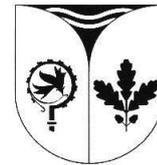


**Stadt Schwentimental**  
**Der Bürgermeister**



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

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.:</b>	<b>215/2014</b>	<b>Datum:</b>	<b>20.11.2014</b>
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	X	Ausschuss für Bauwesen	01.12.2014
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	X	Hauptausschuss	08.12.2014
7	X	Stadtvertretung	11.12.2014

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Stremlau	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1. TOP:
2. Änderung B-Plan Nr. 52 „Rosenthal / Kronsbruch“  
hier: Satzungsbeschluss

**Anlagen:**

Planzeichnung  
 Planzeichenerklärung  
 Textliche Festsetzungen  
 Begründung  
 (die Anlagen zur Begründung liegen vor aus der BV 178/2014)  
 Abwägungsergebnis vom 17.11.2014

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 15.05.2014 wurde für die 2. Änderung B-Plan Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch“ der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Mit Schreiben vom 21.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.06.2014 bis 04.07.2014 durchgeführt.

Eine Umweltprüfung wurde aufgrund der Verfahrensführung nach § 13 a BauGB nicht durchgeführt. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch bei der Planung berücksichtigt und sind dem Kapitel *Belange für Natur und Landschaft* der Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden so gut wie keine Anregungen und Bedenken im Zusammenhang mit der Planung vorgebracht bzw. keine Stellungnahmen abgegeben.

Auch die Landrätin des Kreises Plön teilt mit, dass grundsätzliche Einwände aus Sicht der Ortsplanung sowie aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen den Entwurf der Bauleitplanung nicht erhoben werden.

Zum Bauleitplanentwurf werden einige redaktionelle Hinweise und Anregungen gegeben, die in den Entwürfen berücksichtigt wurden. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, für die verlorengegangenen Höhlenstandorte einen Ausgleich durch Bereitstellung von künftigen Ersatzquartieren im Verhältnis 1 : 3 zu leisten, wurde berücksichtigt.

Seitens der Stadtwerke Schwentinal wurden Bedenken dahingehend vorgebracht, dass das Im Jörn anfallende Regenwasser in das Regenrückhaltebecken des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr an der B 202 eingeleitet wird, und dass das Becken für weitere Einleitungen nicht ausgelegt ist.

Im September 2014 hat es eine fachliche Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich einer geregelten Niederschlagwasserentsorgung gegeben. Ergebnis der Abstimmung war, ein großzügig bemessenes unterirdisches Rückhaltevolumen in Form eines Stauraumkanals anzulegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine umfangreiche Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei vorgelegt.

Die Stellungnahme beinhaltet zum einen Bedenken gegen die geplante Dimensionierung der Bebauung und führt zum anderen erhebliche Bedenken im Hinblick auf eine weitere Lärmbelastung für umliegende Grundstücke an.

Aufgrund dieser Stellungnahme fand am 09.10.2014 im Rathaus ein Planungsgespräch statt, an dem die Verwaltung, Herr Rechtsanwalt Dr. Färber mit seiner Mandantschaft sowie Herr Steenbock als Vorsitzender für den Ausschuss für Bauwesen teilgenommen hat.

Ergebnis des Planungsgesprächs war, in den Planentwurf weitere lärmindernde Maßnahmen einzuarbeiten. Diese Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

1. Der Bau einer 23 m langen und 2 m hohen begrünten Lärmschutzwand östlich der Sammelstellplatzanlage vor der Grenze zum Flurstück 19/11 (Rosenthal 34)  
und
2. die zwingende Erforderlichkeit im östlichen Teil der Sammelstellplatzanlage eine Carportanlage zu errichten, die am östlichen Ende der überdachten Stellplätze eine Holzwand als Teil-Einhausung festsetzt.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass in Bezug auf die eingegangenen Hinweise und Anregungen eine rechtmäßige Abwägung stattgefunden hat. Um auch die Erschließung des Baugebietes zu sichern, wurde zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag gefertigt, welcher am 24.11.2014 unterzeichnet und notariell beurkundet wird.

Durch die geringfügigen Änderungen in Teil A und Teil B in Bezug auf den Bau der begrünten Lärmschutzwand und der zwingenden Erforderlichkeit, im östlichen Teil der Sammelstellplatzanlage eine Carport-Anlage zu errichten, die am östlichen Ende der überdachten Stellplätze eine Holzwand als Teileinhausung festsetzt, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, so dass ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 05.11.2014 beantragt die Wohnungsgenossenschaft Jörnshof eG die Anpassung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 dahingehend, dass im Haus Nr. 1 elf Wohneinheiten und im Haus Nr. 2 dreizehn Wohneinheiten, also insgesamt 24 Wohneinheiten und die entsprechenden Stellplätze errichtet werden dürfen.

Im Zuge der Überprüfung der Belegungschancen der Wohnungen wurden die Wohnungsgrößen der zwei Mehrfamilienhäuser bereits Mitte des Jahres bei gleicher Grundfläche der Häuser verkleinert. Danach sind im Haus Nr. 1 jetzt 11 Wohneinheiten geplant und im Haus Nr. 2 dreizehn Wohneinheiten. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Stellplätze überplant, so dass auch hier 24 Stellplätze vorgesehen sind.

Aufgrund von einer mangelnden Abstimmung zwischen dem Architekten, dem Vorhabenträger und dem Planungsbüro ist diese Änderung bisher nicht in die B-Planentwürfe eingeflossen, so dass die bereits mit Datum vom 20.10.2014 erstellte Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss überarbeitet werden muss.

Der aktuelle Planungsentwurf lässt, resultierend aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung, in den geplanten zwei Wohnhäusern maximal 25 Wohnungen zu.

Eine Änderung der maximal zulässigen Wohneinheiten von 20 Wohneinheiten auf 24 oder maximal 25 möglichen Wohneinheiten in zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern im Baufeld 4.2 des WA-Gebietes stellt keine solche gravierende Änderung gegenüber der öffentlich ausgelegten Entwurfsplanung dar, dass ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich wird.

Die Änderung ist im Rahmen der Schlussabwägung möglich. Der Verkehrs- und Schallgutachter war in seinen Berechnungen auch seinerzeit schon von 25 Wohneinheiten ausgegangen, obgleich damals nur 20 Wohneinheiten geplant wurden.

Im Vergleich zu den Entwürfen gemäß der Beschlussvorlage Nr. 178/2014 ergeben sich folgende Änderungen:

In der Planzeichnung wurden die Begriffe Haus 1 und Haus 2 eingefügt. Dieses steht im Zusammenhang mit der Änderung in Teil B unter 2.2.

In Teil B wird die städtebauliche Festsetzung 2.2 so geändert, dass dort für das Haus 1 nun maximal 12 Wohneinheiten und für das Haus 2 jetzt maximal 13 Wohneinheiten zulässig sind. In der Begründung wurden dort, wo auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten Bezug genommen wurde, entsprechende Änderungen vorgenommen.

In der Abwägung wurde der Antrag der Wohnungsgenossenschaft als neue Stellungnahme eingefügt, so dass jetzt eine geringfügig geänderte erweiterte Abwägungstabelle vorliegt.

Auf alle dem B-Plan beigefügten Unterlagen als Anlagen zur Begründung (Stellungnahme zur verkehrlichen und lärmtechnischen Untersuchung Wasserverkehrskontor Neumünster vom 05.09.2014, Biotop Bestandsplan (Stand März 2014), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fa. BioPlan vom 29.04.2014, Konzept der Ausgleichsagentur Schl.-Holst. vom 19.03.2014 und Gestattungsvertrag zum erforderlichen Waldersatz der Stiftung Naturschutz Schl.-Holst. und der Stadt Schwentinental) hat die Änderung von 20 auf maximal möglichen 25 Wohneinheiten keine Auswirkungen, so dass diese unverändert Bestand haben.

Um das Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß abzuschließen, wird verwaltungsseitig empfohlen, den Beschluss über die Schlussabwägung sowie den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB auch mit der leichten Erhöhung der Wohneinheiten zu fassen.

### **3. Lösungsvorschlag**

- wie Beschlussempfehlung -

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

Die gesamten Kosten des B-Planverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

### **5. Beschlussempfehlung:**

1.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung B-Plan 52 „Rosenthal / Kronsbruch“ der Stadt abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat die Stadtvertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

#### **a) Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von**

##### 1. Stellungnahme der Landrätin des Kreises Plön, Kreisplanung, vom 01.07.2014

Der redaktionelle Hinweis in Bezug auf die Ergänzung der Präambel auf der Planzeichnung wird beachtet. Der Hinweis in Bezug auf die Flächen für Stellplätze wird beachtet und als textliche Festsetzung aufgenommen, so dass nur an den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen Stellplätze errichtet werden dürfen.

Der Hinweis in Bezug auf die Abstandsflächenregelung gem. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung und die damit bestehende Notwendigkeit, planungsrechtliche

Regelungen an Stellen einzubeziehen, die bislang durch das Bauordnungsrecht abgedeckt waren, wird beachtet und als textliche Festsetzung aufgenommen.

Im Baugebiet 4.2 dürfen Stellplätze und/oder überdachte Stellplätze nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten und mit ST/CP bezeichneten Flächen gebaut werden.

#### 2. Stellungnahme der Landrätin des Kreises Plön vom 01.07.2014 (fachbehördliche Stellungnahme der UNB)

Die Untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass die gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme AA 1) erst nach Jahrzehnten ökologisch wirksam wird. Der Hinweis, dass für die verloren - gegangenen Höhlenstandorte ein Ausgleich durch Bereitstellung von künstlichen Ersatzquartieren im Verhältnis 1 : 1 zu leisten ist, wird gefolgt. Die Begründung und die Hinweise im B-Plan werden um die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, künftig Ersatzquartiere zu installieren, erweitert. Dem Hinweis, die Ersatzquartiere unter Aufsicht einer fachkundigen Person anzubringen, wird gefolgt. Entsprechende Regelungen werden im Erschließungsvertrag getroffen.

#### 3. Stellungnahme der Landrätin des Kreises Plön vom 01.07.2014 (fachbehördliche Stellungnahme Vorbeugender Brandschutz)

Der Hinweis des Vorbeugenden Brandschutzes bezüglich der Löschwassermenge wird beachtet und in der Begründung sowie im Erschließungsvertrag berücksichtigt.

#### 4. Stellungnahme der Landrätin des Kreises Plön vom 01.07.2014 (fachbehördliche Stellungnahme Denkmalschutz)

Der Hinweis auf die unverzügliche Benachrichtigung der Denkmalschutzbehörde, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

#### 5. Stellungnahme der Landrätin des Kreises Plön vom 01.07.2014 (Stellungnahme der öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger)

Der Hinweis im Hinblick auf die Errichtung des Sammelplatzes für die Abfallbehälter wurde in der Planung beachtet.

#### 6. Stellungnahme der Stadtwerke Schwentinental GmbH vom 06.06.2014

Die Stellungnahme, dass für weitere Regenwassereinleitungen das Regenrückhaltebecken des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr an der B 202 nicht ausgelegt ist, wird berücksichtigt.

#### 7. Stellungnahme eines Rechtsanwaltes für einen Bürger vom 19.06.2014

Die Anregungen des Anwaltes, die Interessen und Belange der Mandantschaft insbesondere im Hinblick auf die Lärmimmissionen abwägungsgerecht zu berücksichtigen, wird gefolgt. Zur Berücksichtigung der besonderen Belange des betroffenen Grundstückes zur Sicherung der Erholungsfunktion der Gartenfläche für die Bewohner des betroffenen Grundstückes nimmt die Stadt die vorgetragenen Bedenken zum Anlass, auf dem WA-Gebiet in einer Länge von 23 m eine 2,0 m hohe zu begrünende Lärmschutzwand direkt vor der Grenze zum Flurstück 19/11 verbindlich festzusetzen.

Diese Lärmschutzwand kann baulich mit der eingefassten Müllsammelanlage verknüpft werden. Als weitere Lärmschutzmaßnahme wird für den östlichen Teil der Sammelstellplatzanlage der Bau von überdachten Stellplätzen (Carports) zwingend

festgesetzt, wo die sonst offenen Seitenflächen auf der Ostseite durch abschließende Holzwände eingehaust werden müssen. Somit ergeben sich gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung durch die oben beschriebenen baulichen Maßnahmen neben der Sichtabschottung außerdem noch erhebliche Schallschutzfunktionen.

#### 8. Stellungnahme Privatperson vom 01.07.2014 sowie vom 05.11.2014

a) Der Hinweis, aus Gründen der Barrierefreiheit und der integrativen Planungen drei Behindertenstellplätze bei Haus 2 auszuweisen, wird berücksichtigt.

b) Der Antrag auf Anpassung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 dahingehend, dass im Haus 1 elf Wohneinheiten und in Haus 2 dreizehn Wohneinheiten errichtet werden dürfen, wird berücksichtigt, indem im Teil B die städtebauliche textliche Festsetzung 2.2 so geändert wird, dass im Baugebiet WA 4.2 anstelle der vorher geplanten 20 Wohneinheiten nun maximal 25 Wohneinheiten gebaut werden dürfen.

Bei der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung wurde bereits eine maximale Zahl neuer Wohneinheiten von 25 berücksichtigt, so dass hier keine Anpassung des Gutachtens erforderlich ist.

#### **b) Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von**

1. Stellungnahme der Landrätin des Kreises Plön vom 01.07.2014 (Fachabteilung Straßenbau)  
In der Stellungnahme wird wegen der Nähe des Plangebietes zur B 202 eine lärmtechnische Bewertung empfohlen. Das Gebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 ist bereits als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Somit entsteht durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 keine neue an die B 202 heranrückende Bebauung, die eine lärmtechnische Bewertung in Bezug auf den Verkehrslärm von der B 202 erfordert, so dass dieser Hinweis nicht berücksichtigt wird.
2. Stellungnahme eines Rechtsanwaltes für einen Bürger vom 19.06.2014  
Die geäußerte Behauptung, dass die Belange der benachbarten Wohngrundstücke in dem B-Planänderungsverfahren nicht in abwägungsrelevanter Art und Weise berücksichtigt werden, entsprechen nicht der Planungsrealität und werden somit als nichtzutreffend zurückgewiesen.
3. Stellungnahme einer Privatperson vom 26.06.2014  
Der Vorschlag, die Straße Im Jörn in Richtung Kronsbruch zu öffnen und in der Straße Rosenthal ein Halteverbot aufzustellen, wird im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt. Die Öffnung der Straße Im Jörn in Richtung Kronsbruch oder das Aufstellen eines Halteverbotsschildes ist nicht Bestandteil einer nach BauGB aufgestellten Bauleitplanung.

2.  
Im Übrigen wird der mit der Verwaltung abgestimmten Abwägungsempfehlung der Plankontor Stadt und Land GmbH gem. anliegender Tabelle vom 17.11.2014 gefolgt.

Der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zur 2. Änderung B-Plan Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch“ gem. anliegender Tabelle vom 17.11.2014 wird zugestimmt.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 2. Änderung zum B-Plan Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A (Stand: November 2014) und dem Textteil B (Stand: November 2014), als Satzung.
5. Die Begründung mit ihren Anlagen wird gebilligt.
6. Der Beschluss der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch“ durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter

Davon anwesend      Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Stimmenenthaltung

Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

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

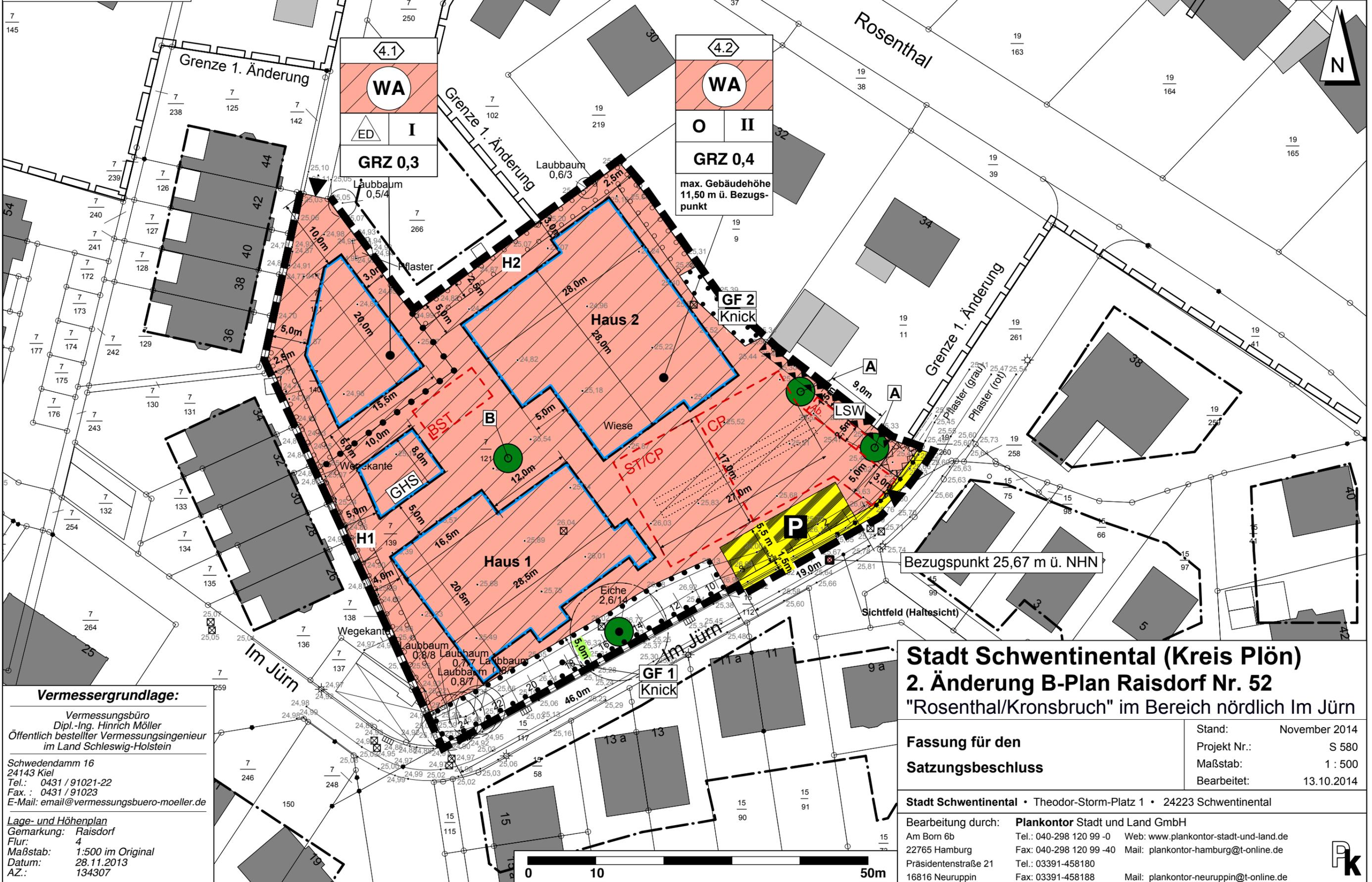
# Stadt Schwentental (Kreis Plön) - Satzung der 2. Änderung des B-Planes Raisdorf Nr. 52 "Rosenthal/Kronsbruch" im Bereich nördlich Im Jörn

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Stand November 2014

## Planzeichnung (Teil A)

M 1:500



**Vermesserggrundlage:**  
 Vermessungsbüro  
 Dipl.-Ing. Hinrich Möller  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 im Land Schleswig-Holstein  
 Schwedendamm 16  
 24143 Kiel  
 Tel.: 0431 / 91021-22  
 Fax.: 0431 / 91023  
 E-Mail: email@vermessungsbuero-moeller.de  
**Lage- und Höhenplan**  
 Gemarkung: Raisdorf  
 Flur: 4  
 Maßstab: 1:500 im Original  
 Datum: 28.11.2013  
 AZ.: 134307

