehörden hinzuziehen können. Denkmalrechtliche Genehmigungen sind selbst für den Abbruch einfacher Kulturdenkmale nicht erforderlich.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass Belange der Archäologischen</p>	

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<p>Denkmalpflege nicht Gegenstand der Stellungnahme sind.</p> <p><b>Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger</b> m.H. teilt mit: In der Stadt Schwentidental gilt gem. § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plöm für alle Abfallbehälter (Bio- u. Restabfall, Papier, gelbe Säcke) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt. Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand der befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).</p> <p>Gem. den Regelungen der Berufsgenossenschaft muss die ringförmige Planstraße mind. 4,75m breit sein, wenn es sich um eine Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr handelt. Im Falle einer Einbahnstraße muss die Fahrbahn mind. 3,55m breit sind (2,55m Fahrzeugbreite zzgl.</p>	<p><b>Zum öff.-rechtl. Entsorgungsträger:</b> Die Erschließung ist ausreichend dimensioniert sodass eine problemlose Entsorgung des Gebietes möglich ist. Die gewünschte Fahrbahnbreite wird eingehalten, ebenso die ausreichenden Abschnittslängen zwischen den Pflanzinseln (Baumstandorten) mit den öffentlichen Parkplätzen.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>2x 0,5m Sicherheitsabstand).</p> <p>Laut Planunterlagen sollen in der Planstraße wechselseitig Parkplätze ausgewiesen werden. Hierbei ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Parkplätzen zu achten, damit die Müllwagen (ca. 12m lang) an den abgestellten Fahrzeugen ungehindert vorbeifahren können. Auch hier ist eine verbleibende Fahrbahnbreite von mind. 3,55m einzuhalten.</p> <p>Bei den im Plangebiet anzupflanzenden/vorhandenen Bäumen ist darauf zu achten, dass diese nicht die Durchfahrt der Müllfahrzeuge behindern und nicht ins Lichtraumprofil hineinreichen (s. Ziff. 5 im Merkblatt)</p> <p><b>Weiteres Verfahren:</b> Zu weiteren Einzelheiten der Planung nehme ich im weiteren Verfahren Stellung. Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle</p>	<p><b>Zum weiteren Verfahren:</b> Die Hinweise zum weiteren Verfahren werden, sofern möglich, beachtet. Eine Kennzeichnung der geänderten Planinhalte erfolgt aber zu diesem Planungs- bzw. Verfahrensstand nicht, da es sich bei diesem Planungsstand um den erstmaligen B-Planentwurf handelt, da die Beteiligung im</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.  Anlage: „Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Bauleitplanung für Städte und Gemeinden im Kreis Plön“	frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes (Gestaltungsplanes) erfolgte.  Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
32	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	31.05.2013		X	Bei Durchführung der Planung im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Eigentümer der betroffenen landwirtschaftlichen Hofstelle bestehen zu der Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
33	Lorac Investment Management S.a.r.L. c/o	nicht abgegeben				
34	Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein -V Kst-	nicht abgegeben				
35	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau	nicht abgegeben				
36	NABU Naturschutzbaund Deutschland e.V.	nicht abgegeben				
37	NABU Schleswig-Holstein	28.05.2013	X		Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zu dem o. a. Vorhaben gibt der NABU – nach	Die anstehende Bauleitplanung für das neue Wohnquartier im südlichen Anschluss an den alten Kern von Raisdorf baut auf vorangegangene

