

Stadt Schwentimental
Die Bürgermeisterin



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

Beschlussvorlage	Nr.:	196B/2013	Datum:	06.12.2013
-------------------------	-------------	------------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:		
Nr.	-	Sitzungstag
1	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2	Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3	Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	Ausschuss für Bauwesen	
5	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	Hauptausschuss	
7	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtvertretung	12.12.2013

Schluss- und Mitzeichnungen:		
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 (liegen vor aus Beschlussvorlage 196/2013)

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 21.11.2013 wurde der Offenlegungsbeschluss für den vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 65 „Im Dorfe / Dorfstraße / Neuwührener Weg“ mit den zu diesem Zeitpunkt dort vorliegenden Unterlagen beschlossen. Die Planung wurde durch das Büro B2K im Fachausschuss detailliert vorgestellt.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage Nr. 196/2013.

Nach der Beschlussfassung im Fachausschuss haben sich für den Projektentwickler in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro noch geringfügige Plananpassungen ergeben, die aber zusammenfassend gesehen eine Planoptimierung darstellen.

Da in der Sitzung des Bauausschusses noch einmal eindeutig darauf hingewiesen wurde, dass auf jeden Fall eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vorhanden sein soll, sind noch einmal zusätzlich 20 öffentliche Parkplätze festgesetzt worden. Für eine bessere Ortsbildgestaltung wurden weiterhin zusätzliche Heckenanpflanzungen und Bäume festgesetzt. Im Wohngebiet 4 (WA 4) wurde im Entwurf für den Fachausschuss ein Pultdach/Satteldach festgesetzt. Dieses war ein redaktioneller Fehler. Hier soll eine Festsetzung für ein Flachdach und ein flachgeneigtes Dach erfolgen.

Des Weiteren erfolgt eine Vergrößerung der Fläche für die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis an das Landschaftsschutzgebiet (L) und Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei der Detailplanung in Bezug auf die Höhenentwicklung wurden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) der Hauptkörper um 0,50 m auf 36,50 m reduziert und die Zwischenbauten der Tiefgarage um 0,10 m auf 27,60 m erhöht.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes 7 (WA 7) erfolgt nunmehr mit differenzierten Festsetzungen und nicht mehr bestandsorientiert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie der dazugehörige Bestands- und Entwicklungsplan wird für die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB redaktionell angepasst.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei den Plananpassungen lediglich um geringfügige Änderungen handelt, die sich dann auch entsprechend in der Begründung wiederfinden. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, nunmehr den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit dem angepassten Planentwurf zu beschließen.

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) in der Fassung vom 03.12.2013, 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“ in der Fassung vom 03.12.2013 wird ebenso 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.

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



SATZUNG DER STADT SCHWENTINENTAL, 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