## Stadt Schwentental (Kreis Plön) 2. Änderung B-Plan Raisdorf Nr. 52 "Rosenthal/Kronsbruch" im Bereich nördlich Im Jörn

Stand: November 2014  
 Projekt Nr.: S 580  
 Maßstab: 1 : 500  
 Bearbeitet: 13.10.2014

**Fassung für den Satzungsbeschluss**

Stadt Schwentental • Theodor-Storm-Platz 1 • 24223 Schwentental

Bearbeitung durch: **Plankontor Stadt und Land GmbH**  
 Am Born 6b  
 22765 Hamburg  
 Präsidentenstraße 21  
 16816 Neuruppin

Tel.: 040-298 120 99 -0  
 Fax: 040-298 120 99 -40  
 Tel.: 03391-458180  
 Fax: 03391-458188

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de  
 Mail: plankontor-hamburg@t-online.de  
 Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de



# Zeichenerklärung zum Teil A

Stand November 2014

des Entwurfs der 2. Änderung des B-Planes Raisdorf Nr. 52 "Rosenthal/Kronsbruch" im Bereich nördlich Im Jörn

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

**GRZ**  
0,4

Grundflächenzahl  
hier: 0,4

(§ 16 BauNVO)

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
hier: 2 Vollgeschosse

(§ 16 BauNVO)



Bezugspunkt zur Festsetzung der Gebäudehöhe, hier 25,67 m ü. NHN

(§§ 16 und 18 BauNVO)

## Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

(§ 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)

## Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen Zweckbestimmung:  
öffentl. Parkfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
hier: Einfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## Grünflächen



private Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

**GF 2**

Nummerierung der Grünflächen, hier: Grünfläche 2

**Knick**

Knickschutz, gemäß Hinweis 5 im Teil B zu behandeln

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



Anpflanzgebot für Bäume

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

**A**

kleinkronige Laubbäume gem. textl. Festsetzung 5.1

**B**

mittel- bis großkroniger Laubbaum gem. textl. Festsetzung 5.1



Erhaltungsgebot für Bäume

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern etc.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

**H1/H2**

Anpflanzung/Erhaltung von Heckenstrukturen (siehe Hinweis 3 im Teil B)

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 2. Änderung des Bebauungsplanes

(§ 9 (7) BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche  
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
hier: Lärmschutzwand, Höhe 2,0 m (siehe Teil B)

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung  
freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u.  
Abfallanlagen

(§ 9 (1) Nr.4 u.22 BauGB)

**ST/CP**

Stellplätze und Carports

**BST**

Behindertengerechte Stellplätze

**Ab.**

Anlage für Abfallanlagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
hier: Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 16 (5) BauNVO)

## Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 1. Änderung des Bebauungsplanes

(§ 9 (7) BauGB)



Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches  
gemäß 1. Änderung

(§ 23 BauNVO)

## Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Bebauung

25,52

Höhenpunkt (DHHN 92), hier: 25,52 m über NHN



Vorhandene Flurstücksgrenzen

19  
164

Flurstücksnummern



Bäume im Bestand



Vorgeschlager Standort für unterirdische Regenwasserstauraumkanäle

**GHS**

Gemeinschaftshaus

**4.1**

Nummerierung der Baugebiete, hier: Baugebiet 4.1



Schacht

## **Teil B (Textliche Festsetzungen, Stand November 2014)**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Raisdorf Nr.52**

#### **1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO) sowie Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

- 1.1 Hauptbaukörper und direkt angrenzende Terrassenflächen sind innerhalb der Baufenster zu platzieren. Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50% durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.
- 1.2 Im Baugebiet WA 4.2 ist im mit GHS bezeichneten Baufenster ausschließlich ein Gemeinschaftshaus mit max. einem Vollgeschoss und ergänzend zur Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- 1.3 Für das WA-Gebiet 4.2 wird festgesetzt, dass die Gebäude in den Baufeldern mit der Zulässigkeit von II Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffel- oder Dachgeschoss eine maximale Gebäudehöhe (First) von 11,50 m über Bezugspunkt haben dürfen. Der Bau eines 2. Staffel- oder Dachgeschosses ist nicht zulässig. (Als Bezugspunkt vor Ort dient der Schachtdeckel gem. Planzeichnung mit der Höhe 25,67 m ü. NHN.)

#### **2.0 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr.6 BauGB)**

- 2.1 Im Baugebiet WA 4.1 sind für die Einzelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten und für die Doppelhausbebauung pro Doppelhaushälfte ebenfalls maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 Im Baugebiet WA 4.2 wird für das Gebäude im Baufenster mit der Bezeichnung „Haus 1“, festgesetzt, dass dort maximal 12 Wohnungen zulässig sind und im Baufenster mit der Bezeichnung „Haus 2“ sind maximal 13 Wohnungen zulässig.

#### **3.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 3.1 Im Sinne der Verkehrssicherheit ist eine Fläche im Bereich der Zufahrt (siehe Planzeichnung) von Bebauung freizuhalten.
- 3.2 Baufreiheit von Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der nach LBO einzuhaltenden Abstandsflächen gegenüber angrenzenden Baugrundstücken bauliche Nebenanlagen einschließlich der mit dem Hauptgebäude verbundenen Außenterrasse nicht zulässig sind. Der Bau von Stellplätzen oder der Abfallsammelanlage ist innerhalb der Abstandsflächen zulässig, wenn in der Planzeichnung dafür eine Festsetzung zum Bau dieser Anlagen getroffen wurde.

#### **4.0 Flächen zur Anlage von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Im Baugebiet 4.2 dürfen Stellplätze und/ oder überdachte Stellplätze nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten und mit ST/ CP bezeichneten Flächen gebaut werden. Der Bau von geschlossenen Garagen ist im Baugebiet 4.2 nicht zulässig.

Innerhalb der als Stellplatzanlage in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung BST dürfen nur offene Stellplätze in der Form als behindertengerechte

Stellplätze errichtet werden. Die Erschließung dieser behindertengerechten Stellplatzanlage ist über die Gemeinschaftsstellplatzanlage mit der Kennzeichnung ST/ CP durchzuführen.

#### 4.1 Überdachte Stellplätze / offene Garagen (Carports) ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit CP gekennzeichneten Fläche für die Anlage von Stellplätzen ist nur der Bau von überdachten Stellplätzen als offene Garagen (Carports) zulässig. Auf der Westseite (zum Flurstück 19/11 gelegen) müssen die jeweiligen Carportanlagen vollständig durch eine geschlossene Holzwand eingehaust werden.

#### 5.0 Festsetzung zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche am östlichen Rand des Baufeldes 4.2, an der Grenze zum Flurstück 19/11 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Erdniveau zu errichten. Diese Lärmschutzwand kann mit der eingehausten Anlage für die Abfallbehälter kombiniert werden. Auf der zur Stellplatzanlage gelegenen Seite ist die Lärmschutzwand in schallabsorbierender Ausführung zu bauen und sie ist insgesamt zu begrünen.

#### 6.0 Flächen für Wald (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) (außerhalb des Plangebietes / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1)

Im genehmigten Waldersatzpool „Hohenfelder Mühlenau“ (Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 104, 112 und 157/105) sind 2.500 qm Neuwald durch Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen zu erbringen entsprechend des Konzeptes der Ausgleichsagentur S.-H, Stand 09.04.2013.

#### 7.0 Flächen zum Anpflanzen oder Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

##### 7.1 Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. B-Planänderung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

An den im Teil A (Planzeichnung) mit „A“ gekennzeichneten Anpflanzgebieten ist je eine Baumhasel (*Corylus avellana*) und an den im Teil A mit „B“ gekennzeichneten Anpflanzgebieten ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten: Baumschulware, Solitär 4 x verpflanzt, Größe 200-250 cm.

##### Pflanzliste 1:

<i>Hochstämme:</i>	<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
	<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

##### 7.2 Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. B-Planänderung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Verwaltungszuständigkeitsbereiches der Stadt Schwentintal sind 10 Großbäume heimischer und standortgerechter Arten zu pflanzen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten: Baumschulware, Solitär 4 x verpflanzt, Größe 200-250 cm.

### 7.3 Knickschutz (§9 Abs. 6 BauGB)

Jegliche Bebauung oder Anpflanzung Nicht-Knicktypischer Gehölze ist innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Knick“ unzulässig.

### 7.4 Knickersatz (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Knickkompensationspools der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein (Tochter der Stiftung Naturschutz S.-H.) sind:

- 60,0 lfm Knickneuanlage Dörnbrook, Kreis Plön (ÖK 88-22), Flurstück 20/3, Flur 2, Gemarkung Lebrade
- 30,0 lfm Knickneuanlage Redingsdorfer Au, Kreis Ostholstein (ÖK 88-16), Flurstück 3/8, Flur 4, Gemarkung Gömnitz

zu realisieren.

## **8.0 Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO S-H)**

### 8.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen oder Einfriedungen innerhalb der Grundstücke sind nur als heckenartige Einfriedung oder/und Zäune zulässig, die zu mindestens 50 % sichtdurchlässig sind.

### 8.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Garagen und Carports im Baugebiet 4.1 sind als Gründächer anzulegen. Im Baugebiet 4.2 sind die Dachflächen von überdachten Stellplätzen bzw. offenen Garagen (Carports) ebenfalls als Gründächer anzulegen.

### 8.3 Einhausung mit Eingrünung der Abfallanlage im Baugebiet 4.2

Für das Baugebiet 4.2 wird festgesetzt, dass die Gemeinschaftsabfallanlage auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche als eingehauste mit Rankpflanzen zu begrünende Anlage zu errichten ist.

### 8.4 Anpflanzung von Strauchhecken

Innerhalb der im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen H1 und H2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig begrünte Strauchhecken anzulegen. Die Strauchhecken sind in 2,5 m Breite, mindestens einreihig mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m auszubilden. Sollten die Strauchhecken zweireihig angelegt werden, ist ein Reihenabstand von max. 1,0 m einzuhalten. Es sind mindestens fünf Straucharten aus der Pflanzliste 1 zu wählen. 3 bis 5 Pflanzen einer Art sind jeweils im Pflanzverbund zu setzen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten: Baumschulware, Sträucher 3 x verpflanzt, Größe 125-150 cm.

Pflanzenliste 1:

Sträucher:	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus racemosa)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Gew. Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)

**Hinweise:****1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1**

Es ist zum Brutvogelschutz eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Diese wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Bauvorbereitende Maßnahmen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und einschl. dem 14.03. des jeweiligen Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen sind nur dann innerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, wenn diese unmittelbar an die Bauvorbereitenden Maßnahmen anschließen oder vom 14.03. bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen ein Ansiedeln von Brutvögeln verhindert wird.

**2. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA2 und AA3**

Als (eingriffs-)vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind je 2 Spalten- und Höhlenkästen hinsichtlich Baumfledermäusen sowie 9 Nisthilfen für Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter innerhalb bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu warten.

Als weitere (eingriffs-)vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Fledermäuse der Gebäude betreffend sind mindestens 3 Ersatzquartiere (Fassadenquartiere von jeweils mind. 1 qm Größe (sog. Fledermaustafeln oder mind. 3 Fassaden-Großraumhöhlen) fachgerecht an einem Stadteigenen Gebäude anzubringen und dauerhaft zu warten.

Das heißt in der Summe sind 4 Baumfledermauskästen, 3 Fledermaus-Fassaden-Großraumhöhlen und 9 Vogelnisthilfen anzubringen.

Alle Kästen/Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1 x jährlich ist eine Reinigung der Höhlenkästen für Fledermäuse und der Nisthilfen für Brutvögel vorzusehen.

**3. Hecken H1 und H2**

Die anzulegenden Hecken H1 und H 2 sind langfristig zu erhalten sowie bei Abgang an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.

**4. Baumpflanzungen**

Die anzupflanzenden Bäume an den Anpflanzgebieten „A“ und „B“ (Festsetzung 7.1) sind langfristig zu erhalten sowie bei Abgang an gleicher Stelle durch einen Baum der Pflanzenliste 2 zu ersetzen. Gleiches gilt für die weiteren 10 Baumpflanzungen gemäß

textlicher Festsetzung 7.2. Bei einem Abgang von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind dies an den selben Stellen durch einen Baum derselben Art, alternativ durch einen Baum aus der Pflanzliste Nr. 2 zu ersetzen.

### **5. Knickschutz**

Die mit der Zweckbestimmung Knick festgesetzten Flächen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 21 LNatschG. Sowohl der Wall als auch die Gehölze innerhalb der Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur gemäß der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Knickerlass) des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländlichen Räume des Landes Schleswig-Holstein zulässig.

Stadt Schwentinental  
Theodor-Storm-Platz 1  
24223 Schwentinental

#### Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH  
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40  
Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin  
Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz / Dipl.-Ing. Guido Schwingen MA / B.Sc. Jan-Erik Messmer

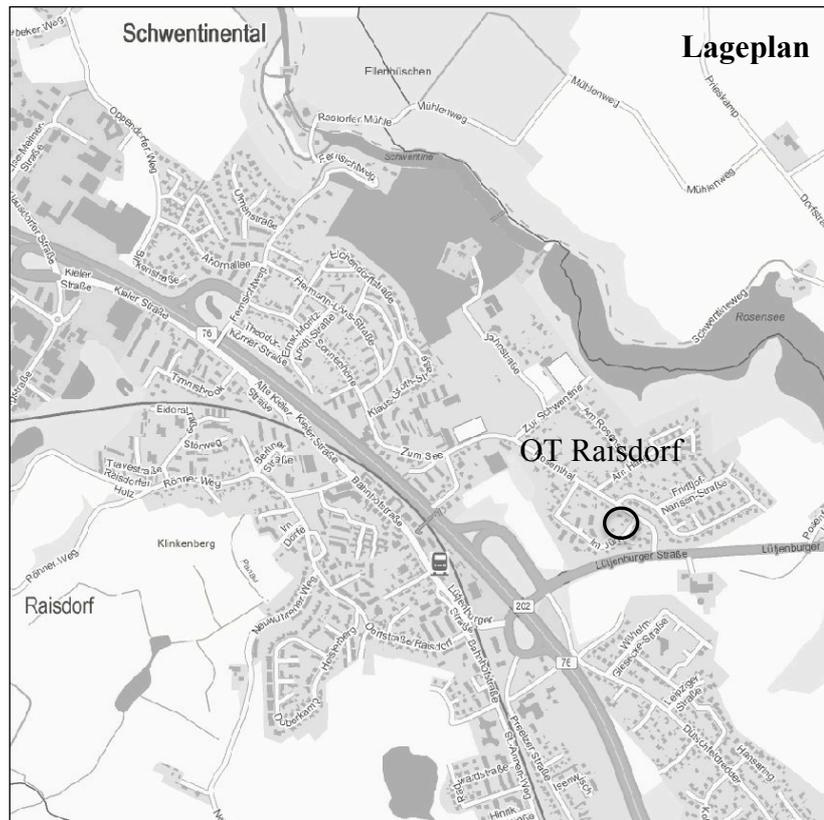
17. November 2014

# Stadt Schwentidental Bebauungsplan Raisdorf Nr. 52, 2. Änderung

## "Rosenthal/Kronsbruch" im Bereich „nördlich im Jörn“

### Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss am 11.12.2014



Stand November 2014

Stadt Schwentidental  
Der Bürgermeister  
Theodor-Storm-Platz 1  
24223 Schwentidental

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40  
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Email: plankontor-neuruppin@t-online.de • plankontor-hamburg@t-online.de  
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de  
S 580/17.11.2014

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes und der Satzung zur 2. Änderung</b> .....	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der 2. Änderung</b> .....	<b>3</b>
<b>5.0</b>	<b>Zustand und Umgebung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>Inhalt der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>Plankonzeption</b> .....	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b> .....	<b>7</b>
6.2.1	Baugebiet Nr. 4.1 .....	7
6.2.2	Baugebiet Nr. 4.2 .....	8
<b>6.3</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
6.3.1	Verkehrerschließung .....	8
6.3.2	Technische Infrastruktur .....	10
6.3.2.1	Oberflächenentwässerung .....	10
6.3.2.2	Schmutzwasserentsorgung .....	10
6.3.2.3	Wasser-/Strom-/Gasversorgung .....	10
6.3.2.4	Löschwasserversorgung .....	10
6.3.2.5	Müllentsorgung .....	11
<b>7.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>8.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>12</b>
<b>9.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>17</b>

## **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (GVOBl. S. 129).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. 2011 S. 225).

## **2.0 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Schwentimental im Kreis Plön entstand durch die Fusion der hauptamtlich verwalteten Gemeinden Raisdorf und Klausdorf zum 01.03.2008 und hat insgesamt 13.452 Einwohner. (Stand: 30.06.2013, Quelle Statistik Nord) Die Gemeinde Raisdorf war vor dem 1.3.2008 nach der Verordnung über das zentralörtliche System vom 16.12.1997 als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft, während die Gemeinde Klausdorf als Nahbereich zur Gemeinde Raisdorf eingestuft war. Die im Jahre 2008 neu geschaffene Kommune Stadt Schwentimental ist die zweitgrößte Verwaltungseinheit im Kreis Plön und nach der Stadt Preetz auch der zweitgrößte Ort im Kreis. Zwischenzeitlich wurde Schwentimental das Stadtrecht zugesprochen.

Der Ortsteil Raisdorf der Stadt Schwentimental hat in den letzten 30 Jahren eine gute Entwicklung als Wohnstandort genommen. Die vorteilhafte Anbindung an das Fernstraßennetz sowie das Vorhandensein eines eigenen Bahnhofes mit der 1985 eingerichteten Park- und Ride-Station wird von einer großen Anzahl von Pendlern des Umlandes, die in Kiel, Preetz, Plön oder Lübeck arbeiten, genutzt. Die vorhandenen knapp 100 Parkplätze sind werktags restlos belegt.

Gemäß dem Entwicklungsgebot in § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Stadt Schwentimental aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum, in dem die Stadt Schwentimental liegt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wurde am 06. Juli 2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13. Juli 2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04. Oktober 2010 in Kraft getreten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 40). Für die Planungen der Stadt Schwenti-

mental sind der aktuelle LEP sowie der Regionalplan für den Planungsraum III (in der Fassung der Fortschreibung von 2000) maßgeblich. Diese beschreiben die übergeordneten raumordnerischen Belange.

Im Kontext der Regionalplanung gehört Schwentinal innerhalb des Kreises Plön zu dem Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte. Sowohl im Regionalplan als auch in dem seit dem 04.10.2010 rechtskräftigen Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein ist der Ortsteil Raisdorf als Stadtrandkern 2. Ordnung mit einem Versorgungsbereich von ca. 15.000 Personen deklariert. Stadtrandkerne entsprechen im System zentraler Orte ländlichen Zentralorten und sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Als Zentrale Orte der untersten Stufe stellen die ländlichen Zentralorte den Grundbedarf, das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sicher. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. (vgl. Text zum LEP, Kap. 2.2.)