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Rücksprache mit seiner örtlichen Bearbeiterin – die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese ist gleichlautend mit der des NABU Preetz-Probstei bzw. gilt zugleich für diese Ortsgruppe.</p> <p>Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Rande des Landschaftsschutzgebietes erscheint verfrüht und allein dadurch motiviert, dass ein Investor diese Fläche für „besonderes“ Wohnen bevorzugt. Das Verfahren eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes der früheren Gemeinden Raisdorf und Klausdorf ist noch nicht abgeschlossen. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, wird an der Aufstellung eines neuen, gemeinsamen Flächennutzungsplanes gearbeitet. Dieses Verfahren sollte erst abgewartet werden, bevor die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 65 weiter verfolgt werden. Im Rahmen der der Aufstellung des gemeinsamen F-Planes kann für den Investor auch nach geeigneten Flächen in Klausdorf</p>	<p>Planungen und Untersuchungen auf: Bereits im neuen Flächennutzungsplan der ursprünglichen Gemeinde Raisdorf, dessen Aufstellungsverfahren wegen der Fusion der beiden Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf zur Stadt Schwentidental jedoch nicht abgeschlossen wurde, ist das Areal südlich der Dorfstraße hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung untersucht und bewertet worden. Es wurden in diesem Zusammenhang auch alternative Standorte betrachtet. Die günstige zentrale Lage und die gute verkehrliche Anbindung wurden dabei positiv hervorgehoben. Da es sich bei dem nun anstehenden Siedlungsvorhaben um eine gewisse Siedlungsabrundung und sinnvolle Arrondierung handelt, befürwortet die Stadt Schwentidental die Wohnbaufläche an diesem Standort. In Raisdorf existieren insbesondere im Hinblick auf das mit dem neuen Wohnquartier angesprochene Klientel keine sinnvollen Standortalternativen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental umfasst Flächen, die in das Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au-Klosterforst Preetz und Umgebung“ einbezogen sind.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>gesucht werden. Es sollte außerdem geprüft werden, ob nicht die Flächen im Birkenweg (B-Plan Nr. 66) ebenfalls geeignet wären, Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen zu ermöglichen.</p> <p>Die Planung von Einfamilienhäusern an der vorgesehenen Stelle (alte Hofstelle) setzt außerdem voraus, dass die bestehende ehemalige Hofstelle ganz aufgegeben wird. Da hier aktuell gewohnt wird und auch nicht erkennbar ist, dass dies in naher Zukunft aufgegeben wird, bringt dies die Stadt Schwentinental in Ihrer Entwicklung nicht weiter.</p> <p>Zudem würde die geplante Bebauung mit mehreren Blocks am Rande des Landschaftsschutzgebietes dieses nachteilig beeinflussen. Der erlebbare Eindruck der Niederung an der Panau und die am Rande aufsteigenden Hügel machen gerade den Reiz der Gegend aus, weshalb sie ja auch durch die Unterschutzstellung bewahrt</p>	<p>Damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann, ist die Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Der Antrag auf Entlassung einer Teilfläche aus dem LSG ist bereits gestellt und liegt der Kreisverwaltung Plön vor. Im Hinblick auf die ausgesprochen guten und vielfältigen Versorgungseinrichtungen, der Nähe zur Landeshauptstadt und der guten Verkehrsanbindung an die Stadt Kiel und dem dort immer noch vorhandenen Druck auf den Wohnungsmarkt, ist es Aufgabe der Stadt Schwentinental auch für die kommenden 10-15 Jahre Flächenvorsorge für die Wohnnutzung zu betreiben.</p> <p>Die Stadt sieht eine Siedlungsentwicklung an der Straße „Im Dorfe“ aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung sowie des umfangreichen Angebotes an Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen als eine städtebaulich sinnvolle Entwicklungsfläche für innerstädtischen Wohnraum an. Diese Gegebenheiten entsprechen im Besonderen dem Wunsch der Stadt Schwentinental, innerhalb des Siedlungsgebietes gut integrierten Wohnraum für Personen</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<p>werden soll. Wenn die Bebauung dem Landschaftsschutzgebiet immer weiter „auf den Leib“ rückt, wird die Landschaft zur Kleinteiligkeit degradiert. Auch die aktuelle Nutzung als Grünlandfläche fördert den Eindruck einer authentischen Landschaft als grüne Niederung, wie sie sonst immer seltener werden.</p> <p>Der NABU lehnt daher die vorgelegte Planung ab.</p> <p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Anmerkungen, Anregungen und/oder Einwände entschieden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	mit besonderem Wohnbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB; hier: alte Menschen und Menschen mit Behinderungen) zu schaffen. Die intensive Eingrünung und Einbindung des neuen Wohnquartiers in die Landschaft wird verbindlich geregelt; ein entsprechender 10 m breiter Eingrünungsstreifen ist vorgesehen.
38	Nordelbische Ev.-Luth. Kirche Nordelbisches Kirchenamt	nicht abgegeben				
39	Polizeizentralstation Schwentimental	nicht abgegeben				
40	Schleswig-Holstein Netz AG	07.05.2013		X	In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG keine Versorgungsleitungen. Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
41	Stadtverwaltung Plön	07.05.2013		X	Ich bedanke mich für die Beteiligung an den oben genannten Bauleitplanverfahren.  Bedenken bestehen nicht, da keine Belange der Stadt Plön betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
42	Stadt Preetz	23.05.2013		X	Ich danke Ihnen für die Benachrichtigung in den o. g. Bauleitplanverfahren. Der Ausschuss für Bauplanung hat diese in seiner Sitzung am 22.05.2013 zur Kenntnis genommen. Die Stadt Preetz hat keine Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
43						
44	Stadtwerke Kiel	14.05.2013 FNP		X	Die oben aufgeführte „31. Änderung des Flächennutzungsplanes“ der Stadt Schwentidental haben unsere Fachbereiche hinsichtlich unserer Versorgungleitungen geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
		14.05.2013 B65		X	Den oben aufgeführten „Bebauungsplan Nr. 65“ der Stadt Schwentidental haben unsere Fachbereiche hinsichtlich unserer Versorgungsleitungen geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Bedenken.	
45	Stadtwerke Lütjenburg	nicht abgegeben				
46	Stadtwerke Schwentidental	nicht abgegeben				
47	TenneT TSO GmbH	06.05.2013		X	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.  Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.
48	Verein Jordsand Zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V. -Haus der Natur-	nicht abgegeben				
49	Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH	14.05.2013		X	Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.04.2013 nebst beigefügten Planunterlagen und teilen Ihnen hierzu mit, dass wir als Träger öffentlicher Belange aus der Sicht unseres Omnibus-Linienverkehrs keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen erheben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
Private Stellungnahme						
	Klaus Iwahn	20.03.2013			<p>Bezugnehmend auf das freundliche Gespräch in Ihrem Büro möchte ich Ihnen unser Anliegen kurz schriftlich mitteilen.</p> <p>Wir sind Eigentümer und Bewohner der Immobilie Neuwührener Weg 30 (Gemarkung Raisdorf, Flur 13, Flurstück 16). Das Grundstück ist südlich des geplanten Neubaugebietes B-Plan Nr. 65 gelegen und befindet sich im Einzugsbereich des Fließgewässers Pannau.</p> <p>Wir bitten Sie im Rahmen der F-Plan-Änderung und der Aufstellung des B-Plans Nr. 65 zu prüfen, ob die vorhandenen Vorfluter und Regenrückhaltebecken geeignet sind, das zusätzliche Aufkommen an Oberflächenwasser sicher abzuleiten, sodass eine Überflutung unserer Liegenschaft ausgeschlossen ist.</p> <p>Bitte beziehen Sie auch das Baugebiet Schreiberkoppel in Ihren Berechnungen mit ein, da hier abweichend von der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung und vor allem der Erschließungsplanung, die weitgehend parallel mit der Bearbeitung der Bauleitplanung durchgeführt wurde, werden die Hinweise beachtet. Der hydraulische Nachweis und die Bemessung der Leitungen erfolgt so, dass keine negativen Auswirkungen bezügl. der Ableitung des Oberflächenwassers zu erwarten sind.</p> <p>Die Detailplanung erfolgt dann im Rahmen der Erschließungsplanung. Weitere abwägungsrelevante Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>

# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHWENTINENTAL

Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 02.05.2013 – 07.06.2013, sowie Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

erstellt am: 11.11.2013

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(1) BauGB	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				<p>Genehmigungsplanung die Auslaufhöhe des Auslaufsbauwerkes nachträglich um ca. 1 Meter abgesenkt wurde. Bedingt durch die nun abzuleitenden größeren Wassermassen musste dann der alte Vorfluter (Rohrleitung) zur Pannau durch einen neuen Vorfluter mit größerem Querschnitt ersetzt werden. Durch diese von der genehmigten Planung abweichenden Maßnahmen, wird nun in kürzerer Zeit deutlich mehr Oberflächenwasser in die Pannau abgeleitet.</p> <p>Bitte haben Sie Verständnis für unsere Bedenken. Wir möchten das Bv. Nicht torpedieren, sind aber bezüglich der zu erwartenden größeren Mengen an Oberflächenwasser verunsichert.</p>	

## Fazit /Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise der frühzeitigen Beteiligungen wurden gem. der v.g. gemeindlichen Stellungnahme (Abwägungsentscheidung) berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt. Die Planung wurde im weiteren Verfahren detailliert und ist auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (Gestaltungsplan) aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (gem. der §§ 3(1) und 4(1) BauGB) nun soweit erarbeitet, das eine sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet ist.

Der Erhalt des einfachen Kulturdenkmales ist vom Eigentümer nicht gewünscht. Die Bauleitplanung hat hier keine rechtlichen Möglichkeiten dies sicherzustellen und einen Abriss zu verhindern.