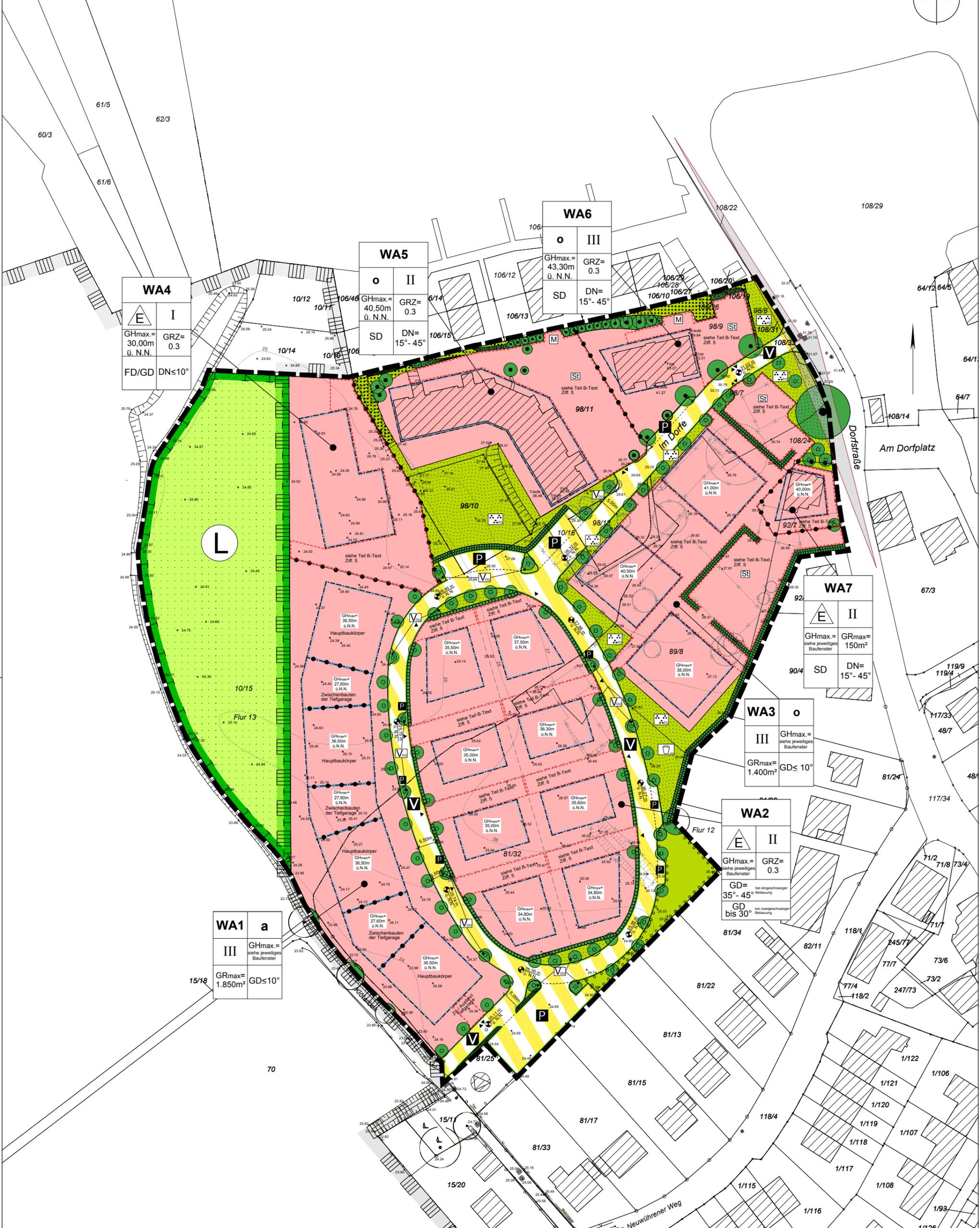
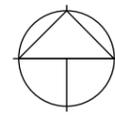
Bearbeitung : 03.12.2013

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

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	<input 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 type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input 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



WA4	
E	I
GHmax.= 30,00m ü. N.N.	GRZ= 0,3
FD/GD	DN≤10°

WA5	
o	II
GHmax.= 40,50m ü. N.N.	GRZ= 0,3
SD	DN= 15°- 45°

WA6	
o	III
GHmax.= 43,30m ü. N.N.	GRZ= 0,3
SD	DN= 15°- 45°

WA7	
E	II
GHmax.= siehe jeweiliges Baufenster	GRmax= 150m ²
SD	DN= 15°- 45°

WA3	
o	III
GHmax.= siehe jeweiliges Baufenster	GRmax= 1.400m ²
GD≤ 10°	

WA2	
E	II
GHmax.= siehe jeweiliges Baufenster	GRZ= 0,3
GD= 35°- 45° bei eingeschossiger Bebauung	
GD bis 30° bei zweigeschossiger Bebauung	

WA1	
a	III
GHmax.= siehe jeweiliges Baufenster	GRmax= 1.850m ²
GD≤10°	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

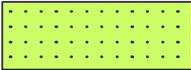
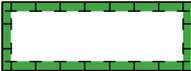
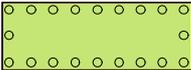
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

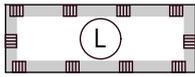
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

	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 0.3	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl, z.B. 0.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei [III]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GHmax. 40.50m ü. N.N.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß 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
	Bauweise, Baugrenzen Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
GD ≤ 10°	Gebäudegestaltung 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
DN 15° - 45°	Zulässige Dachneigung von z.B. 15° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
FD / GD	Flachdach/ geneigtes Dach	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	Verkehrsflächen 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- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

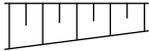
S:\Daten-Sicherung\Stadtplanung\Schwentmental\B65 Dorfstraße-Im Dorfe_\XXI.13-11-25-rw-Schwentmental\B65.vwx

	Grünflächen Grünfläche PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	
	private 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, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten 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
	2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereiches



Böschung, vorhanden



Sichtdreieck



Flurstücksgrenze, vorhanden

10/15

Flurstücksbezeichnung



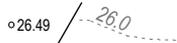
Flurgrenze



Flurstücksgrenze, geplant



Bebauung, vorhanden



Höhenpunkte und Höhenlinie vorhanden, Lage ü. N.N., z.B. 22.0 m ü.N.N.