Schwentinal ist Teil der Entwicklungsachse Kiel-Elmschenhagen/ Preetz. Aufgrund der durch die natürlichen Gegebenheiten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten von Klausdorf und Raisdorf kommt der Stärkung des äußeren Achsen Schwerpunktes Preetz besondere Bedeutung zu. (vgl. Kap. 6.3 Textteil zum Regionalplan). Schwentinal ist über die Bundesstraßen 202 und 76 an die Achsen Schwerpunkte Kiel und Preetz angebunden, so dass in diesem Teilraum auch weiterhin von einer höheren Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen auszugehen ist. Im Bereich des Achsenraumes ist daher eine vorausschauende Flächenvorsorge zu treffen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen hohen baulichen Verdichtung ist auf den Siedlungsachsen besonders darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

In Konsequenz dieser landesplanerischen Vorgabe hat die Innenentwicklung der Gemeinde innerhalb dieser Entwicklungsachse eine besondere Bedeutung. Dieses städtebauliche Gebot einer vorrangigen gemeindlichen Innenentwicklung macht es dann auch erforderlich, innerhalb der Ortslagen kleine Teilbereiche, die bisher ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung zeigen auf Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. In der Regel können derartige untergenutzte Flächen dann über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung einer Nachverdichtung zugeführt werden. Dieses betrifft auch die Fläche der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Raisdorf Nr. 52, das dort trotz einer schon lange dort festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die durch Baugrenzen festgesetzte Fläche so klein war, das in der gebauten Realität eine für diese innerstädtische Ortslage angemessene GRZ zwischen 0,3 und 0,4 hätte nicht gebaut werden können.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Aufgrund ihrer Vergangenheit als eigenständige Gemeinden haben die heutigen Ortsteile Raisdorf und Klausdorf bis heute jeweils eigene Flächennutzungspläne, die als räumliche Teilflächennutzungspläne weiterhin rechtswirksam sind. Mit Beschluss vom 30.06.2011 hat die Stadt Schwentinal eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im relativ frühen Verfahrensstand. Der seit dem 09.12.1977 wirksam Flächennutzungsplan der Gemeinde Raisdorf, der als räumlicher Teilflächennutzungsplan weiterhin wirksam ist stellt das Plangebiet und sein direktes Umfeld als allgemeines Wohngebiet dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird durch den Bebauungsplan Nr. 52 Raisdorf „Rosenthal/Kronsbruch“, 2. Änderung berücksichtigt. Auch in den zukünftigen, zusammengeführten Flächennutzungsplan der Stadt Schwentinal ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes und der Satzung zur 2. Änderung**

Im Kontext der näheren räumlichen Einbindung liegt der Geltungsbereich des B-Plans Raisdorf 52 und der Satzung zur 2. Änderung verkehrsgünstig in der Nähe des Bahnhofs Raisdorf im Westen und der Bundesstraße 220 (Lütjenburger Straße) im Süden. In unmittelbarer Nähe der Wohngebiete befindet sich die Schwentine, die sich hier zum Rosensee ausweitet und zur Naherholung dient. Die alte Ortslage des Stadtrandkerns Raisdorf westlich des Geltungsbereiches bietet Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Im Zeitraum von 16.07.2001 bis 16.07.2002 mit Rechtskraft am 03.08.2002 wurde der größte Teil des Geltungsbereiches des B-Plans Raisdorf mit der Satzung zur 1. Änderung neu überplant. Nur ein relativ kleiner, ca. 0,4 ha großer Teilbereich (damaliges Flurstück 7/18) wurde im Rahmen der 1. Änderung nicht neu überplant. Dieses „Restflurstück“ wurde erschlossen über ein 60 m langes „Pfeifenstielgrundstück“ in Richtung Norden an die Straße Rosenthal, obgleich es im Süden nun direkt an der neu gebauten Straße „Im Jörn“ liegt.

Mit der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Raisdorf Nr. 52 wird diese im Verfahren der 1. Änderung nicht überplante „Restfläche“ nun ebenfalls neu überplant. Das Plangebiet der 2. Änderung wird südlich von der Wohnstraße „Im Jörn“ und nördlich durch einen privaten Stichweg über die Straße Rosenthal erschlossen. Es liegt in der Flur 4 der Gemarkung Raisdorf und umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise: 7/121, 19/261, 19/260 und 15/112.

### **4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der 2. Änderung**

Ursprünglich entwickelte sich die Ortslage Kronsbruch/Rosenthal durch eine sukzessive Verdichtung der Bebauung entlang der Straße „Rosenthal“. Um eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und deren Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern planungsrechtlich zu steuern, wurde am 18.12.1997 der Bebauungsplan Nr. 52 Raisdorf „Rosenthal/Kronsbruch“ als Satzung beschlossen. Zu dieser Zeit war ein wesentlicher Teil der aktuell zu beplanenden Fläche (alt: Fl.st. 7/18, neu: Fl.st. 7/121) noch gering bebaut. Das ursprünglich vorhandene Wohngebäude etwa mittig im heutigen Plangebiet wurde auf Wunsch des Eigentümers bestandsorientiert durch ein 20 x 20 m großes Baufenster festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte bereits 1997 auf dieser Fläche die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, obgleich dieses Grundstück aufgrund des nur am Bestand orientiertes Baufensters durch Hauptgebäude mit einer GRZ-Dichte von 0,4 hätte nicht bebaut werden können.

Im Verlauf der Umsetzung des B-Planes in seiner Ursprungsplanung erwiesen sich die Festsetzungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr.52 Raisdorf „Rosenthal/Kronsbruch“ hinsichtlich der Bauweise und Geschosshöhe als nicht bedarfsgerecht, da zwischenzeitlich eine erhöhte Nachfrage nach Reihenhäusern (Hausgruppen) entstanden war. Deshalb wurden die nordwestlichen/ westlichen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes durch eine 1. Änderung (Satzungsbeschluss 16.07.2002) überplant, wobei das gering bebaute Flurstück 7/121 nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde, da der ehemalige Grundeigentümer keine Interesse an einer baulichen Veränderung auf seinem Grundstück hatte und die damalige Gemeinde Raisdorf keine Bauleitplanung gegen den erklärten Willen des betroffenen Grundeigentümers durchführen wollte. Im Zusammenhang mit der bundesweiten städtebaulichen Diskussion zur verstärkten Berücksichtigung innerörtlicher Entwicklungsoptionen, um die stets fortschreitende Zersiedelung der freien Landschaft zumindest zurückzudrängen, trat im Jahre 2013 die

Novelle des Baugesetzbuches in Kraft, welche die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht gestärkt hat. In Folge dieser veränderten städtebaulichen Vorgabe haben auch die einzelnen Bundesländer im Rahmen ihrer Landes- und Regionalplanung verstärkt der Förderung der baulichen Innenentwicklung zugewendet und parallel dazu waren auch die Kommunen aufgefordert, gerade in dem Bereichen im einem erwarteten Einwohnerzuwachs – wie im Großraum Kiel – aufgefordert, auch in diesem Bereich verstärkt die Möglichkeit einer innerörtlichen Verdichtung zu prüfen.

Das Gebiet der Satzung der 2. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 war dann ein geradezu klassisches Beispiel einer Fläche, auf der sinnvoll eine Innenverdichtung realisiert werden kann. In der westlich und angrenzenden Bebauung, die auf der Rechtsgrundlage der 1. B-Planänderung erbaut wurde sind durchschnittlich GRZ-Werte von 0,35 vorhanden, bei einigen Innen-Reihenhausgrundstücken sogar GRZ-Werte von 0,5. Auf der Fläche der 2. Änderung wäre dabei auf der Grundlage der (zu kleinen) Baugrenzfestsetzung aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes eine Dichte, die in der gebauten Realität einer GRZ von 0,1 entsprechen hätte. Somit ist es für die Stadt Schwentimental ein städtebaulich vorrangiges Ziel, an diesem Standort eine bauliche Nachverdichtung realisieren zu können.

Zwischenzeitlich hatte es einen Eigentümerwechsel gegeben und nun besteht auch auf Seiten des Eigentümers eine Bereitschaft einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung des Grundstückes zuzustimmen. In diesem Zusammenhang hat er dann auch im Jahre 2011 das vorhandene Einfamilienhaus abgebrochen und die das Haus ursprünglich umgebende Fichtenanpflanzung, die zwischenzeitlich zu einem kleinen Wäldchen hochgewachsen war, abgeholzt.

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung an diesem Standort hat dann ein örtlicher Privater, in Vorbereitung einer noch für dieses Bauprojekt zu gründenden Baugenossenschaft, der Stadt angeboten, auf der Grundlage des § 11 BauGB einen Vertrag zur Übernahmen der Kosten für die Aufwendungen der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das gemeindliche Gebiet abzuschließen. Da diese Planung den Planungszielen der Stadt Schwentimental entsprechen hat die Stadt dann einen entsprechenden Kostenübernahmevertrag abgeschlossen.

Entgegen dem allgemeinen Trend zum Bevölkerungsrückgang in ländlich geprägten Bereichen, hat Raisdorf aufgrund seiner lagebedingten Vorzüge im Großraum Kiel (siehe Kap. 2) seine Einwohnerzahl positiv entwickelt. Auch aktuell besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortslage, die unter anderem durch den Bebauungsplan Raisdorf Nr. 52 „Rosenthal/ Kronsbruch“ 2. Änderung bedient werden. Entsprechend der raumordnungspolitisch vorgegebenen Zielsetzung einer flächensparenden räumlichen Entwicklung sollen zusätzliche Flächenbedarfe möglichst durch Nachverdichtung in Innenbereichen abgedeckt werden. Deshalb trat mit der Novelle des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Kraft, die durch die 2013 in Kraft getretene BauGB-Novelle von 2011 bezüglich der vorrangigen Innenentwicklung nochmals verstärkt wurde, das die Rechtsgrundlage für dieses Bebauungsplanverfahren bildet.

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Raisdorf Nr. 52 „Rosenthal/ Kronsbruch“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer Wohnanlage im Sinne der Nachverdichtung (gem. § 13a BauGB) eines vorhandenen Wohnquartiers. Eine örtliche neue kleine Baugenossenschaft als zukünftiger Bauherr beabsichtigt, zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein Gemeinschaftshaus zu errichten, die im Rahmen eines genossenschaftlichen Konzepts bewirtschaftet werden sollen.

Auch wenn die Rechtsgrundlage für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13a BauGB) die Erstellung eines Umweltberichtes nicht fordert, wird an dieser Stelle betont, dass die Berücksichtigung örtlicher Umweltbelange ein wesentliches Planungsziel darstellt.

Die ursprünglich vorhandenen, am Plangebiet angrenzenden sehr hoch gewachsenen Fichten wurden bereits 2011 gefällt. Die sehr hoch gewachsenen Fichten direkt östlich der Reihenhaushausgrundstücke Im Jörn Nr. 26 bis Nr. 44 hatten dort bereits zu einer erheblichen Verschattung der Grundstücke geführt. Erhalten blieb der am Südrand des Grundstückes direkt nördlich der neuen Erschließungsstraße „Im Jörn“ verlaufende Knick mit einer etwa mittig stehenden großen Eiche und im Westen einigen heranwachsenden Erlen. Der Erhalt des größten Teils dieses Knicks, hier in seinem noch mit Gehölzen bestandenen Teil ist so ein wesentliches Gestaltungselement der Neuplanung für die zweite Änderung. In diesem Zusammenhang wird auch für eine Eingrünung der Bebauung zu allen Seiten des Bestandes hin Sorge getragen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, hier als allgemeines Wohngebiet, wird nicht geändert und ebenso bleibt es bei der Festsetzung der GRZ von 0,4, so dass sich das Gebiet der 2. Änderung des B-Planes Raisdorf 52 in angemessener Form die vorhandene Nutzungsstruktur-/Dichte beachtet und bezüglich der Dichte der vorhandenen Art der baulichen Nutzung im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung weiter entwickelt. Während die in den 1950er 1960er Jahren entstandene Bebauung an der Straße Rosenthal überwiegend eine für die Zeit in einem damals ländlichen Wohnort typische GRZ-Dichte von ca. 0,15 aufweist, sind die im Westen und Süden angrenzenden Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke schon im Sinne einer Stadtrandgemeinde entwickelt und eine durchschnittliche GRZ von 0,35 auf.

Ferner werden neben den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen auch adäquate Flächen für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Es hat sich herausgestellt, dass im Rahmen der 1. Änderung die Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausreichend dimensioniert wurden, um den tatsächlichen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum vorhalten zu können. Bei der Reihenhaussiedlung gibt es zwar pro Wohneinheit einen nachgewiesenen Stellplatz, aber in der Realität besitzen in den Vorstadtgemeinden die dortigen Haushalte etwa zwei PKW, wobei diese Zweitfahrzeuge auf den Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. In der Vergangenheit hat diese oft dazu geführt, dass es für größere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr) oft sehr schwierig war, die Straße „Im Jörn“ konfliktfrei zu befahren. Deswegen hat die Stadt Schwentimental im Sinne der Allgemeinheit ein großes Interesse im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren zur 2. B-Planänderung den öffentlichen Verkehrsraum der Straße „Im Jörn“ nördlich der Mischverkehrsfläche zu erweitern, um dort Platz zu schaffen für etwa 8 zusätzliche Besucherparkplätze. Hier ist geplant, dass diese Parkplätze durch den privaten Bauherren im Baugebiet 4.2 hergestellt und dann inklusive der anteiligen Grundstücksfläche an die Stadt Schwentimental übertragen werden.

## **5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 52 Raisdorf „Rosenthal/Kronsbruch“, 1. Änderung entstanden in den letzten zehn Jahren westlich des Plangebietes der 2. Änderung Reihenhäuser (Hausgruppen) mit zwei bzw. einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Ansonsten überwiegen eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser, die im südlichen Bereich durch eine/n Lärmschutzwand/-wand gegenüber den Verkehrsemissionen der Bundesstraße 202 (Lütjenburger Straße) abgeschirmt werden. Die südliche Erschließungsstraße „Im Jörn“ ist als Mischverkehrsfläche mit der Breite von 5,75 m verkehrsberuhigt ausgebaut. Der nördliche private Stichweg über die Straße Rosenthal ist noch unversiegelt und weist mit ca. 3,55 m einen sparsamen Querschnitt auf.

Die direkt entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung stehenden Reihenhäuser wenden sich mit ihren Eingangsbereichen zum Plangebiet hin, die teilweise mit

Nebengebäuden (Gartenhäusern, Abfalleinhausungen) verbaut sind. Im südlichen Teil des Flurstücks 7/82 sind Carports in Holzbauweise vom Plangebiet aus sichtbar. Das nördlich angrenzende Flurstück 7/107 wird zum Geltungsbereich hin als Gartenland genutzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf den Flurstücken 19/9 und 19/11 zeigen sich ebenfalls Nebenanlagen, die im rückwärtigen Gartenbereich der angrenzenden Einfamilienhäuser errichtet wurden.

Die Plangebietsfläche selbst ist eine weitgehend ausgeräumte Belegenheit, die überwiegend mit Ruderalvegetation bewachsen ist und teilweise als Lagerplatz für Aushub und Bausand zwischengenutzt wird. Topographisch gesehen steigt das Areal zur Mitte hin leicht an, wobei der Höhenunterschied circa einen Meter beträgt. Die Höhenlage beträgt zwischen 24,82 m ü. NHN bis 26,04 m ü. NHN. Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe dient ein Schachtdeckel in der Straße „Im Jörn“ (siehe Planzeichnung) mit einer Höhe 25,67 m ü. NHN. Am östlichen Rand des Plangebietes auf Höhe der Bebauung Rosenthal Nr. 32, befindet sich ein Revisionsschacht, der zusammen mit zwei weiteren Schachtdeckeln auf einen Kanalverlauf quer über das Plangebiet hinweist.

Bezüglich der Belange von Natur und Landschaft ist festzustellen, das auf dem zu bebauenden Areal im Verlauf des Jahres 2011 in größerem Umfang Rodungen der vorhanden Bäume, überwiegend hoch gewachsene Fichten, vorgenommen wurden. Auf älteren Luftbildern sichtbare Gehölzstrukturen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht mehr vorhanden. Lediglich entlang der Straße „Im Jörn“ sind noch lineare Grünstrukturen des dort vorhandenen Knicks sowie ein großer Einzelbaum (Eiche) und einige kleinere Erlen vorhanden (Details im Kap. Belange von Natur und Landschaft).

## **6.0 Inhalt der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Plankonzeption**

Der Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Raisdorf Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch“ umfasst eine Fläche von ca. 4.200 qm. Die Planungskonzeption sieht eine Teilung des großen Grundstücks vor. Im Norden soll ein ca. 560 qm kleines Baugrundstück für ein Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus im Baugebiet 4.1 entstehen, welches über das Flurstück 7/141 als private Zufahrtsfläche zur Straße „Rosenthal“ erschlossen wird. Der größere Teil des geteilten Flurstücks, im Baugebiet 4.2 mit den geplanten zwei Wohnhäusern mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem ausgebauten Dachgeschoss mit geplanten zusammen maximal 25 Wohnungen wird zukünftig über die im Süden verlaufende Straße „Im Jörn“ erschlossen. Im Südosten des neuen Baugrundstücks erfolgt die verkehrliche Erschließung der genossenschaftlichen Wohnanlage und einer Stellplatzanlage für bis zu 22 Stellplätze und als Carportanlage.

Der zukünftige Bauherr, die „Wohngenossenschaft Jörn`s Hof eG“ beabsichtigt in seiner genossenschaftlichen Wohnanlage mehrere barrierefreie bzw. behindertengerechte Wohnungen zu bauen. Zur Sicherung der kurzen Wege wird daher in der Planzeichnung zwischen dem zukünftigen Gemeinschaftshaus und dem nord-östlichen Wohnhaus eine Fläche für bis zu drei behindertengerechte Stellplätze festgesetzt. Durch eine entsprechende Festsetzung im Teil B wird sichergestellt, dass an diesem Standort nur behindertengerechte Stellplätze gebaut werden dürfen.

Der Zwischenraum zwischen den zwei Carportreihen in der Sammelstellplatzanlage ist so dimensioniert, dass er als Aufstellfläche für die Feuerwehr dienen kann. Im Eingangsbereich der Stellplatzanlage wird zudem eine zentrale Abfallanlage für die zwei geplanten Geschosswohnungsbauten platziert.

Im Teil B wird festgesetzt, dass im Baugebiet 4.2 außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen keine Stellplätze gebaut werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass im Baugebiet 4.2 keine Garagen gebaut werden dürfen, um den relativ offenen Grundstückscharakter zu sichern.

Um den auf der privaten Stellplatzanlage entstehenden KFZ- Verkehrslärm gegenüber dem benachbarten Wohngrundstück Rosenthal 34 (Flurstück 19/11) in dessen Gartenanlage abzusichern wird in der Planzeichnung und im Teil B der Bau einer 2,0 m hohen und 23 m langen begrünten Lärmschutzwand, direkt vor der Grenze zum Flurstück 19/11 als zwingende Maßnahmen festgesetzt. Weiterhin wird für die Sammelstellplatzanlage für die östliche Hälfte zwingend der Bau einer überdachten Stellplatzanlage bzw. von offenen Garagen festgesetzt mit der Anforderlichkeit an der jeweils östlichen Seite der Carportreihen eine geschlossene Holzwand zu bauen. Die Überdachung der Stellplätze in diesem Abschnitt und die Einhausung der ansonsten offenen Garagen (bzw. Carportanlage) auf der Ostseite sind weitere Maßnahmen zur Lärminderung gegenüber dem östlich angrenzenden mit Wohnnutzung bebauten Grundstück.

Südlich angrenzend an die südliche Carportreihe werden die zusätzlichen 7 öffentlichen Besucherparkplätze (davon 1 behindertengerechter Parkplatz) als Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen platziert. Westlich der der zusätzlichen öffentlichen Parkplätze, am Beginn des zu erhaltenden Knicks verläuft ein ca. 2,5 m breiter Gehweg von der Verkehrsfläche im „Jörn“ direkt auf die zentrale Hoffläche, die zwischen den 2 Wohnhäusern und dem Gemeinschaftshaus angelegt ist. Dieser zentrale Bereich der Wohnanlage bleibt mit Ausnahme der Zufahrtsmöglichkeit zu den 3 behindertengerechten Stellplätzen autofrei. Der Hofplatz soll mit einem „Dorfbaum“ mittig bepflanzt werden und begrenzt werden mit dem Gemeinschaftshaus, so dass der genossenschaftliche Charakter der Wohnanlage betont wird.

Zudem wird das Plangebiet umlaufend eingegrünt und fügt sich somit harmonisch in die ländlich vorstädtisch geprägte Siedlungsstruktur ein. Im Sinne einer Angebotsplanung werden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs im Baugebiet 4.1 Baurechte für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung geschaffen, die über den bereits erwähnten 3,50 m breiten privaten Stichweg in Richtung „Rosenthal“ erschlossen werden. Dieser scheint aufgrund der niedrigen Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten und dem daraus resultierenden geringfügigen An-/Abfahrtsverkehr ausreichend dimensioniert.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Umgebung sowie der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO 1990 für alle Bauflächen und gemäß der Festsetzungen im Ursprungsplan festgesetzt. Die ca. 230 qm große Fläche des zu erhaltenden Knicks nördlich von „Im Jörn“ wird als private Grünfläche festgesetzt, um so zu verdeutlichen, dass dort keine baulichen Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise ist das Baugebiet in zwei Teilbereiche gegliedert, die einerseits den weit aus größeren Teil des genossenschaftlichen Wohnprojekts (Baugebiet Nr. 4.2) umfasst mit ca. 4.186 qm und andererseits die separat von Norden erschlossene Bebauung mit 560 qm Fläche im Baugebiet Nr. 4.1.

### **6.2.1 Baugebiet Nr. 4.1**

Entsprechend der Zielsetzung des Planungskonzeptes wird für dieses Baugebiet als Bauweise eine Einzel-/Doppelhausbebauung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO 1990 festgesetzt. Um eine geringe Verdichtung und Versiegelung des Grundstücks sicher zu

stellen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO festgesetzt, die die Obergrenze der GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete unterschreitet. Um eine höhenmäßige Einfügung der zukünftigen Gebäude auf relativ kleinem Baugrundstück in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Das Baugebiet Nr. 4.1 umfasst nur ein Baufenster mit ca. 230 qm, das über eine Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V. mit § 23 BauNVO) und ermöglicht aufgrund seiner Abmessungen bei gängigen Gebäudegrundflächen nur einen zusammenhängenden Baukörper ermöglicht.

### **6.2.2 Baugebiet Nr. 4.2**

Die geplante genossenschaftliche Wohnanlage der Wohngemeinschaft „Jörn`s Hof eG“ wird entsprechend der Zielsetzung einer moderaten Geschosswohnungsbebauung mit einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (gemäß § 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO) festgesetzt. Dieses entspricht dem dem festgesetzten GRZ-Wert des Ursprungs-Bebauungsplans. So können größere Baukörper entstehen, zumal in diesem Bereich die Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt wird. Um dennoch eine Einfügung in die recht kleinteilige umgebende Bebauung zu gewährleisten wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO die Länge der entstehenden Baukörper auf max. 50 m begrenzt. Das Baugebiet umfasst drei Baufenster, die jeweils mit Baugrenzen festgesetzt sind und sich um die geplante Hoffläche anordnen. Zwei Baufenster sind in ihren Abmessungen derart dimensioniert, das sie die geplanten Geschosswohnungsbauten aufnehmen können. Im wesentlich kleineren Baufenster soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept ein Gemeinschaftshaus für die Gesamtanlage entstehen. Für dieses kleinere ca. 110 qm große Baufenster im Nordwesten wird nur ein Vollgeschoss zugelassen und eine Festsetzung getroffen, das dort nur der Bau eines Gemeinschaftshauses zulässig ist. Dieses soll als Treffpunkt und Raum für gemeinsame Aktivitäten dienen und somit den genossenschaftlichen Charakter der Anlage stärken.

Das südliche Baufenster für das dort geplante mehrgeschossige Wohnhaus beachtet mit seiner zum Knick gelegenen Baugrenze den einzuhaltenden Abstand von der Baumkrone der dort zu erhaltenden Eiche.

## **6.3 Erschließung**

### **6.3.1 Verkehrserschließung**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung von Norden her über den privaten Stichweg von der Straße „Rosenthal“ vor, sowie von Süden über die öffentliche Verkehrsfläche der Mischverkehrsfläche „Im Jörn“. Die nördliche Erschließung erfordert keine weitere flächenhafte Festsetzung innerhalb des Plangebiets, da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52, Raisdorf „Rosenthal/Kronsbruch“, 1. Änderung die Erschließung durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sichergestellt wurde. Um den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Umfeld sicherzustellen ist entlang der Straße „Im Jörn“ eine Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Parkflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) für acht öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Im Jörn“ ist an dieser Stelle mit 4,75 m Breite im vorhandenen Ausbauzustand zu schmal, damit die von den neuen Besucherparkplätzen kommenden Fahrzeuge dort ein-/ausparken können. Daher muss die öffentliche Verkehrsfläche dort auf 5,50 m verbreitert werden. Diese kleine Verkehrsflächenverbreiterung ist in den Festsetzungen der Satzung zur 2. Änderung mit berücksichtigt.

Diese keinen Anliegern zugeordneten Parkplätze, stehen demnach jedem zur Verfügung (bei Anlage eines behindertengerechten Stellplatzes können 7 Plätze geschaffen werden, maximal

entstehen 8 Parkplätze). Sie sind „eigentlich“ für die Besucher der anliegenden Wohnhäuser vorgesehen, da theoretisch jeder Grundeigentümer für seine eigenen Kraftfahrzeuge auf eigenem Grundstück die Stellplätze vorhalten muss. In der Realität – nicht nur an dieser Straße – verfügen die oft sehr kleinen Reihen- und Doppelhausgrundstücke nicht über den Platz für einen Zweit- (oder auch Dritt-)wagen, so dass tatsächlich „die neuen öffentlichen Besucherparkplätze“ von Anliegern für eigene Fahrzeuge genutzt werden. Diese Realität akzeptierend, kann nun durch die Schaffung von 7 bis 8 zusätzlichen Parkplätzen die zeitweilig verkehrlich sehr ungünstige Situation für den fließenden Verkehr in der Straße „Im Jörn“ etwas entspannt werden.

An der Stelle der neu geplanten Besucherparkplätze befindet sich zu Planungsbeginn ein aus naturschutzrechtlicher Sicht noch vorhandener Knick, selbst wenn der dortige Wall relativ niedrig und nach Osten auslaufend ist und durch keinerlei Gehölzbewuchs mehr verbunden ist. Für diesen Teil des Knicks ist dann an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der neuen öffentlichen Parkplätze wurde ein Teil der vorgelegerten Mischverkehrsfläche der Straße „Im Jörn“ als öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Östlich dieser öffentlichen Sammelparkplatzanlage schließt sich die 5,0 m breite Zufahrt zu der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatz-/Carportanlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) mit max. 22 Stellplätzen an. Diese ist zugleich auch Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche im Brandfall. Im Sichtbereich der Zufahrt ist eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung frei zu halten ist (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB) um für den Fall der Auffahrt vom Parkplatz in die Straße „Im Jörn“ das Blickfeld frei zu halten.

Wie bereits in Kap. 6.1 „Planungskonzeption“ dargestellt, ist der östliche Teil der Sammelstellplatzanlage als offene Garagen- bzw. Carportanlage zu errichten, während im westlichen Teil eine offene oder überdachte Stellplatzanlage gebaut werden darf. Und zum Schutz vor Verkehrslärm von dieser Stellplatzanlage ist östlich davon, vor der Grenze zur Flurstück 19/11 eine 2,0 m hohe begrünte Lärmschutzwand zu bauen.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Situation der Straße „Im Jörn“ und eine durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwartende zusätzliche eventuelle Lärmbelastung der vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen wurde im September 2014 durch das Fachingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor Neumünster (WVK) eine Stellungnahme zur verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkung der Planungen zur 2. B-Planänderung erstellt. Die fachliche Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassend darstellen:

Der Gutachter ist bei der Prognose von 25 zusätzlichen Wohnungen ausgegangen. Dieses steht in Übereinstimmung mit der städtebaulichen textlichen Festsetzung, in der bestimmt wird, dass im Baugebiet WA 2 in den beiden dort zulässigen mehrgeschossigen Wohngebäuden zusammen maximal 25 Wohnungen, davon 12 in Haus 1 und 13 in Haus 2 gebaut werden dürfen.

Am Donnerstag, den 10.07.2014 (außerhalb der von Ferien beeinflussten Woche) wurden sowohl in der Straße „Rosenthal“, wie „Im Jörn“ über 24 Stunden Verkehrserhebungen durchgeführt und anschließend die Kfz-Verkehrszunahmen durch die B-Planänderung prognostiziert. Im Bestand wurden im Ostabschnitt der Straße „Im Jörn“ 371 Kfz/24h ermittelt (DTV-Wert), davon (nur) 4 Schwerverkehrs-Kfz. Im Rosenthal lag der Wert bei 3.321, bzw. 3.524 Kfz/ 24h, davon 81 Schwerverkehr (z.B. auch die Linienbusse).

Für 25 neue Wohneinheiten im Bereich der 2. B-Planänderung hat der Gutachter zur Verkehrszunahme von 122 Kfz/24h aus Ziel- und Quellverkehr im östlichen Abschnitt der Straße

„Im Jörn“ ermittelt, so dass sich dort der DTV-Wert auf 493 Kfz/24h zukünftig erhöht. ( bei 20 WE wäre es sogar ein Zusatzverkehr von nur 98 kfz/24 h)

Bei der lärmtechnischen Bewertung hat sich dann ergeben, dass sich in der Straße Rosenthal ein höherer Pegelwert bis zu 0,1 dB(A) ergibt und im Ostabschnitt „Im Jörn“ eine Erhöhung um bis zu + 1,4 dB(A). Der Gutachter stellt fest, dass in dem nächstgelegenen Immissionsort in Wohngebäuden an der Kreuzung „Rosenthal / Im Jörn“ die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl tags wie nachts deutlich unterschritten werden und unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. An dem angenommen Immissionsort im 1. Stock des Eckwohngebäudes „Rosenthal / Im Jörn“ steigt der Nachtwert von 39 dB(A) auf zukünftig 40 dB(A) und der Tageswert von bisher 49 dB(A) auf 50 dB(A).

Da der zusätzliche Kfz-Verkehr und die daraus entstehende zusätzliche Lärmbelastung durch den Gutachter als kaum wahrnehmbar ermittelt wurde und alle Grenzwerte bezüglich der zulässigen Schallimmissionen für angrenzende Immissionsorte an benachbarten vorhandenen Wohngebäuden deutlich unterschritten werden, stellt die Stadt fest, dass durch diese Planung keine für die Nachbarn unzumutbare Lärmentwicklung hervorgerufen wird. Die Festsetzung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand erfolgt dann aufgrund einer besonderen Rücksichtnahme gegenüber den Belangen des Nachbargrundstückes Rosenthal 34 und dem Schutz des Gartenbereiches von Haus 34 als Erholungsfläche für die Bewohner des Hauses Rosenthal 34.

## **6.3.2 Technische Infrastruktur**

### **6.3.2.1 Oberflächenentwässerung**

Gemäß der Zielsetzung einer ortsnahen Behandlung des Regenwassers ist das Oberflächenwasser möglichst im Plangebiet über Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Aufgrund der relativ dichten zukünftigen Bebauung und der örtlichen Bodenverhältnisse ist in dem Plangebiet die Realisierung einer „klassischen Versickerungslösung“ nicht möglich. Für die Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens stehen auch nicht genügend Flächen zur Verfügung. In Absprache mit den Stadtwerken Schwentimental wurde eine Lösung gefunden durch die Schaffung eines großzügig bemessenen Rückhaltevolumens in Form eines unterirdischen Stauraumkanals (DN 1000, 2 x 25 m Länge) unter der geplanten Stellplatzanlage im Baugebiet 4.2, verbunden mit einer gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal in das Trennsystem unter der Straße „Im Jörn“. Hierfür muss der spätere Bauherr bei der unteren Wasserbehörde im Landkreis ein Teilabwasserbeseitigungskonzept zur Genehmigung vorlegen.

### **6.3.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem über die Straße „Im Jörn“ entwässert. Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt dann durch Einleitung des Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Jörn“.

### **6.3.2.3 Wasser-/Strom-/Gasversorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Schwentimental GmbH.

### **6.3.2.4 Löschwasserversorgung**

Für die vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist im Fortgang der Aufstellung des B-Planes nachzuweisen, dass zur Brandbekämpfung eine Löschwassermenge von mindestens

800 Litern pro Minute aus Hydranten in der Erschließungsstraße oder ergänzend aus anderen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für die Feuerwehr zur Verfügung steht. Die Fahrfläche der Erschließungsstraße Im Jörn muss eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW aufweisen.

### 6.3.2.5 Müllentsorgung

Für den Bereich der Genossenschaftlichen Wohnanlage im Baugebiet 4.2 ist eine zentrale eingebaute Abfallsammelanlage östlich der Stellplatzanlage und in baulicher Kombination mit der Lärmschutzwand festgesetzt. Die Müllentsorgung wird durch den Kreis Plön sichergestellt.

### 6.3.2.6 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 17.09.2014 hat das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 Kampfmitteldienst mitgeteilt, dass in dem überplanten Gebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche daher auf Kampfmittel zu untersuchen. Diese Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt/ Sachgebiet 323  
Mühlenweg 166  
24116 Kiel

durchgeführt.

### 6.3.2.7 Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren auf folgendes hingewiesen:

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der o.g. Planung festgestellt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Archäologisches Landesamt: Frau Boersch, Tel. 04621 / 38713). Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 7.0 Flächenbilanz

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

<b>Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)</b>	<b>3.770 qm</b>
davon: WA 1	560 qm
anteilig Heckenpflanzfläche 2	45 qm
davon: WA 2	3.210 qm
anteilig Heckenpflanzfläche 2	97 qm
anteilig Heckenpflanzfläche 1	135 qm
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>155 qm</b>
davon: Öffentliche Verkehrsflächen „Im Jörn“	50 qm
davon: Öffentliche Verkehrsflächen „Öffentliche Parkfläche“	105 qm
<b>Private Grünflächen:</b>	<b>260 qm</b>

---

davon: Private Grünfläche 1	225 qm
davon: Private Grünfläche 2	35 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.185 qm</b>

---

## 8.0 Belange von Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten, d.h. einstufigen Verfahren durchgeführt.

Dies begründet sich mit der geringen Plangebietsgröße von 4.185 qm und der damit einhergehender Grundfläche von kleiner 20.000 qm sowie der Lage im bebauten Siedlungsbereich. Weiterhin ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz erforderlich noch sind Natura-200-Gebiete von der Planung tangiert.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes gemäß BNatSchG und LNatSchG S.-H. zu berücksichtigen.

Von Süden nach Norden fällt das Gelände im Plangebiet um ca. 1,0 m ab.

### Pflanzen- und Biotopschutz

Während einer Begehung im Februar und März 2014 wurden die Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 sowie das angrenzende Einzugsgebiet im Umkreis von ca. 50 m auf der Grundlage „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Schleswig Holstein“ kartiert. Ein Biotopbestandsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Besonders geschützte Pflanzenarten, die nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützt sind, wurden nicht festgestellt.

Im Plangebiet sind drei Knicks unterschiedlicher Funktionstüchtigkeit für Natur- und Landschaftshaushalt während der Begehungen registriert worden.

Entlang der südlichen Grenze wird das B-Plangebiet fast durchgängig von einem Knick (**HWt - 3.1.1**) begleitet, der eine Wallhöhe von ca. 1,50 m und eine Länge von ca. 75,0 m aufweist. Die typischen Knickgehölze (Brombeere – *Rubus spec.*, Hasel – *Corylus avellana*, Hundsrose – *Rosa canina*, Weißdorn – *Crataegus spec.*) sind auf einer Länge von ca. 45,0 m in Richtung Westen präsent. Im östlichen Bereich des Knicks auf ca. 30,0 m Länge ist der Knick nicht intakt da dort die typische Knickausrprägung nicht gegeben ist (Gehölze fehlen). Auch das Höhenniveau ist in diesem Teilstück wesentlich niedriger als im westlichen Bereich. Zwei weitere Knicks ohne Wall befinden sich entlang der Ostgrenze des Plangebietes. Diese wurden im Winter 2013/2014 auf den Stock gesetzt. Während der südlicher gelegene einreihig ist, handelt es sich beim nördlicheren um einen zweireihigen Knick.

Das B-Plangebiet liegt inmitten eines Wohngebietes im Ortsteil Raisdorf. Die Fläche des B-Plangeltungsbereiches ist im Bestand 2014 geprägt durch offene Bodenbereiche bzw. einer großflächigen ruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (**RHm – 10.1.2**). Gemäß aktueller Rechtslage (§ 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG S.-H.) unterliegen nur Staudenfluren der Binnengewässer und des Waldrandes dem gesetzlichen Biotopschutz in Schleswig-Holstein. Darunter fällt die im Plangebiet vorkommende Staudenflur nicht.

Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist vorwiegend geprägt von Einzel- und Reihenhausbauung (**SBe – 12.1.7**). Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich

neben einer privaten intensiv gepflegten Grünanlage (**SPi – 12.4.1**) auch die Erschließung zum ehemaligen Wohngebäude auf dem Gelände der 2. Änderung des B-Planes in Form eines unbefestigten Grünweges (**SVv – 12.7.5**).

Knicks sind gemäß § 21 LNatSchG geschützt. Sowohl der Wall als auch die Gehölze innerhalb der Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur gemäß der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Knickerlass) des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländlichen Räume des Landes Schleswig-Holstein zulässig. Darauf wird auch im Teil B der B-Planänderung hingewiesen.

Der östliche, nicht besonders gut erhaltene Knickabschnitt entlang „Im Jörn“ ist abgängig. Ein weiterer Knick ist an der Ostgrenze abgängig.

Gemäß Knickerlass sind abgängige Knicks im Verhältnis 1:2 auszugleichen, abgängige nicht mit Gehölzen bewachsene Knicks im Verhältnis 1:1. Funktionsverluste sind in angemessener Weise auszugleichen. Gemäß Schreiben der UNB vom 20.02.2014 wird das Verhältnis von 1:0,5 für den Ausgleich von Funktionsverlusten als angemessen angesehen.

Knickabgang: - 16,50 m mit Gehölzen bewachsen und ohne Wall entlang der Ostgrenze des B-Plangeltungsbereiches -> 1:2 -> 33,00 m Ersatz

- 24,00 m nicht mit Gehölzen bewachsener Wall entlang der Südgrenze des B-Plangeltungsbereiches -> 1:1 -> 24,00 m Ersatz

Knickfunktionsverlust: - 14,50 m entlang der Ostgrenze des B-Plangeltungsbereiches

- 46,00 m entlang der Südgrenze des B-Plangeltungsbereiches

-> 1:0,5 -> 30,25 m Ersatz

Knickneuanlagebedarf: 57,00 m Knickabgang + 30,25 Knickfunktionsverlust = 87,25 m

Es sind daher 90 m Knick in der freien Landschaft anzulegen. Da die Stadt Schwentental über keine geeigneten Flächen verfügt, soll dieser Ausgleich in den Ökokonten „Dörnbrook, 88-22“ (60 m Knickneuanlage) und „Gömnitz Redingsdorfer AU“, 88-16“ (30 m Knickneuanlage) erbracht werden. Diese Maßnahme geht als **Ausgleichsmaßnahme A1** in die textlichen Festsetzungen der B-Planänderung ein. (siehe hierzu Anlage 4)



**Abb. 1 Knick am „Im Jörn“, Bereich ohne Gehölze**    **Abb. 2: Knick am „Im Jörn“, Bereich mit Gehölzen**

Die Eiche, welche als Überhälter des Knicks am „Im Jörn“ im Bestand vorhanden ist und einen sehr ortsbildprägenden Charakter hat wird zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus sollen insgesamt drei weitere Laubbäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie etwa mittig der Fläche des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Dies wird mittels Festsetzung von Pflanzgeboten in der B-Planzeichnung gesichert.