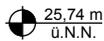
Bebauung, künftig fortfallend



Baum, künftig fortfallend



Böschung, künftig fortfallend



geplante Höhenlage der Erschließung, z.B. 25,74 ü.N.N.

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 - 7 (WA1 – WA7) 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.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 18, 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind zwischen denen in der Planzeichnung dargestellten Hauptbaukörpern Zwischenbauten für die Tiefgarage. Die Gebäudelängen der Hauptbaukörper sind bis zu einer Länge von 23,00 m zulässig. Die Zwischenbaukörper dürfen die Hauptbaukörper in gesamter Breite und Länge mit einander verbinden. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) für die Zwischenbaukörper darf nicht überschritten werden.

- 3.2 Maximale Gebäudehöhen ü.N.N. (GHmax. ü.N.N.) in WA 1 bis WA 7:
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 7 (WA 1 bis WA 7) 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 1,00 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.

- 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) bleibt die Grundfläche (GR) der Zwischenbauten der Tiefgarage bei der Berechnung der Grundfläche (GR) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 21 a Abs. 4 BauGB unberücksichtigt.

- 3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in WA 2 und WA 4
In den Allgemeinen Wohngebiete 2 und 4 (WA 2 und WA 4) sind nur zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

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

- 4.1 Fassaden:
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 7 (WA 1 bis WA 7) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau 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.

- 4.2 Dacheindeckungen:
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 7 (WA 1 bis WA 7) 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 Gründach mit lebenden Pflanzen zulässig.

- 4.3 Oberirdische Lagerbehälter:
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 7 (WA 1 bis WA 7) nicht zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 7 (WA1 bis WA7) 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 in 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 zulässig.

6. 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.

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

7.1 Bäume zu pflanzen/ zu erhalten

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Bäume sind als 3x v. hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6m² große offene und vor Überfahren sichere Baumscheibe herzustellen.

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

7.1.2 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.

7.2 Hecken zu pflanzen

Hinweis: Die zu pflanzenden Heckenarten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

7.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist auf den privaten Grundstücken entlang der Straße und als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün eine 1-reihige Hecke in einem mind. 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,00 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten.

7.2.2 Zur Einfassung der Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätze sind die in der Planzeichnung dargestellten Hecken als 2-reihige Hecken in einem mind. 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,00 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten.

7.3 Erhaltung des Knickrudiments am nördlichen Plangebietsrand

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

7.4 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

7.5 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 Pflanzgebieten ergeben sich auch dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der verbindlichen Charakter hat. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

7.6 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.

7.7 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 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 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 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 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

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

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

Stand: 03.12.2013

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

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	5
1.3	Anlass der Planung.....	6
1.4	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	7
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	8
2	31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	9
	DER STADT SCHWENTIDENTAL	9
	(EHM. GEMEINDE RAISDORF), KREIS PLÖN	9
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
3	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65.....	15
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	17
3.2.1	Bauweise, Baugrenzen	17
3.2.2	Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)	18
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	19
3.3	Baugestalterische Festsetzungen	20
3.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	22
3.4.1	Sichtdreiecke	22
3.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	22
3.4.3	Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Tiefgaragen	23
3.5	Grünordnung.....	24

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

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 aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

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 60er 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 26.500m².

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 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 Schwentidental 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).*

Schwentidental 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 Schwentidental 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 Schwentidental 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).

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

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

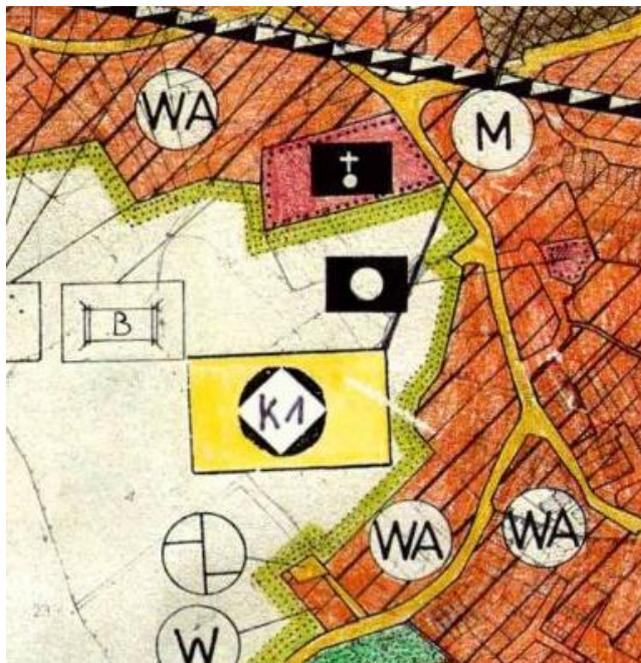
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Raisdorf) umfasst Flächen, die bislang als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 4 BauGB (Landschaftsschutzgebiet „Postsee-Neuwührener Au - Klosterforst Preetz und Umgebung“) ausgewiesen sind. 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 Schwentinental (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 Schwentinental 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 Schwentinental 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 Schwentinental 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.

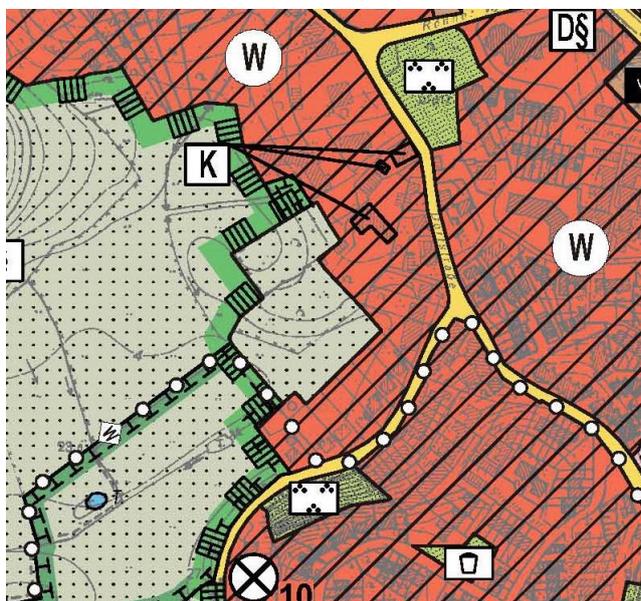
Aufgrund der vorgenannten Aspekte und der aufgeführten Eigenschaften des Plangebietes ist die Entlassung einer kleinen Teilfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches aus dem ausgedehnten Landschaftsschutzgebiet (LSG) vertretbar, um hier innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

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 7 Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt, um durch die verschiedenen Bauungen 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 1-7 (WA 1-7)

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 sieben Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), maximalen Grundfläche (GRmax), maximalen Gebäudehöhe (GHmax), Bauweise [E/o/a], sowie Geschossigkeit [I-III] und Dachneigung (GD/FD) gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-7 (WA 1-7) 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 Schwentinental 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.

Abweichende Bauweise [a]

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind zwischen denen in der Planzeichnung dargestellten Hauptbaukörpern Zwischenbauten für die Tiefgarage. Die Gebäudelängen der Hauptbaukörper sind bis zu einer Länge von 23,00 m zulässig. Die Zwischenbaukörper dürfen die Hauptbaukörper in gesamter Breite und Länge mit einander verbinden. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) für die Zwischenbaukörper darf nicht überschritten werden.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wird für die geplanten Geschosswohnungsbauten eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt, um die Hauptbaukörper mit den Zwischenbauten der Tiefgarage zu verbinden und so eine Durchfahrbarkeit der geplanten Tiefgarage zu ermöglichen. Durch die Möglichkeit die Hauptbaukörper und Zwischenbauten der Tiefgarage in gesamter Länge zu durchfahren, wird ausreichend Parkraum für die Bewohner, als auch die Besucher der Geschosswohnungsbauten des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) geschaffen. Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen (GHmax) für die Hauptbaukörper und die Zwischenbauten der Tiefgarage lässt den Baukörper innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) trotz seiner Gesamtlänge im Verhältnis zu den Einzelhäusern der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA 1 und 4) nicht zu überdimensioniert wirken.