Alle in der 2. B-Planänderung festgesetzten Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes und auch Baumpflanzungen sind gestalterischer Natur. Dennoch werden gebietsheimische standortgerechte Pflanzen vorgesehen.

### **Besonderer Artenschutz**

Mit Schreiben vom 20.02.2014 vermittelt die UNB, dass für die Abarbeitung der Belange des besonderen Artenschutzes der im Bestand zum Aufstellungsbeschluss nicht mehr vorhandene Baum- und Gehölzbestand anzunehmen sei.

Die Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen erfolgten im Wesentlichen im Februar 2011. Entlang der Grundstücksgrenzen dienten die Gehölzfällungen der Verkehrssicherungspflicht. Für darüber hinausgehende Gehölzbeseitigungen ist eine Bauabsicht zu unterstellen, also wie bauvorbereitende Maßnahmen zu bewerten.

Entsprechend wird dem Hinweis der UNB gefolgt.

Das Büro Bioplan wurde mit einer artenschutzfachlichen Potentialabschätzung und einem daraus hervorgehenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Berücksichtigung des ehemaligen Gehölzbestandes beauftragt. Diese liegt der Begründung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 als Anhang bei.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zusammengefasst.

Flächenhafte Gehölzstrukturen und ein Wohngebäude wurden planungsvorgezogen beseitigt, so dass sich das Plangebiet im Bestand Mai 2014 als Freifläche darstellt.

Nach Auswertung von Satellitenbildern mittels GIS-Software, lässt sich der planungsbedingte Gehölzverlust auf ca. 2.500 qm beziffern, wovon ca. 1.200 qm als Wald (Nadelwald) einzustufen sind. Weiterhin sind etwa 10 größere Einzelbäume (Laubbäume) betroffen.

### **Potentiell vorkommende nach dem besonderen Artenschutz relevante Tierarten**

#### *Avifauna*

Der potentielle Brutvogelbestand wird anhand der faunistischen Potentialanalyse auf mindestens 42 heimische Brutvogelarten geschätzt. Betroffen sind die Gilden der Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter einschl. Nischenbrüter, Bodenbrüter sowie Gebäudebrüter.

Gehölzfreibrüter: Ringeltaube, Türkentaube, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Misteldrossel, Gelbspötter, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Sommergoldhähnchen, Wintergoldhähnchen, Schwanzmeise, Elster, Eichelhäher, Rabenkrähe, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Birkenzeisig, Bluthänfling, Gimpel

Gehölzhöhlenbrüter, einschließlich Nischenbrüter: Grünspecht, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Sumpfmeise, Weidenmeise, Tannenmeise, Haubenmeise, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Star, Feldsperling, Haussperling

Bodenbrüter: Rotkehlchen, Zilpzalp, Fitis

Gebäudebrüter: Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blaumeise, Kohlmeise, Star, Haussperling, Feldsperling

*Fledermausfauna*

Zusätzlich können auf Grundlage der vorgelegten Potentialanalyse mindestens 7 Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Wasser-, Breitflügel und Flughautfledermaus, Braunes Langohr sowie Großer Abendsegler) im Untersuchungsgebiet vorkommen.

*Pflanzen und weitere Tierarten*

„Unter den Arten des Anhang IV finden sich in Schleswig-Holstein Vertreter folgender Artengruppen:

Farn- und Blütenpflanzen:	Kriechende Sellerie, Schierlings-Wasserfenchel, Froschkraut
Säugetiere:	15 Fledermaus-Arten, Biber, Fischotter, Haselmaus, Birkenmaus, Schweinswal
Reptilien:	Europäische Sumpfschildkröte, Schlingnatter, Zauneidechse
Amphibien:	Kammolch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Wechselkröte
Fische:	Stör, Nordsee-Schnäpel
Käfer:	Eremit, Breitrand, Heldbock, Breitflügeltauchkäfer
Libellen:	Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer
Schmetterlinge:	Nachtkerzen-Schwärmer
Weichtiere:	Kleine Flussmuschel

Für die große Mehrzahl der o.g. Arten kann ein Vorkommen im Plangebiet aufgrund der gut bekannten Standortansprüche und Verbreitungssituation der einzelnen Arten ausgeschlossen werden. So handelt es sich bei der Mehrzahl um Arten, die hohe Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und in Schleswig-Holstein nur noch wenige Vorkommen besitzen. Dies trifft auf die oben aufgeführten Pflanzen-, Käfer-, Schmetterlings-, Libellen-, Fisch- und Weichtier-Arten, die Säugetier-Arten Biber, Fischotter und Birkenmaus und die Reptilien-Arten Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter zu. Der Schweinswal ist an Küstengewässer im Bereich von Nord- und Ostsee gebunden. Vorkommen der übrigen aufgeführten Reptilien, Amphibien- und Libellen-Arten können nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Haselmaus findet im Untersuchungsgebiet weder geeignete Lebensräume, noch liegt es innerhalb ihres derzeitigen Hauptverbreitungsgebietes. Auch für die Zauneidechse sind ebenso wie für die europarechtlich geschützten Amphibienarten im PG keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Wie in den Kapiteln 5.2 und 5.4 dargelegt wird, können daher für den gesamten Vorhabenraum Amphibien- und Haselmausvorkommen ausgeschlossen werden.“ (Hammerich 2014)

Es kann konstatiert werden, dass neben Avi- und Fledermausfauna keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen zu erwarten sind.

**Artenschutzrechtliche Konflikte**

Die Ergebnisse der Konfliktanalyse zeigen, dass der Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (*Verletzung und Tötung von Individuen*) eintreten könnte, wenn bauvorbereiten-

de bzw. Bauarbeiten zur Vogelbrutzeit oder sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden.

Der Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (*Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten*) ist mit dem Verlust von ca. 1.200 qm Wald, ca. 1.300 qm allgemeiner Gehölzfläche und ca. 10 größeren Einzelbäumen bereits eingetreten. Für die Gilden der Gehölzfrei- und Höhlen/Nischenbrüter geht dies mit einem direkten Verlust von Lebens- und Fortpflanzungsstätten einher.

Auch die baumbewohnenden Fledermausarten sind potentiell durch die Rodung von ca. 1.200 qm Wald, ca. 1.300 qm allgemeiner Holzfläche und ca. 10 größeren Einzelbäumen betroffen. Zudem verlieren Fledermäuse und Gebäudebrüter durch den Abbruch des Einzelhauses potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

*Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung)* sind nicht zu erwarten.

## **Artenschutzrechtlich notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

- (AV1) Bauzeitenregelung bezüglich Brutvögel. Weitere Baufeld-Freimachungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und einschl. dem 14.03. des jeweiligen Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen sind nur dann innerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, wenn diese unmittelbar an die Bauvorbereitenden Maßnahmen anschließen oder vom 14.03. bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen ein Ansiedeln von Brutvögeln verhindert wird.

Die Vermeidungsmaßnahmen, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagen werden, zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen im Zusammenhang mit Gehölzfällungen entfallen. Hintergrund: Alle mit Stand Mai 2014 im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind Knicks, z.T. mit Überhängen und unterliegen dem gesetzlichen Knickschutz. Jegliche Gehölzbeseitigung aus dem Knick ist verboten. Mit einer Konfliktsituation in Bezug auf Brutvögel oder Fledermäuse ist also diesbezüglich nicht zu rechnen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

- (AA1) Lebensstätten-Ersatz für die Brutvögel der Gehölze. Diese Maßnahme beinhaltet die Neuanpflanzung von Wald bzw. allgemeiner Gehölzfläche im Verhältnis 1:1: ca. 2.500 qm im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet (max. Entfernung zum Vorhabenraum: 20 km) und die Neupflanzung von Einzelbäumen im Verhältnis 1:1: ca. 10 Obst- oder Großbäume. Der Ersatzbedarf für die Baumfledermäuse kann multifunktional mit dem Lebensstätten-Ersatz für die Brutvögel der Gehölze angesetzt werden. In der „Hohenfelder Mühlenau“ im der Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 104, 112 und 157/105 sind diese 2.500 qm durch Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen zu erbringen entsprechend des Konzeptes der Ausgleichsagentur S.-H. (siehe Anlage 5). Die Pflanzfläche als genehmigte Waldersatzfläche befindet sich ca. 20 km nordöstlich des Plangebietes.

Der Knickersatzbedarf wird bereits durch die 90 lfm Knickersatz im Rahmen des Biotopschutzes bewältigt.

- (AA2) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind je 2 Spalten- und Höhlenkästen hinsichtlich Baumfledermäusen sowie 9 Nisthilfen für Gehölz- und

Nischenbrüter in direkter räumlicher Nähe zum Plangebiet fachgerecht anzubringen. Dies hat umgehend zu erfolgen.

- (AA3) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Fledermäuse der Gebäude betreffend sind mindestens 3 Ersatzquartiere (Fassadenquartiere von jeweils mind. 1 qm Größe (sog. Fledermaustafeln oder mind. 3 Fassaden-Großraumhöhlen) umgehend fachgerecht an einem Stadteigenen Gebäude anzubringen und dauerhaft zu warten.

Das heißt in der Summe sind 4 Baumfledermauskästen, 3 Fledermaus-Fassaden- Großraumhöhlen und 9 Vogelnisthilfen anzubringen.

Alle Kästen Kästen/Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1 x jährlich ist eine Reinigung der Höhlenkästen für Fledermäuse und der Nisthilfen für Brutvögel vorzusehen. Die Fledermausfassadenquartiere bedürfen keiner Reinigung.

## 9.0 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentinal hat in ihrer Sitzung am 12.12.2013 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Raisdorf Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch“ gefasst. Diese wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Auf der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 15.05.2014 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt durch die öffentliche Planentwurfsauslegung in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.05.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Auf der Stadtvertretungssitzung am 11.12.2014 ist beabsichtigt, über die vorgebrachten Stellungnahmen zu beraten und zu beschließen und anschließend den Satzungsbeschluss zu fassen. Da diese Verbindliche Bauleitplanung sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf es keiner Plangenehmigung, sondern durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann die Sitzung der 2. Änderung des B-Plans Raisdorf 52 dann voraussichtlich Anfang des Jahres 2015 rechtswirksam werden.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister

Stadt Schwentinal  
Theodor-Storm-Platz 1  
24223 Schwentinal

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH  
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 / 040-298 120 994

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin

Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz / Dipl.-Ing. G. Schwingen M.A. /Jan-Erik Messmer B.Sc.

Anlagen zur Begründung:

1. Stellungnahme zur verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkung, WVK Neumünster 05.09.2014
2. Biotopbestandsplan, Stand März 2014
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Fa. Bioplan, Dipl.-Biologe Hammerich, 29.04.2014
4. Konzept der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein vom 19.03.2014  
(Angebotsschreiben an Plankontor zum Knickersatz)
5. Gestattungsvertrag zum erforderlichen Waldersatz  
der Stiftung Naturschutz SH und der Stadt Schwentinal vom 22./23./26.05.2014

Beschlussvorlage für die Stadtvertretersitzung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
1. AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig- Holstein	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
2. Amt Lütjenburg	Stellungnahme vom 17.06.2014:  Hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Stadt Lütjenburg keine Anregungen und Bedenken im Zusammenhang mit der o.g. Planung vorbringt.	Kenntnisnahme.
3. Amt Preetz-Land für die Gemeinden Rastorf und Pohns- dorf	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
4. Amt Schreven- born Der Amtsdirektor	Stellungnahme vom 30.05.2014:  Gegen die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Raisdorf Nr. 52 „Rosenthal/ Kronsbruch, im Bereich nördlich Im Jörn“ der Stadt Schwentinental bestehen seitens der Gemeinde Schönkrichen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
5. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	Stellungnahme vom 13.06.2014:  In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.  Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Kenntnisnahme.
6. Autokraft GmbH	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
7. Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorlage für die Stadtvertretersitzung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.		
8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel	<p>Stellungnahme vom 26.05.2014:</p> <p>Die bislang im Referat K4 wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange werden ab dem 1. April 2014 durch das Referat Infra I 3 des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.</p> <p>Ich bitte deshalb ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Adresse zu senden: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 29 63 53019 Bonn e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org.</p> <p>Die mit o. a. Bezug übersandten Unterlagen habe ich zuständigkeithalber zur abschließenden Bearbeitung an diese Adresse übersandt. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Aufgabenverlagerung die Bearbeitung nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen erfolgen kann.</p>	
9. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
10. Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein Staatskanzlei Abteilung Landesplanung (Referat 32)	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
11. Deutsche Telekom Technik GmbH	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
12. E.ON Hanse AG	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
13. Ev.-Luth. Kirchengemeinde Raisdorf	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
14. Finanzamt Plön	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
15. Freiwillige Feuerwehr Klausdorf	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
16. Freiwillige Feuerwehr Raisdorf	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
17. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AÖR Hauptniederlassung Kiel	Stellungnahme vom 27.05.2014:  Die mir im zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.  Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
18. GKK Gemeinschaftskraftwerk Kiel	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
19. Gewässerunterhaltungsverband (Wasser- und Bodenverband) Schwentinegebiet im Kreis Plön	Stellungnahme vom 04.06.2014:  Anlagen und Gewässer des Gewässerunterhaltungsverbandes Schwentinegebiet im Kreis Plön sind nach den mir vorliegenden Unterlagen von der Bauleitplanung nicht betroffen. Insofern habe ich keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
20. GDMcom mbH	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
21. Handwerkskammer Lübeck	Stellungnahme vom 26.06.2014:  Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird der sachgerechte Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Kenntnisnahme.
22. Industrie- und Handelskammer zu Kiel	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
23. Knik e.V.	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
24. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Mitte	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
25. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Untere Forstbehörde	Stellungnahme vom 03.0.2014:  Gegen die o.a. Änderung bestehen seitens der Forstbehörde keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
26. Landeshauptstadt Kiel Stadtplanungsamt	Stellungnahme vom 25.06.2014:  Für die Beteiligung im oben genannten Planverfahren bedanken wir uns.  Nach eingehender Prüfung der Unterlagen konnten wir feststellen, dass durch die Planung für das Gebiet „Rosenthal/ Kronsbruch“ im Bereich nördlich Im Jörn die Belange der Landeshauptstadt Kiel nicht berührt werden, daher bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
27. Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Kampfmittelräumdienst	Stellungnahme vom 17.06.2014:  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	Diese Stellungnahme hat sich inzwischen erledigt aufgrund der neuen Stellungnahme vom 22.09.2014, wo erklärt wird, dass eine Kampfmittelräumung nicht erforderlich ist.

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie den Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p> <p>Ergänzung der Stellungnahme, direkt an den Vorhabenträger, vom 22.09.2014:</p> <p>Nach visueller Auswertung der uns zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder können wir auf dem benannten Grundstück (Im Jörn (Flur 4 Flst. 19/260, 15/112, 7/139, 7/121) keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) feststellen.</p> <p>Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.</p> <p>Bei der o.a. Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind (siehe Merkblatt) Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.</p>	<p>Damit wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kampfmittelräumung erforderlich ist.</p>
<p>28. Landrätin des Kreises Plön - Kreisplanung -</p>	<p>Stellungnahme vom 01.07.2014:</p> <p>Diese Stellungnahme dient der Rechtssicherheit der Planung und sie soll die für die Abwägung der Stadt Schwentinal relevanten Materialien ergänzen. Grundsätzliche Einwände werden jedoch aus Sicht der Ortsplanung sowie aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen den Entwurf der vorgelegten Bauleitplanung nicht erhoben.</p> <p>Zu dem Bauleitplanentwurf gebe ich noch die nachfolgenden Hinweise und Anregungen.</p> <p>Zum Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem.</p>	

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>§ 13 a BauGB aufgestellt.</p> <p>Planzeichnung</p> <p>Präambel Bitte fügen Sie hinter den Namen der planenden Stadt Schwentental die Angabe „Kreis Plön“ ein.</p> <p>Flächen für Stellplätze Die Planzeichnung enthält eine graphische Festsetzung für Stellplätze und Carports. Es wird angeraten, Stellplätze an allen anderen Stellen im Plangebiet per textliche Festsetzung auszuschließen, um die gewünschte Steuerung zu erzielen. Darüber hinaus sollte die Stellplatzfläche per textliche Festsetzung für Nutzer aus den Teilgebieten 4.1 und 4.2 des Planes vorbehalten werden. Auf die Bezeichnung „Carports“ kann verzichtet werden, weil diese keinen planungsrechtlich definierte Nutzung sind. Möglich ist es, die Zulässigkeit von geschlossenen Garagen oder Garagen bestimmter Bauart einzuräumen oder diese ganz oder teilweise auszuschließen.</p> <p>Seitliche Abstandsflächen, grenznahe Bebauung Beachten Sie bitte die liberalisierte Abstandflächenregelung gem. § 6 (8) LBO. Zahlreiche bauliche Nutzungen benötigen demnach keine eigenen Abstandsflächen mehr. Sie sind nun, soweit andere Regelungen nicht dagegen sprechen, auch innerhalb der herkömmlichen Grenzabstände zulässig. Dies würde im vorliegenden Fall auch Teile der Hauptanlage, bspw. die Terrassen betreffen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention des vorgelegten Entwurfs für ein hochwertiges Wohngebiet widersprechen. Damit besteht die Notwendigkeit, planungsrechtliche Regelungen an Stellen einzuziehen, die bislang durch das Bauordnungsrecht abgedeckt waren.</p> <p>Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände im geplanten Wohngebiet zu gewährleisten, können Anlagen iS § 6 (8) LBO gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB in den seitlichen Grenzabständen von 3m aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit wäre für den hiesigen Plan dort zu prüfen, wo nicht ohnehin Grenzbebauung vorgesehen ist, wie bei den Doppelhäusern.</p> <p>Flächen für die Müllentsorgung</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und als textliche Festsetzung aufgenommen, so dass nur an den in der Planzeichnung dafür festgesetzte Flächen Stellplätze errichtet werden dürfen.</p> <p>Es ist allerdings nicht möglich, auf der Rechtsgrundlage des BauGB Stellplatzflächen individuellen Nutzern zuzuordnen.</p> <p>Der Hinweise wird beachtet und als textliche Festsetzung aufgenommen.</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>Beachten Sie bitte die Stellungnahme des Amtes für Abfallwirtschaft im Weiteren dieser Stellungnahme. Aus Erfahrungen in anderen Baugebieten ist darauf hinzuweisen, dass Flächen für die Entsorgung rechtzeitig und in ausreichendem Umfang planerisch sichergestellt werden müssen. Insbesondere deren Abverkauf an Einzelerwerber im Zuge der späteren Parzellierung sollte durch städtebauliche Vereinbarungen vorgebeugt werden. Schenken Sie diesem Punkt bitte besondere Beachtung in der weiteren Planentwicklung.</p> <p>Fachbehördliche Stellungnahmen:</p> <p>Die UNB m.H. teilt mit: Die Stadt Schwentental plant eine Bebauung der Freifläche im Bereich der Straße „Im Jörn“. Zu den eingereichten Planunterlagen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 gebe ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege die folgende Stellungnahme ab: Die im bisherigen Beteiligungsverfahren gegebenen Hinweise zur Gewährleistung von Naturschutzbelangen wurden weitgehend berücksichtigt. Grundsätzliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung werden daher seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht erhoben. Die rechtliche Sicherung der über die Inanspruchnahme von Ökokonten realisierten artenschutzrechtlichen Kompensation ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde durch Vorlage von Gestattungsverträgen nachzuweisen.</p> <p>Nach Aussage des beauftragten Gutachters ist für die ökologischen Gilden der Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter aufgrund des erheblichen Umfangs verlorengegangener Fortpflanzungsstätten nicht davon auszugehen, dass „...ein problemloses Ausweichen auf benachbarte Flächen ohne kompensatorische Maßnahmen möglich ist“ (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 22).</p> <p>Die hierfür als Ausgleich vorgesehene Anlage neuer Gehölzstrukturen (Maßnahme AA1) wird für diese Gruppe erst nach Jahrzehnten ökologisch wirksam. Für die verlorengegangenen Höhlenstandorte ist daher ein Ausgleich durch Bereitstellung von künstlichen Ersatzquartieren zu leisten. Die Kompensation der potenziell verlustigen Höhlen hat im Verhältnis 1:3 zu erfolgen. Die Nistkästen sind unter Berücksichtigung der artspezifischen Bruträume (Höhlenvolumen/Größe Einflugloch) an geeigneten Stellen im Umfeld der beseitigten Struk-</p>	<p>Wie aus der Planzeichnung bereits zu erkennen war, ist für das große Grundstück mit den zweigeschossigen Wohnhäusern östlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage eine Fläche für die Müllentsorgung festgesetzt. Da diese Anlage als gemeinschaftliche genossenschaftliche Wohnanlage betrieben werden soll, ist auch sichergestellt, dass ausschließlich an diesem dafür vorgesehenen Standort eine gemeinsame, eingehauste und eingegrünte Abfallentsorgungsanlage realisiert wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung seitens der unteren Naturschutzbehörde vorgebracht werden.</p> <p>Die rechtliche Sicherung der Realisierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte durch drei Gestattungsverträge zwischen der Stadt Schwentental und der Stiftung Naturschutz S.-H. zum einen zum Knickersatz in der Redingsdorfer Au, zum anderen zum Knickersatz im Dörnbrook und des Weiteren zum Waldersatz in der Hohenfelder Mühlenau.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung und die Hinweise im B-Plan werden um die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde künstliche Ersatzquartiere zu installieren erweitert. Dies wird begründet mit dem zu erwartenden time-lag bis zum Eintreten der Wirksamkeit der Erstaufforstung in der Hohenfelder Mühlenau für Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter. Aufgrund dessen, dass der Altbaumbestand im Plangebiet durch Nadelbäume charakterisiert wurde, ist eher von weniger Brutmöglichkeiten für Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter auszugehen. Diese</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertretersitzung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>turen anzubringen.</p> <p>Alle zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Ersatzquartiere sind unter Aufsicht einer fachkundigen Person (Ornithologe bzw. Fledermauskundler) auszubringen und der unteren Naturschutzbehörde durch Einreichung einer Fotodokumentation mit Lageplan zur Abnahme anzuzeigen.</p> <p>Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust und Unbrauchbarkeit umgehend zu ersetzen.</p> <p>Die Wasserbehörde m.H. teilt mit: Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Die Planausfertigungen sind für eine wasserrechtliche Bewertung nicht ausreichend, d.h. auf die Problematik der Erschließung, besonderes der Ver- und Entsorgung wird nicht eingegangen. Die überplanten Flächen befinden sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Schwentental.</p> <p>Ein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept gem. § 31 Landeswassergesetz für die Stadt Schwentental liegt nicht vor. Die Stadt kann für das B-Plangebiet ein Teilabwasserbeseitigungskonzept bei der Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorlegen.</p> <p>Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn sind folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen: 1. Oberflächenwasserbeseitigung: Für geplante Einleitungen von Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind Einleitungserlaubnisse gemäß § 8 WHG zu beantragen. Da kein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt, hat die Stadt Schwentental als Erlaubnisnehmerin für alle Einleitungen (auch Einleitungen auf nicht öffentlichen Privatgrundstücken) entsprechende Erlaubnisanträge bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Bei Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle sind ggf. Änderungsanträge für die bestehenden Erlaubnisse zu beantragen. Für die durch Einleitungen von Oberflächenwasser beanspruchten Gewässer sind Vorflutnachweise gem. Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließ-</p>	<p>Auffassung teilt Herr Hammerich, als AfB-Ersteller, und hält den Verlust von max. 3 Nistplätzen für wahrscheinlich. Entsprechend sind 9 Nisthilfen aufzuhängen.</p> <p>Der Hinweise werden beachtet, indem die Ausbringung durch eine fachkundige Person erfolgt sowie diese gegenüber der UNB nachgewiesen wird. Die Art und der Umfang der Nachweispflicht wird im Detail im Zuge des Nachweises mit der UNB durch die Stadt abgestimmt.</p> <p>Alle Kästen werden dauerhaft erhalten. Mindestens 1 x jährlich wird eine Reinigung der Höhlenkästen für Fledermäuse und Brutvögel vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit den Stadtwerken der Stadt Schwentental wurde eine technische Lösung abgestimmt, die die Grundlage des einzureichenden Teilabwasserbeseitigungskonzepts darstellt. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Trennkansystem unter Straße „Im Jörn“ eingeleitet. Beim Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation werden die anerkannten Regeln der Technik eingehalten. Der Bauträger</p> <p>Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung wurde abgestimmt, eine Regenwasserrückhaltung in Form eines großzügig bemessenen Stauraumkanals unterhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche für die gemeinsame Stellplatz-, bzw. Carportanlage mit gedrosselter Einleitung des Regenwassers in das Trennkansystem unter der Straße „Im Jörn“ anzulegen. Vor Beginn der Erschließung werden rechtzeitig die notwendigen Nachweise und Anträge bei der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertretersitzung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>gewässern bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation“ vorzulegen. Bau und Betrieb der Regenwasserkanalisation muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Kanalisations- und Behandlungsanlagen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden. Für den Neubau einer Regenwasserbehandlungsanlage sind Antragsunterlagen zur Genehmigung gemäß § 35 LWG vorzulegen.</p> <p>2. Schmutzwasserbeseitigung: Beim Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation sind die Regeln der Technik einzuhalten (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Abwasseranlagen wie z.B. Kanalisation und Pumpstationen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zuständig.</p> <p>3. Gewässer: Verbandsgewässer sind nicht direkt betroffen.</p> <p>4. Anzeige auf Erweiterung der Wasseraufbereitung / Wasserversorgung: Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.</p> <p>5. Altlasten: Im Planbereich sind z. Zt. keine Altablagerungen oder Altstandorte erfasst.</p> <p>Der vorbeugende Brandschutz m. H. teilt mit: Für die vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist im Fortgang der Aufstellung des B-Planes nachzuweisen, dass zur Brandbekämpfung eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern pro Minute aus Hydranten in der Erschließungsstraße oder ergänzend aus anderen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für die Feuerwehr zur Verfügung steht. Die Fahrfläche der Erschließungsstraße Im Jörn muss eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW aufweisen.</p> <p>Der Straßenbau m.H. teilt mit: Gem. § 1 (5) Nr. 8 BauGB haben Bauleitpläne die Belange des Verkehrs sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Wegen der Nähe des Plangebietes zur B 202 wird daher eine Lärmtechnische Bewertung empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise unter Nr. 3 bis Nr. 5 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur erforderlichen Löschwassermenge werden in die Begründung eingefügt. Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung, zu der auch die Straßenbauplanung und die Planung der Wasserversorgung gehören, muss dann die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt werden.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Im Jörn“ wird im östlichen Abschnitt geringfügig erweitert und außerdem wurden dort 7 bis 8 zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen, um so aktuell noch nicht für das Parken festgesetzte Flächen (nicht zulässig) im Bereich der verkehrsberuhigte Bereiche parkende Fahrzeuge aus dem engen Verkehrsraum herauszuziehen und somit auch in der Realität eine für den Begegnungsverkehr ausreichend breite Verkehrsfläche sicherzustellen. Die „Parkplatzfläche“ ist so dimensioniert, dass dort 1 behindertengerechter und 6 Standardparkplätze gebaut werden können.</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>Der Denkmalschutz m. H. teilt mit: Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der o.g. Planung festgestellt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Archäologisches Landesamt: Frau Boersch, Tel. 04621 / 38713). Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p> <p>Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger m.H. teilt mit: In der Stadt Schwentental gilt gem. § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- u. Restabfall, Papier, gelbe Säcke) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt. Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand der befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).</p> <p>Ich bitte daher bei der Errichtung des Sammelplatzes für die Abfallbehälter darauf zu achten, dass der Standplatz nicht weiter als 20m von der Straße „Im Jürrn“ entfernt ist. Ansonsten müssen die Behälter an den jeweiligen Abfuhrtagen bis zu 20m an diese Straße herangestellt werden (z. B. vom Hausmeister oder den Anwohnern).</p> <p>Außerdem ist der Sammelplatz ausreichend groß und ebenerdig zu gestalten. Für die Gestaltung siehe auch Ziff. 7 im beigefügten Merkblatt.</p> <p>Weiteres Verfahren:  Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeich-</p>	<p>Das Gebiet der 2. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 ist bereits als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit entsteht durch die 2. Änderung des B-Planes Raisdorf 52 keine neue an die B 202 heranrückende Bebauung, die eine lärmtechnische Bewertung in Bezug auf den Verkehrslärm von der B 202 erfordert.</p> <p>Wird als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in der Planung beachtet.</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	nung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.	
29. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	Stellungnahme vom 19.06.2014:  Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o. a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Kenntnisnahme.
30. Lorac Investment Management S.a.r.L. c/o	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
31. Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 5 -	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
32. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
33. NABU Naturschutzbund Deutschland e.V.	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
34. NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Schleswig-Holstein	Stellungnahme vom 24.06.2014:  Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben – nach Rücksprache mit seiner örtlichen Bearbeiterin – die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Preetz-Probstei.  Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>Der Erhalt von Knickstrukturen im Plangebiet wird begrüßt. Allerdings leiden die Knicks i.d.R. erheblich durch Bauarbeiten und spätere unsachgemäße Pflege. Der Knick entlang der östlichen Gebietsgrenze ist ein gutes Beispiel dafür. Hier werden Aussagen darüber vermisst, wer später für die Knickpflege verantwortlich sein wird und wie eine sachgerechte Pflege gewährleistet sein soll.</p> <p>*</p> <p>Starke Zweifel werden an den Aussagen erhoben, dass eine Flächenversickerung möglich sein wird, weil nur wenige versiegelte Flächen entstehen werden. Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Flächenversickerung. Jedoch erlaubt die Festsetzung von GRZ 0,3 bzw. 0,4 zuzüglich der Versiegelung für die Verkehrsflächen einen Versiegelungsgrad von etwa 50%. Dies wird nicht mehr als „geringfügig“ betrachtet. Es sind also rechtzeitig Überlegungen anzustellen, wohin das Regenwasser oberflächlich ablaufen soll, wenn bei Starkregenereignissen oder Dauerniederschlägen die Flächenversickerung nicht mehr funktioniert. Kritisch sind hier auch Frostperioden, die eine Flächenversickerung unmöglich machen.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Oberflächenwasserbeseitigung zu überdenken und für Versickerungen entsprechende Flächen im Bebauungsplan festzusetzen, die nicht überbaut oder anders genutzt werden dürfen. Die einschlägigen Regeln der Technik (A 138 der DWA und DIN 1986-100) sind zu beachten.</p> <p>Bedenken werden auch bezüglich des querenden Kanals erhoben, der offensichtlich keinem konkreten Medium zugeordnet wird. Offenbar ist aktuell nicht bekannt, ob die zugehörigen Leitungen erhalten werden müssen. Da dies die Planung durchaus berühren kann, sollte die Bestandsaufnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p> <p>Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren</p>	<p>Die Stiftung Naturschutz Schleswig Holstein ist für die Entwicklung und Pflege des Knicks zuständig. Dies wird vertraglich zwischen der Stadt Schwentental und der Stiftung Naturschutz geregelt.</p> <p>Im Rahmen einer Planung zur Nachverdichtung bestehender städtebaulicher Strukturen, wie sie mit dem Ziel einer flächensparenden Bebauung vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht wird, ist eine Flächenversickerung nur in wenigen Fällen möglich. Nach Absprache mit den Stadtwerken der Stadt Schwentental wurde deshalb zur Vermeidung von Aufschwämmungen bei Starkregenereignissen ein großzügig dimensionierter Stauraumkanal im Plangebiet vorgesehen. Unterhalb der Rangierfläche der Stellplatzanlage werden 2 parallele Stauraumkanäle mit jeweils DN 1000 Rohren gebaut, aus denen dann das rückgestaute Regenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal unter der Straße „Im Jörn“ eingeleitet wird.</p> <p>Im bestehenden Verfahren wurde von keinem öffentlichen Leitungsträger ein vorhandener Kanal, der zu dem vom Vermesser aufgemessene Schacht gehört, vermeldet. Dieses wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung noch geklärt. Sollte dort ein Kanal verlaufen, müsste dieser ohnehin im Rahmen der Baurealisierung umverlegt werden.</p>
35. Nordelbische Ev.-Luth. Kirche Nordelbisches Kirchenamt	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
36. Polizeizentralstation Schwentental	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
37. Schleswig-	Stellungnahme vom 28.05.2014:	

Beschlussvorlage für die Stadtvertretersitzung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
Holstein Netz AG Netzcenter Plön	Das o. g. Bauvorhaben der Stadt Schwentinental, Satzung zur 2. Änderung des B-Plans Raisdorf, Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch im Bereich nördlich Im Jörn“ betrifft uns als Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön nicht, da es sich nicht um unser Versorgungsgebiet handelt.	Kenntnisnahme.
38. Stadt Plön	Stellungnahme vom 18.06.2014:  Ich bedanke mich für die Beteiligung an dem oben genannten Bauleitplanverfahren. Es sind keine Belange der Stadt Plön betroffen.	Kenntnisnahme.
39. Stadt Preetz Stabsstelle Stadtplanung	Stellungnahme vom 02.06.2014:  Ich danke Ihnen für die Beteiligung der Stadt Preetz im o.g. Bauleitplanverfahren.  Der Ausschuss für Stadtplanung hat sich in seiner Sitzung am 28.05.2014 mit der Angelegenheit befasst. Anregungen werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme.
40. Stadtwerke Kiel AG	Stellungnahme vom 28.05.2014:  Die oben aufgeführte „2. Änderung des Bebauungsplanes“ der Stadt Schwentinental haben unsere Fachbereiche hinsichtlich unserer Versorgungsleitungen geprüft. Die Stadtwerke Kiel sind in dem betreffenden Gebiet nicht der Betreiber der vorhandenen Gas-, Strom- und Wasserversorgungsanlagen. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Schwentinental.  <b>Hinweis zur Löschwasserversorgung:</b> Die Stadtwerke Kiel sind in dem betreffenden Gebiet nicht der Betreiber der vorhandenen Wasserversorgungsanlagen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Schwentinental. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.  Die Stadtwerke Schwentinental wurden im Rahmen des Planverfahrens beteiligt.
41. Stadtwerke Lütjenburg	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
42. Stadtwerke Schwentinental	Stellungnahme vom 06.06.2014:  Zum o. g. Schreiben möchte ich Ihnen mitteilen, dass es Bedenken bei der Regenwasserbeseitigung gibt. Das „Im Jörn“ anfallende Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr an der Bundesstraße 202 eingeleitet. Für weitere Einleitungen ist dieses Becken	Im September 2014 hat es eine intensive fachliche Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich einer geregelten Niederschlagswasserentsorgung gegeben. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurde eine Lösung gefunden, indem ein großzügig bemessenes unterirdisches Rückhaltevolumen in Form eines Stauraumkanals anzulegen ist. Unterhalb der befestigten Stellplatzanlage sollen 2 parallele Stauraumkanäle (DN 1000) mit jeweils 25 m Länge ange-

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Behörde/ TöB	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	nicht ausgelegt.	legt werden, aus denen durch eine gedrosselte Einleitung das dann gesammelte und rückgestaute Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal unter der Straße „Im Jörn“ eingeleitet wird. Vor Baubeginn hat der Bauherr bei der unteren Wasserbehörde dann einen entsprechenden Antrag mit einem entsprechenden Teilabwasserbeseitigungskonzept einzureichen.
43. Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V. - Haus der Natur -	Zum aktuellen Stand lag keine Stellungnahme vor.	Kenntnisnahme.
44. Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH	Stellungnahme vom 26.05.2014:  Wir beziehen uns auf ihr Schreiben vom 21.05.2014 nebst beigefügten Planunterlagen und teilen Ihnen hierzu mit, dass wir als Träger öffentlicher Belange aus der Sicht unseres Omnibus-Linienverkehrs keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen erheben.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
<p>1. Stellungnahme eines Rechtsanwaltes für einen Bürger</p>	<p>Stellungnahme vom 19.06.2014:</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit haben uns die Bürger 1, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.</p> <p>Eine auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert und nachgereicht.</p> <p>Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstücks (Eckbereich Im Jörn / Roenthal) und seit vielen Jahrzehnten Bewohnerin des dort belegenen Einfamilienwohnhauses. Das Grundstück unserer Mandantschaft grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des rubrizierten Bebauungsplanes sowie westlich an die das Plangebiet erschließende Straße „Im Jörn“.</p> <p>Der nunmehr im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegte Planentwurf weist aus Sicht unserer Mandantschaft gravierende Mängel auf, die dazu führen, dass der Planentwurf so wie vorgesehen nicht in Kraft treten kann. Diese Auffassung wird nicht nur seitens unserer Mandantschaft vertreten, sondern auch von Seiten der übrigen das Plangebiet umgebenden Wohnnachbarschaft, welche sich nahezu vollständig gegen die beabsichtigte Planung der Stadt Schwentental wendet. Eine diesen Umstand belegende Unterschriftensammlung fügen wir <b>anliegend</b> zu Ihrer Kenntnisnahme bei.</p> <p>Wir regen unter Hinweis auf § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen unserer plan betroffenen Mandantschaft an, den vorgelegten Planentwurf zu verändern und die Belange unserer Mandantschaft abwägungsfehlerfrei zu berücksichtigen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Entscheidung einer Gemeinde, ob und mit welchem Inhalt sie Bebauungspläne aufstellt, gehört gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Planungshoheit, die wiederum einen Bestandteil der in Art. 28 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungshoheit der Gemeinde bildet. Die durch die Planungshoheit der Gemeinde eingeräumte Gestaltungsfreiheit findet ihre gesetzlichen Grenzen vor allem aus den Regelungen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Diese Bestimmungen enthalten eine Reihe von Voraussetzungen, Ziele und Leitsätzen für die Bauleitplanung; sie regeln insbesondere, dass die einzelnen genannten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieses Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Rechtsanwalt nur die Interessen des <b>einen Grundeigentümers</b> vertreten wird. Die Unterschriftenliste anderer Bewohner aus angrenzenden Grundstücken ist nur <b>als Anlage zur Kenntnis</b> beigelegt, um damit zu dokumentieren, dass Bedenken gegen die geplante Bebauung auch von anderen Bürgern vorgetragen werden. Für diese Bürger liegen aber keine Vertretungsbefugnisse vor und diese Bürger haben ihre Stellungnahme nicht – wie gesetzlich vorgeschrieben – direkt der Gemeinde gegenüber vorgetragen. Somit sind dieses keine im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und unterliegen somit nicht der Abwägungserfordernis. Die inhaltlichen Anmerkungen aus dem Vortext der Unterschriftenliste stehen allerdings inhaltlich in Übereinstimmung mit Inhalten aus der Stellungnahme des Rechtsanwaltes. So kann der folgende Abwägungstext – da er ja öffentlich zugänglich ist – als ein inhaltliches Eingehen auf die Argumente der übrigen Anwohner mit gewertet werden.</p> <p>Im Rahmen der Planaufstellung erfolgte bereits eine intensive Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, auch im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass das gesamte Gebiet der Änderungssatzung bereits in der B-Planerstaufstellung als WA-Gebiet festgesetzt war mit einer GRZ von 0,4 und ohne ein Gebot zum Erhalt irgendwelcher damals vorhandener Baum- oder Gehölzstrukturen. Die geäußerte Behauptung, dass die Belange der benachbarten Wohngrundstücke in dem B-Planänderungsverfahren nicht in abwägungsrelevanter Art und Weise berücksichtigt worden seien, entspricht nicht der Planungsrealität und wird somit als nicht zutreffend zurückgewiesen.</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertretersitzung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müßten oder wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, BVerwGE, Band 34, Seite 301).</p> <p>Die privaten Belange sind im Abwägungsvorgang von grundsätzlicher Bedeutung. Nur eine zutreffende Gewichtung vermag zu einem gerechten Abwägungsergebnis führen. Der Begriff des „privaten Belanges“ ist aber sehr weit zu fassen. Er umfaßt selbstverständlich das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete (privatnützige) Eigentum, welches nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen gehört (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 18.12.1987, ZfBR 1988, Seite 91, 93; BVerwG, Beschluß vom 06.12.1992, BauR 1993, Seite 5, 6).</p> <p>Zu den abwägungsrelevanten privaten Belangen zählen nicht nur diejenigen der unmittelbar im Plangebiet belegenen Grundstückseigentümer, sondern – wie im Falle unserer Mandantschaft – auch die Belange plananliegender Grundeigentümer. So heißt es in einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1989 exemplarisch wie folgt:</p> <p><i>„Es ist eindeutig (...), dass zu den in den Vorgang der planerischen Abwägung einzustellenden Belangen nicht nur solche gehören, die ihre Wurzeln in den Räumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Planes haben. Vielmehr können von dem weit auszulegenden Begriff der Belange grundsätzlich auch solche Interessen erfasst sein, von denen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches betroffen werden.“</i></p> <p>(BVerwG, Beschluß vom 21.07.1989, BRS 49, Nr. 13)</p> <p>Vorliegend sind die Belange unserer Mandantschaft nicht in abwägungsgerechter Art und Weise berücksichtigt worden.</p>	