Offene Bauweise [o]

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes 3, 5 und 6 (WA 3, 5 und 6) werden offene Bauweisen [o] ausgewiesen, um den Bereiche der geplanten Geschosswohnungsbauten in dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 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 im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) 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 und 7 (WA 2, 4 und 7) 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 mit 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.

Für das, am östlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene vorhandene Allgemeinen Wohngebiete 7 (WA 7) wird ausschließlich eine Einzelhausbebauung [E] festgesetzt, um die bestehende Bebauung in diesem Bereich in ihrer Eigenart durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 65 dauerhaft zu sichern.

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 vom Landschaftsschutzgebiet ab.

3.2.2 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

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

Grundfläche (GR_{max})

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine maximale Grundfläche (GR_{max}) von 1.850m² festgesetzt bei der die Grundfläche (GR) der Zwischenbauten der Tiefgarage bei der Berechnung der Grundfläche bzw. Geschossfläche gem. § 21a Abs. 4 BauGB unberücksichtigt bleibt. Die Grundflächen der Tiefgaragen werden somit nicht zu der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) zulässigen maximalen Grundfläche (GR_{max}) mit angerechnet.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) wird eine maximale Grundfläche (GR_{max}) von 1.400m² und in dem Allgemeinen Wohngebiet 7 (WA 7) von 150m² zugelassen. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihren Di-

mensionen zu beschränken, an die geplanten sowie bestehenden Einzelhäuser anzupassen und diese in ihrer Eigenart zu sichern. 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 7 (WA 1 bis WA 7) 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 1,00 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 Höhenbezugspunkte bzw. Topografie bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländeversprünge 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 38,50 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 7 (WA 7) wird mit zwei Vollgeschossen [II] und einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax) von 40,00 m über Normalnull mit seinen Bestandeseigenschaften festgesetzt und gesichert.

So wird auf der relativ geringen Fläche der geplanten Geschosswohnungsbauten eine möglichst große Wohnfläche geschaffen, was dem Planungsziel der Stadt Schwentental innerstädtischen Wohnraum zu schaffen zu Gute kommt.

Für die Einzelhäuser [E] des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) zwischen 34,80 m und 37,00 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse 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 Vollgeschoss [I] und einer Neigung des Gebäudedaches (GD) unter 10° zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird auf 30,00 m über Normalnull (N.N.) festgesetzt. Durch diese Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung im Verhältnis 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 übernommenen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Schwentental festgesetzt.

Für die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) wird eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 40,50 m über Normalnull (N.N.) sowie einem Satteldach (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 15°- 45° und einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

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

Die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 7 (WA 7) wird durch die Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe von 40,00 m über Normalnull (N.N.), einem Satteldach (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 15° - 45° und einer zweigeschossigen [II] Bebauung in ihrem Bestand gesichert.

3.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

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

Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 7 (WA 1 bis WA 7) für sind mindestens 60% der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen – sog. Car-

ports-, 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 7 (WA 1 bis WA 7) 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 7 (WA 1 bis WA 7) 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 - 7 (WA 1 - 7) 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. Die Allgemeinen Wohngebiete 3 und 7 (WA 3 und 7) können zudem direkt über die „Dorfstraße“ erschlossen werden.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet bei der geringen Größe des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrs-

teilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang 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“ 9 öffentliche Parkplätze [P] sowie im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ein größerer öffentlicher Parkplatz [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 7 (WA 1 bis WA 7) 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.

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) wird die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Nebenanlagen (sog. Carports), Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO bis an die Fläche des Landschaftsschutzgebietes [L] herangeführt, um die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes [L] durch ein Überfahren des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) zu ermöglichen.

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

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) sind 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 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 Schwentental (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 Bäume sind als 3x v. hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mind. 6m² 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.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist auf den privaten Grundstücken entlang der Straße und als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsrün eine 1-reihige Hecke in einem mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,00 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten.

Zur Einfassung der Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätze sind die in der Planzeichnung dargestellten Hecken als 2-reihige Hecken in einem mind. 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,00 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten.

Die konkreten Angaben zu den im öffentlichen und privaten Raum festgesetzten Pflanzgebote 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 Schwentidental unterstützen und zudem die angrenzende Bestandsbebauung vor möglichen Emissionen durch die geplante Wohnbebauung 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 Schwentimental 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 Schwentimental 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 und Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentimental geleitet.

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 Ringschließung 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 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 Kulturdenkma-

les. 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 geringen 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 -