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>1. Zunächst ist festzustellen, dass die nach Maßgabe des vorgelegten Planentwurfs namentlich im Baugebiet Nr. 4.2 zugelassene Bebauung sich keinesfalls „in die vorhandene Nutzungsstruktur/-dichte einfügt und die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben“, wie es die Begründung des Planentwurfs auf Seite 4 behauptet.</p> <p>Tatsächlich sprengt die Dimensionierung der Wohnanlage und insbesondere der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser das Maß dessen, was an Bebauung im Umgebungsbereich bisher vorhanden ist. Von einer Einfügsamkeit bzw. Ortsverträglichkeit kann unter keinen Umständen die Rede sein. Der Inhalt des Planentwurfs ist insoweit nicht motiviert durch eine gemäß § 1 Abs. 3 BauGB allein maßgebliche städtebauliche Anforderlichkeit, sondern durch die immobilienwirtschaftlichen Erwägung und betriebswirtschaftlichen Interessen des mit der Begründung des Planentwurfs explizit erwähnten örtlichen Investors“. Eine solche Planung stellt sich als eine unwirksamkeitsbegründende Interessentenplanung dar, wie exemplarisch das OVG Lüneburg in einer Entscheidung aus dem Jahre 1989 feststellt:</p> <p><i>„Die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen ist kein die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck.“</i> (OVG Lüneburg, Urteil vom 06.12.1989, NVwZ 1990, Seite 576)</p>	<p>Hier liegt scheinbar ein Missverständnis vor. Hier erfolgt keine Planung, die nach § 34 BauGB sich in das Maß der baulichen Nutzung der Nachbarschaft einfügen muss. Gerade aufgrund des städtebaulichen Gebotes einer Innenverdichtung, besteht an dieser Stelle ein städtebauliches Planungserfordernis, um die geplante Innenverdichtung, die über das vorhandene Maß der baulichen Nutzung der Nachbarschaft hinausgeht, realisieren zu können. Daher war es ja auch erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Trotzdem bildet das vorhandene Maß der baulichen Nutzung eine städtebauliche Orientierung für das Plangebiet. Dabei ist das Maß der baulichen Nutzung in den bereits von längerer Zeit bebauten Grundstücken an der Straße Rosenthal geringer (GRZ-Werte um 0,15) als in den bereits stärker verdichteten Grundstücken, die im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 bebaut wurden. Dort sind GRZ-Werte um 0,35 vorhanden. Das betrifft insbesondere die beiden Reihenhauszeilen im Westen. Dort gibt es – nur auf ein Mittelhausgrundstück bezogen - sogar GRZ-Werte bis zu 0,54. Die Stadt ist der Auffassung, dass die geplante Verdichtung im Gebiet der 2. Änderung zwar abweicht von den in den 1950er und 1960er Jahren bebauten Grundstücken, aber durchaus in Übereinstimmung mit dem Baugebiet der 1. Änderung steht, und sich insgesamt einfügt in die städtebauliche Gesamtstruktur des Quartiers.</p> <p>In der Stellungnahme des Rechtsanwaltes wird kritisiert, dass die Planung 2. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 sich nicht allein aus einer städtebaulichen Anforderlichkeit ergeben würde, sondern nur durch „immobilienwirtschaftliche Erwägungen und betriebswirtschaftliche Interessen eines örtlichen Investors“. Dieses sei eine nicht zulässige Interessenplanung.</p> <p>Diese Behauptung ist nachweislich nicht richtig. In der im Jahre 2013 novellierten Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde in § 1 Abs. 5 der Satz 3 neu eingefügt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Genau diesem städtebaulichen Gebot folgt die Stadt Schwentental, indem sie durch die 2. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 in diesem städtischen Innenbereich - der übrigens schon in der alten B-Planfassung vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war - eine der aktuellen städtebaulichen Entwicklung von Schwentental angemessene Bebauung in einer verdichteten Form ermöglicht.</p> <p>Hierbei wird darauf hingewiesen, dass eine städtebauliche Verdichtung nicht</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>Wenn die Stadt Schwentinental es ernst meint mit der bereits zitierten Aussage in der Begründung des Planentwurfs, wonach die planerisch zugelassenen Neubauten sich in angemessener Form und unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen sollen, so wird sie ungeachtet der Wünsche des an einer maximalen baulichen Nutzbarkeit seines Grundstücks interessierten Investors das zugelassene Maß der baulichen Nutzung reduzieren und der Umgebungsbebauung anpassen, und zwar sowohl hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, deren Geschossigkeit und der verwirklichten GRZ.</p>	<p>nur über Doppel- und Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen auf relativ kleinen Grundstücken erfolgen kann, sondern auch über eine Bebauung über weniger, aber kompakte Mehrwohnungsgebäude mit bis zu 3 Geschossen, bzw. 2 Vollgeschossen und 1 Dach- oder Staffelgeschoss.</p> <p>Hierbei berücksichtigt die Stadt Schwentinental die örtliche Entwicklung der vergangenen Jahre, in denen die ehemals ländlich geprägte Gemeinde Raisdorf mittlerweile ein Ortsteil in der Stadt Schwentinental wurde und die Stadt Schwentinental einen wichtigen Entwicklungsort am Rande der Region um die Landeshauptstadt Kiel darstellt. Damit ist es auch aus regional- und landesplanerischer Sicht ein wichtiger öffentlicher Belang, dass die Stadt Schwentinental mit diesem heutigen Ortsteil Raisdorf nicht im Zustand einer Landgemeinde verharrt, sondern entsprechend der Funktion eines Stadtrandkerns im Umfeld von Kiel eine städtische Entwicklung nimmt, die damit verbundene innerörtliche Verdichtung fördert und somit auch die Gesamtregion um die Landeshauptstadt Kiel stärkt.</p> <p>Aus diesem Grund ist es städtebaulich nicht sinnvoll, eine Bebauung innerhalb von Raisdorf überwiegend auf der Rechtsbasis des § 34 BauGB zu forcieren, welche stets nur am bisherigen Stand einer früher ländlich geprägten Gemeinde orientiert ist, sondern stattdessen ist es sinnvoller, eine eher städtische Siedlungsform zu fördern, indem auf der Rechtsgrundlage des § 30 BauGB Bebauungspläne aufgestellt werden, die eine bauliche Entwicklung ermöglichen im Sinne einer umweltfreundlicheren Innenverdichtung und dem Ziel einer eher städtischen Besiedlungsform, d.h. auch einer stärkeren Verdichtung als es in dem früher ländlich geprägten Siedlungsteil vorhanden war.</p> <p>Dieses städtebauliche Ziel einer stärkeren Verdichtung war bereits der Anlass zur Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 mit einer höheren baulichen Verdichtung. Bereits im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 wurde abgewichen von der eher lockeren und weniger stark verdichteten Siedlungsform, wie er sich dem historischen Teil der Straße Rosenthal zeigt. Der städtebauliche Wandel von den Strukturen einer kleineren Landgemeinde zu einer verdichteten Stadtrandgemeinde zeigt sich durch die in der 1. B-Planänderung festgesetzten Doppelhaus- und Reihenhausbauungen an der Straße „Im Jörn“.</p> <p>Mit dieser verdichteten Reihenhausbauung hat die städtische Dichteentwicklung begonnen in dem betroffenen Plangebiet. Erstaunlicher Weise pro-</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
		<p>testieren nun ausgerechnet die Bewohner dieser verdichteten Reihenhaus- und Doppelhausbebauung dagegen, dass auf der „anderen Straßenseite“ eine etwa gleichwertige bauliche Verdichtung erfolgt.</p> <p>Im Bereich der Satzung der 2. Änderung des B-Plans wird mit einer GRZ von 0,4 eine GRZ festgesetzt, die genau dem Wert der GRZ aus der 1. Änderung für die angrenzenden Wohngebiete entspricht, die auch mit 0,4 festgesetzt wurde und die bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes in den 1990er Jahren so festgesetzt war.</p> <p>Der Bereich der jetzt geplanten 2. B-Planänderung war im Rahmen der 1. B-Planänderung nur deshalb nicht mit überplant worden, weil der damalige Grundstückbesitzer keine baulichen Veränderung auf seinem Grundstück wollte und die Stadt nicht gegen den erklärten Willen eines Grundstückseigentümers eine neue Planung durchführen wollte.</p> <p>Die alte Planfassung stellt im Sinne der aktuellen BauGB-Fassung sogar eher eine „Verhinderungsplanung“ dar, da im Bereich der 2. B-Planänderung in der ersten B-Planfassung die dort in dem durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster nur die Bebauung eines einzigen Einzelhauses ermöglichte und rund 80 v.H. des Baugrundstückes hätten nur mit „baulichen Nebenanlagen“ bebaut werden können. Damit war das Ziel einer für eine städtische Entwicklung besonders geeigneten innerstädtischen Fläche zur Innenentwicklung blockiert, woraus sich für die Stadt die städtebauliche Anforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Aufhebung dieser „städtebaulichen Entwicklungsblockade“ ergeben hat.</p> <p>Aus den obigen Darstellungen ergibt sich das überwiegend öffentliche Interesse und die städtebauliche Erfordernis für diese Planung. Hierbei werden insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB formulierte Anforderungen zur Aufstellung von Bauleitplänen erfüllt, wo unter anderem die Berücksichtigung der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, ..... und der Bevölkerungsentwicklung“ als zu berücksichtigende öffentliche Belange festgelegt werden.</p> <p>Um diese im BauGB formulierten Ziele umsetzen zu können, bedarf es auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten arbeitender Investoren. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind dabei auch Belange der Wirtschaft, der mittelständischen Strukturen etc. im BauGB genannte und zu akzeptierende Belange und es ist nicht richtig, nur weil ein örtlicher mittelständischer Investor solche Bauvorha-</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
		<p>ben realisieren will, dieses als vermeintliche „Interessenplanung“ zu diskreditieren.</p> <p>Wenn sich ein sogar in der Stadt Schwentental ansässiger Investor findet, der auf der Ebene eine genossenschaftliche Wohnstruktur dieses Vorhabens im Sinne des Planungswillens der Stadt realisiert, stellt dieses keine unzulässige Interessenplanung dar.</p> <p>Im Zusammenhang mit der gewünschten und im BauGB gesetzlich forcierten Innenentwicklung ist es zulässig und gesetzeskonform, über einen Bebauungsplan eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die über das zu Planungsbeginn in der Nachbarschaft vorhandene Maß der baulichen Nutzung hinausgeht. Somit ist es für einen Bebauungsplan im Sinne einer forcierten Innenverdichtung nicht ungewöhnlich, dass dort getroffene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, und was Gebäudegröße und –höhe betrifft, über das vorhandene bauliche Maß der Nutzung der Nachbarschaft hinausgeht. Hier gibt es nicht das Gebot, sich in das ortsübliche Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einzufügen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 und der Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen und einem ausbaufähigem Dachgeschoss in dem Gebiet der 2. Änderung wird dabei auch keineswegs der Maßstab der Baulichkeiten in diesem Teil von Raisdorf gesprengt, so dass auch mit der 2. Änderung eine Rücksichtnahme auf die privaten Belange in der Nachbarschaft eingegangen wird. Die maximale Gebäudehöhe (First) der zulässigen neuen Wohngebäude wird mit 11,50 m über dem auf der Straße „Im Jörn“ festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt. Bereits „klassische“ Einfamilienhäuser mit relativ hohem Satteldach weisen oft schon Firsthöhen von 10,0 m auf, ebenso haben zweigeschossige Reihenhäuser mit ausbaufähigem Satteldach ebenfalls oft Firsthöhen zwischen 10,0 und 11,0 m, so dass die neuen zulässigen maximalen Gebäudehöhen von 11,5 m den in der Nachbarschaft vorhandenen und dort planungsrechtlich zulässigen „Höhenmaßstab“ nicht unangemessen überschreiten.</p> <p>In einem städtischen Siedlungsbereich ist es städtebaulich gewünscht, ein möglichst differenziertes Wohnangebot vorzuhalten und nicht nur Eigenheime als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser anzubieten, sondern auch Geschosswohnungsbau in verschiedenen Miet- oder Eigentumsformen. Der hier geplante genossenschaftliche Geschosswohnungsbau stellt dabei aus Sicht der Stadt eine begrüßenswerte gemeinschaftliche Eigentumsform dar, die in der Regel auch eine preiswertere Wohnform bietet. Die 2 Geschosswohnungs-</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>2. Das Wohnbaugrundstück unserer Mandantschaft grenzt entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze an die öffentliche Verkehrsfläche „Im Jörn“ (Flurstück 19/261, Flur 4, Gemarkung Raisdorf), über welche die Erschließung sämtlicher Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Schwentinal abgewickelt wird. Die hieraus resultierende Lärmbelastung für das Grundstück unserer Mandantschaft ist bereits heute extrem hoch und dürfte das Maß dessen, was dieser nach Maßgabe der einschlägigen technischen Regelwerke zumutbar ist, deutlich überschreiten.</p> <p>Zu berücksichtigen ist insoweit, dass im Umgebungsbereich des Grundstücks unserer Mandantschaft ausschließlich Wohnbebauung etabliert ist, so dass die nicht überplante Bebauung entlang der Straßen „Rosenthal“ durchaus i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches WR typisierbar ist. Mit dem hieraus erwachsenen immissionsschutzrechtlichen Schutzstatus, aber auch der Lärmsensibilität einer Bebauung im WA ist die Lärmbeträchtigung des Grundstücks unserer Mandantschaft durch die angrenzende Erschließungsstraße nicht vereinbar.</p> <p>Nach dem vorgelegten Planentwurf wird sich die Situation des Grundstücks unserer Mandantschaft nochmals dramatisch verschlechtern. Im Anschluß an deren rückwärtigen Gartenbereich, welcher für die Wohnqualität des Grundstück wesentlich prägende Bedeutung besitzt und von der Rechtsprechung des OVG Schleswig (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 09.12.1991, BRS Band 54, Nr. 101) sowie von der übrigen obergerichtlichen Rechtsprechung als besonders schutzbedürftig und –würdig angesehen wird (vgl. OVG Lüneburg, Beschluß vom 16.06.1986, BRS Band 46, Nr. 48, OVG Lüneburg, Urteil vom 23.09.1991,</p>	<p>bauten mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dach- oder Staffelgeschoss stellen zwar einen Unterschied zu den Einfamilienhäusern an der Straße Rosenthal und zu den Reihen- und Doppelhäusern an der Straße „Im Jörn“ dar, sind aber eine auch für eine Kleinstadt typische Wohnform und sie entsprechen dem Gebot aus dem Baugesetzbuch zu einem sparsamen Umgang mit dem Boden.</p> <p>In dem Bebauungsplan werden maximale Gebäudehöhen festgelegt, die außerdem sicherstellen, dass es in den benachbarten Häusern oder deren Wohnterrassen nicht zu störenden zusätzlichen Verschattungen führt. Somit stellt die Bebauung mit 2 mehrgeschossigen Wohngebäuden und einem Gemeinschaftshaus eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Entwicklung dar.</p> <p>Ein weiterer Schwerpunkt der Bedenken ist die vermeintliche erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung in der Straße „Im Jörn“ durch den Bau von ca. 25 zusätzlichen Wohnungen und die hieraus resultierende, vermutete Lärmbelastung. Der Rechtsanwalt Dr. Färber erläutert, dass die Bebauung an der Straße Rosenthal faktisch als reines Wohngebiet zu typisieren ist, damit die erhöhte Schutzbedürftigkeit eines WR-Gebietes anzunehmen ist und sich die dort aus dem zunehmenden Kfz-Verkehr „eine dramatische Verschlechterung“ ergibt.</p> <p>Diese voraussichtliche Kfz-Verkehrszunahme und die Auswirkung auf die Straße Im Jörn und insbesondere auf dem Grundstück Rosenthal 34 wurde durch ein unabhängiges Ingenieurbüro gutachterlich geprüft, mit dem Ergebnis, das „sowohl aus verkehrlichen und lärmtechnischen Gesichtspunkten keine negativen Einflüsse auf die nachbarschaftliche Bebauung festzustellen“ sind. Da es sich bei dieser Fläche nicht um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich handelt, wo es in Konfliktfällen darum geht, „die faktische Einordnung nach real vorhandener Nutzung“ nach BauNVO vorzunehmen, sondern um ein durch einen Bebauungsplan überplantes Gebiet, gilt hier als Bewertungskriterium – auch für ein Schallgutachten – die Festsetzung als WA-Gebiet.</p> <p>In der verkehrlichen und lärmtechnischen Stellungnahme des Büros „Weser- und Verkehrskontor GmbH“, Neumünster wurden die möglichen Kfz-Verkehrszunahmen und die daraus resultierenden Verkehrslärmzunahmen gutachterlich ermittelt. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 bestimmt ist, dass in Baugebiet WA 2 in den</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>BRS Band 52, Nr. 101; VGH München, Beschluß vom 16.02.1994, NVwZ-RR 1995, Seite 9, 10, OVG Berlin, Beschluß vom 17.09.1997 – OVG 2 S 15.97 -, ist nach dem Inhalt des Planentwurfs eine groß dimensionierte private Stellplatzanlage (10,00 m x 27,50 m) mit 21 Stellplätzen (vgl. Nr. 6.3.1 der Begründung zum Planentwurf) zugelassen, welche über eine parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft verlaufende Zufahrt an- und abgefahren wird. Hinzu kommt eine der privaten Stellplatzanlage südöstlich benachbarte und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) festgesetzte öffentliche Parkplatzanlage mit 8 (zusätzlichen) Stellplätzen (vgl. Nr. 6.3.1 der Begründung zum Planentwurf).</p> <p>Eine derartige Massierung von – privaten und öffentlichen – Stellplätzen im unmittelbaren Nahbereich des Grundstücks unserer Mandantschaft und dessen rückwärtiger Ruhe- und Erholungszone ist mit den Interessen unserer Mandantschaft schlicht unvereinbar, deren Grundstück eine weitere Lärmbelastung auferlegt wird, welche sich dieser gegenüber als rücksichtslos erweist. Das gilt umso mehr, als im räumlichen Geltungsbereich des rubrizierten Bebauungsplanes geschaffenen Wohneinheiten im umfänglichen Maße zusätzliche Ziel- und Quellverkehre generieren, welche ebenfalls (einzig) über die öffentliche Straße „Im Jörn“ und entlang der Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft abgewi-</p>	<p>beiden Geschosswohnbauten zusammen maximal 25 Wohnungen gebaut werden dürfen.</p> <p>Am Donnerstag, den 10.07.2014 (außerhalb der von Ferien beeinflussten Woche) wurden sowohl in der Straße Rosenthal, wie Im Jörn über 24 Stunden Verkehrserhebungen durchgeführt und anschließend die Kfz-Verkehrszunahmen durch die B-Planänderung prognostiziert. Im Bestand wurden im Ostabschnitt der Straße Im Jörn 371 Kfz/24h ermittelt (DTV-Wert), davon (nur) 4 Schwerverkehrs-Kfz. Im Rosenthal lag der Wert bei 3.321, bzw. 3.524 Kfz/24h, davon 81 Schwerverkehr (z.B. auch die Linienbusse).</p> <p>Für die 25 neuen Wohneinheiten im Bereich der 2. B-Planänderung hat der Gutachter zur Verkehrszunahme von 122 Kfz/24h aus Ziel- und Quellverkehr im östlichen Abschnitt der Straße „Im Jörn“ ermittelt, so dass sich dort der DTV-Wert auf 493 Kfz/24h zukünftig erhöht.</p> <p>Bei der lärmtechnischen Bewertung hat sich dann ergeben, dass sich in der Straße Rosenthal ein höherer Pegelwert bis zu 0,1 dB(A) ergibt und im Ostabschnitt „Im Jörn“ eine Erhöhung um bis zu + 1,4 dB(A). Der Gutachter stellt fest, dass in dem nächstgelegenen Immissionsort in Wohngebäuden an der Kreuzung Rosenthal / Im Jörn die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl tags wie nachts deutlich unterschritten werden und unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. An dem angenommen Immissionsort im 1. Stock des Eckwohngebäudes Rosenthal / Im Jörn steigt der Nachtwert von 39 dB(A) auf zukünftig 40 dB(A) und der Tageswert von bisher 49 dB(A) auf 50 dB(A).</p> <p>Dem subjektiven Empfinden der Nachbarn, sich gestört zu fühlen durch rund 122 zusätzliche Kfz-Bewegungen in 24 Stunden, wird nicht widersprochen. Da die dadurch entstehende zusätzliche Lärmbelastung aber gutachterlich als kaum wahrnehmbar ermittelt wurde und alle möglichen Grenzwerte deutlich unterschritten werden, weist die Stadt die Behauptung zurück, dass durch diese Planung eine unzumutbare Lärmentwicklung durch den zunehmenden Kfz-Verkehr für die vorhandene, benachbarte Wohnnutzung entstehen würde.</p> <p>Aufgrund der Widmung der Straße als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche und der zulässigen Kfz-Höchstgeschwindigkeit von 6, bzw. 7 km/h (Fußgängerwegeschwindigkeit) ergibt eine solche Verkehrsbelastung regelhaft Schallwerte für die angrenzende Wohnnutzung, die unter den Grenzwerten für reine Wohngebiete liegen. Dieses wurde durch das bereits erwähnte Fachgutachten bestätigt.</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>ckelt werden.</p> <p>Der Inhalt des vorgelegten Planentwurfs begründet eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation, welche von Seiten des Satzungsgebers nicht gelöst wird. Hieraus folgt ein Verstoß gegen den als spezifische Variante des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB gestalteten Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung vor, hinsichtlich dessen das Bundesverwaltungsgericht in einer grundlegenden Entscheidung aus dem Jahr 1994 Folgendes ausführte:</p> <p><i>„Den Ausgangspunkt bildet die Erkenntnis, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat. Das Gebot der Konfliktbewältigung hat seine rechtliche Wurzel im Abwägungsgebots des § 1 Abs. 6 BauGB und besagt nicht mehr, als die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.“</i> (BVerwG, Beschluß vom 14.07.1994, - 1 S 142/93 -)</p> <p>Letzteres ist hier evident der Fall. Soweit ersichtlich hat die Stadt Schwentental weder – im Hinblick auf die zweifelhafte Aufnahmefähigkeit der Straße „Im Jörn“ für die zusätzlichen Erschließungsverkehrler“ ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben noch – was unabdingbar erforderlich ist – ein Lärmgutachten eingeholt, welches sich u. a. auch mit der Frage der Lärmbelastung des Grundstücks unserer Mandantschaft auseinandersetzt. Letzteres wäre im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Zusammenstellung des entscheidungserheblichen Abwägungsmaterials zwingend notwendig. Dass namentlich eine lärmgutachterliche Stellungnahme gleichwohl nicht eingeholt wurde, beinhaltet einen beachtlichen nichtigkeitsbegründenden Abwägungsmangel (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 30.06.1986, BauR 1987, S. 176 ff.)</p>	<p>Es wurden nicht nur gegen die private Stellplatzanlage auf dem zukünftigen Baugrundstück Bedenken angemeldet, sondern auch gegen die Erstellung von zusätzlichen 7 bis 8 öffentlichen Besucherparkplätzen im zukünftig verbreiterten öffentlichen Verkehrsraum der Straße „Im Jörn“.</p> <p>Hierzu ist folgendes festzustellen: Aus heutiger aktueller städtebaulicher Sicht ist im Rahmen der 1. Änderung der B-Plan Raisdorf Nr. 52 die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Im Jörn“ zu klein dimensioniert worden, da dort zu wenig öffentliche „Besucherparkplätze“ angelegt wurden. Gerade in Reihenhaussiedlungen stellen diese „Besucherparkplätze“ auf öffentlichen Verkehrsflächen in der Realität die zusätzlichen Parkplatzflächen für die späteren Zweitwagen dar, da pro Reihnhaus nur 1 Stellplatz nachgewiesen wird und dann die Zweitwagen kostenfrei die öffentlichen Parkplätze quasi als Privatparkplätze nutzen. Diese klassische Sichtweise hat insbesondere in der Straße „Im Jörn“ immer wieder zu Problemen geführt, da die Zweitwagen oder die Fahrzeuge der tatsächlichen Besucher auf nicht zugelassenen Flächen parken und so den öffentlichen Straßenraum partiell sogar so einschränken, dass im Notfall die Feuerwehr Probleme haben kann dort zu passieren.</p> <p>Um diese Situation im öffentlichen Sinne zu entspannen, hat die Stadt von dem Grundeigentümer des Flurstückes 7/121, d.h. in der Fläche der 2. Änderung des B-Planes Raisdorf 52 verlangt, dass zu den eigenen erforderlichen Stellplätzen zusätzlich 7 bis 8 öffentliche Parkplätze anzulegen sind, die dann der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden. Dieses sind somit keine zusätzlichen Stellplätze, sondern sie bieten den jetzt auf nicht für das Parken zugelassenen Flächen der Mischverkehrsfläche stehenden Autos (von Anliegern) die Möglichkeit, sich zukünftig geordnet und nicht mehr behindernd abseits des fließenden Verkehrs dort hinzustellen. Die Anordnung dieser 7 bis 8 zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erfolgt daher ausschließlich im öffentlichen Interesse der Anwohner in der Straße „Im Jörn“, von denen fast alle aktuell gegen die vorgelegte Planung schriftlich protestieren.</p> <p>Die vom Rechtsanwalt Dr. Färber vorgebrachten Bedenken gegen die „Massierung von privaten und öffentlichen Stellplätzen“ in der Ruhezone der Grundeigentümer Rosenthal 34 ist folgendes anzumerken: Es gibt keine „öffentlichen Stellplätze“, sondern diese sind öffentliche Parkplätze, die im öffentlichem Straßenraum, der dort bereits jetzt – vor allem in den Zeiten zwischen 18:00 Uhr abends und ca. 7:30 Uhr morgens - auf nicht zulässigen Flächen</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
	<p>3. Nach alledem regen wir vor dem Hintergrund vorstehender und umfänglich in das gemeindliche Abwägungsmaterial eingestellter Ausführungen an, die Interessen und Belange unserer Mandantschaft abwägungsgerecht zu berücksichtigen. Letztere ist unbedingt gewillt, ihre planerischen Vorstellungen umzusetzen. Sollte die Stadt Schwentental dies nicht respektieren, so kündigen wir bereits heute die Überprüfung des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren an.</p> <p>Allerdings legt unsere Mandantschaft Wert auf die Feststellung, dass ihr an einer streitigen Auseinandersetzung mit der Stadt Schwentental grundsätzlich nicht gelegen ist. Ggf. erscheint es sinnvoll, im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs zu einer einvernehmlichen Regelung zu gelangen. Sollte auch von Seiten der Stadt Schwentental eine diesbezügliche Bereitschaft bestehen, so stehen wir für Terminvorschläge jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>parkenden Autos die Möglichkeit bietet, jetzt dort etwas abseits, aber legal, parken zu können. Damit erfolgt hier eine Planung sowohl im privaten wie im öffentlichen Interesse. Durch diese ordnende Maßnahme wird kein zusätzlicher Kfz-Verkehr in das Gebiet hineingezogen. Durch die nun neu angebotenen 7 öffentlichen Parkplätze entfällt sogar ein Teil des bisher vorhandenen „Parkplatzsuchverkehrs“ in dem Straßenraum.</p> <p>Die Stellplatzanlagen mit 21 Stellplätzen, zum Teil als Carportanlage auf dem Flurstück 7/121, wo die Überdachung der Stellplätze nochmals zur Lärminderung beiträgt, ist für eine städtische Wohnanlage üblich. Die Stellplätze sind vermietet und es findet ein außerordentlich geringer Kfz-Verkehr dort statt. In der Regel gibt es morgens eine Ausfahrt, nach Feierabend eine Rückfahrt und vielleicht abends nochmal eine Aus- und Rückfahrt. Im Gegensatz zu einem Parkplatz vor einem Einkaufsmarkt ist dieses eine sehr geringe Störung gegenüber dem Nachbargrundstück. Zur Berücksichtigung der besonderen Belange des Nachbargrundstückes Rosenthal Nr. 34 zur Sicherung der Erholungsfunktion der Gartenfläche für die Bewohner des Hauses Rosenthal 34 nimmt die Stadt diese vorgetragenen Bedenken dennoch zum Anlass, auf dem WA-Gebiet in einer Länge von 23 m eine 2,0 m hohe, zu begrünende Lärmschutzwand, direkt vor der Grenze zum Flurstück 19/11 verbindlich festzusetzen. Diese Lärmschutzwand kann baulich mit der eingehausten Müllsammelanlage verknüpft werden. Als weitere Lärmschutzmaßnahme wird für den östlichen Teil der Sammelstellplatzanlage der Bau von überdachten Stellplätzen (Carports) zwingend festgesetzt, wo die sonst offenen Seitenflächen auf der Ostseite durch abschließende Holzwände eingehaust werden müssen. Somit ergeben sich gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung durch die oben beschriebenen baulichen Maßnahmen neben der Sichtabschottung außerdem noch erhebliche Schallschutzfunktionen.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die privaten Belange der benachbarten Grundeigentümer der Liegenschaft Rosenthal 34, aber auch der anderen angrenzenden privaten Grundeigentümer im Rahmen der Planaufstellung ausreichend und intensiv gewürdigt und beachtet wurden.</p> <p>Diese fachliche Einschätzung wird aus planungsfachlicher Sicht bestärkt durch die seit Anfang Juli 2014 vorliegenden Stellungnahmen des Landkreises Plön, von dessen Seite keinerlei Bedenken gegen die geplanten städtebauliche Festsetzungen vorgebracht werden und durch die Ergebnisse der</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
		<p>verkehrs- und lärmtechnischen Bewertung der Planung.</p> <p>Es wird festgestellt, dass es keine städtebauliche Veranlassung dafür gibt, den jetzt vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit dem Ziel einer kleineren Bebauung und verringerte Dichte zu ändern. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Verkleinerung der städtebaulichen Verdichtung in dem Plangebiet eine nachbarschaftlich interessenbedingte Planungskorrektur, die nach BauGB keine städtebauliche Begründung darstellt.</p>
2.	<p>Stellungnahme vom 26.06.2014:</p> <p>Mein Grundstück liegt gegenüber der Erschließungsstraße Im Jörn und hat aufgrund des starken Verkehrsaufkommens für die bisherige Bebauung schon einen großen Wertverlust. Dieses würde sich durch eine weitere Bebauung in dieser geplanten Größe noch weiter verstärken.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen ist erheblich, da jeder Eigentümer im Schnitt 1,5 Fahrzeuge hat, dazu kommt der Lieferverkehr.</p> <p>Bereits in der Bauphase für die bisherige Bebauung haben die Baufahrzeuge und Zulieferer in der Straße Rosenthal direkt an meinem Grundstück im Halteverbot geparkt, weil die Straße Im Jörn durch die ganzen parkenden Fahrzeuge nicht passierbar war. Die Straße ist zu schmal.</p> <p>Mein Vorschlag wäre es, die Straße Im Jörn in Richtung Kronsbruch zu öffnen, damit sich der Verkehr entzerrt. In der Straße Rosenthal im Bereich meines Grundstückes sollte dann auch ein Halteverbot aufgestellt werden</p>	<p>Durch ein anerkanntes Fachingenieurbüro für Verkehrswesen wurde eine Verkehrs- und Lärmtechnische Stellungnahme erstellt, wie sich die zusätzliche Bebauung durch die 2. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52 auswirkt. Innerhalb von 24 h würde sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 122 Kfz/24h ergeben, worum sich für den Ostabschnitt der Straße Im Jörn eine Kfz-Verkehrsmenge von 493 Kfz/24h und im Rosenthal von ca. 3.350 Kfz/24h nördlich der Einmündung und ca. 3.620 Kfz/24h südlich der Einmündung ergibt. Die Leistungsfähigkeit beider Straßen lässt diese relativ geringe Steigerung der Kfz-Verkehrsmenge problemlos zu und die daraus resultierende Steigerung des Verkehrslärms liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.</p> <p>Der richtig angemerkt zu schmale Ausbau der Erschließungsstraße Im Jörn wird im Rahmen dieser Planung zumindest in einem Teilbereich korrigiert, indem dort die Verkehrsfläche in Richtung Norden verbreitert wird und noch 7 bis 8 zusätzliche Besucherparkplätze angelegt werden, was dazu führt, dass die bisher auf nicht für das Parken zugelassenen Flächen in dem verkehrsberuhigten Bereich nun auf offizielle öffentliche Parkplätze ausweichen können.</p> <p>Eventuelle zeitlich begrenzte Verkehrsbehinderungen durch Baufahrzeuge sind an jedem Wohnstandort zu akzeptieren.</p> <p>Für die Stadt ist zusammenfassend nicht erkennbar, weshalb sich durch die neue Planung der Wert benachbarter Grundstücke reduzieren sollte.</p> <p>Die Öffnung der Straße Im Jörn in Richtung Kronsbruch oder das Aufstellen eines Halteverbotsschildes ist nicht Bestandteil einer nach BauGB aufgestellten Bauleitplanung. Wenn die Straße Im Jörn nach Realisierung der 2. B-Plan im östlichen Abschnitt zukünftig eine Verkehrsbelastung von knapp unter 500</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertreterversammlung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
		Kfz/24h aufweist, davon in der Spitzenstunde (14.30 bis 15.30 Uhr) von 29 Kfz/h, dann ist die Erforderlichkeit „den Verkehr zu entzerren“ erkennbar nicht vorhanden.
3.	<p>Stellungnahme vom 01.07.2014:</p> <p>Als Eigentümer des oben genannten Flurstück xx angrenzenden Flurstück xx bitte ich Sie, dafür Sorge zu tragen, dass bei der Festlegung der Bebauungsgrenzen auf dem Flurstück xx die Möglichkeit der Realisierung des in den Grundbüchern der Flurstücke xx und xx zugunsten meines Grundstückes xx und zu Lasten des Grundstückes xx eingetragenen Wegerechtes erhalten bleibt.</p> <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstück xx</li> <li>2. Auszug aus dem Grundbuch von Schwentental, Blatt 147</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Privatrechtlich eingetragene Wegerechte mit bestimmten Flurstücken bleiben unverändert erhalten und werden durch die vorgesetzten Festsetzungen im B-Plan nicht betroffen, bzw. auch nicht aufgehoben.</p>
4.	<p>Stellungnahme vom 01.07.2014:</p> <p>Aus Gründen der Barrierefreiheit und der integrativen Planung würde ich es begrüßen, wenn der Bebauungsplan Nr. 52 ein weiteres Fenster (wie in beigefügter Skizze dargestellt) für 3 Behindertenstellplätze vor Haus 2 ausweisen würde.</p> <p>2. Stellungnahme, vom 05.11.2014:</p> <p>Im Zuge der Überprüfung der Belegungschancen unserer Wohnungen durch unseren Vertriebspartner, wurden die Wohnungsgrößen unserer zwei Mehrfamilienhäuser Mitte des Jahres bei gleicher Grundfläche der Häuser verkleinert. Danach sind in Haus 1 jetzt 11 Wohneinheiten geplant und im Haus 2 13 Wohneinheiten, also insgesamt 24 Wohneinheiten. Gleichzeitig haben wir auch die Anzahl der Stellplätze überplant, so dass auch hier 24 Stellplätze vorgesehen sind.</p> <p>Leider ist diese Änderung aus nicht erklärlichen Gründen nicht in die B-Plan-Unterlagen eingeflossen.</p> <p>Aus diesem Grunde beantragen wir die Anpassung der 2. Änderung des B-Plan Nr. 52 dahingehend, dass im Haus 1 11 Wohneinheiten und in Haus 2 13 Wohneinheiten, also insgesamt 24 Wohneinheiten und die entsprechenden Stellplätze errichtet werden dürfen.</p>	<p>Die Anlage der Stellplätze wird in der Planzeichnung berücksichtigt.</p> <p>Diese Stellungnahme wird berücksichtigt, indem im Teil B die städtebauliche textliche Festsetzung 2.2 so geändert wird, dass im Baugebiet WA 2 anstelle der vorher geplanten 20 WE nun maximal 25 WE gebaut werden dürfen. Bei der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung wurde bereits eine maximale Zahl neuer Wohneinheiten von 25 WE berücksichtigt, so dass hier keine Anpassung des Gutachtens erforderlich ist.</p>

Beschlussvorlage für die Stadtvertretersitzung am 11.12.2014 zur Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 04.07.2014, geäußerten Hinweise und Anregungen

Bürger	Hinweise und Anregungen	Berücksichtigung/ Beschlussempfehlung
--------	-------------------------	---------------------------------------

Zusammenstellung und Bearbeitung der Berücksichtigung der Stellungnahmen im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Schwentental durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH,  
Am Born 6 B  
22765 Hamburg

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl.-Ing. Guido Schwingen M.A., Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz

Fazit aus der Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB):

Die geringfügigen Änderungen in Teil A und Teil B, die sich aus dieser Abwägung ergeben, wie z.B. die zusätzliche 23 m lange und 2,0 m hohe Lärmschutzwand gegenüber dem Flurstück 19/11 und die Erhöhung der maximal möglichen Wohneinheiten in Bauquartier WA 2 von 20 auf 25 WE, erfolgen im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundeigentümer und sind so geringfügig, dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden und ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich ist. Somit kann nach dem Beschluss über die Schlussabwägung der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Stand 17.11.2014

gez. Michael Stremmlau, Bürgermeister der Stadt Schwentental