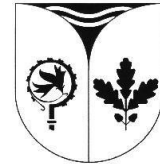


Stadt Schwentental
Der Bürgermeister



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

Sachstandsmitteilung	Nr.:	095/2022	Datum:	01.06.2022
-----------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Empfänger:			
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	20.06.2022
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7		Stadtvertretung	

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1.TOP
Mitteilungen und Anfragen
Hier: Grünordnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen

Anlagen: Schreiben des BUND vom 18.03.2022 mit Anlagen, Antwortschreiben der Verwaltung vom 20.05.2022

2. Sachstand

Mit E-Mail vom 18.03.2022 hat Frau Annette Hinz vom BUND –Kreisgruppe Plön- ein Schreiben mit Anlagen an den Vorsitzenden des Bauausschusses sowie an die Verwaltung gesandt. In dem Schreiben geht es um die Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen an einzelnen Beispielen und es wird bemängelt, dass „der Natur dienliche Auflagen nicht erfüllt wurden“.

Die Verwaltung setzt sich in ihrem Schreiben vom 20.05.2022 mit den von Frau Hinz angesprochenen Punkten auseinander und bittet um Kenntnisnahme.

- Ende der Sachstandsmitteilung -

An den Bauausschuss und das Bauamt
der Stadt Schwentinental

Annette Hinz
Klingenbergstr. 125
24222 Schwentinental
18.3.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht einiger B-Pläne mussten wir leider feststellen, dass der Natur dienliche Auflagen nicht erfüllt wurden.

Hier nur einige Beispiele:

B 52 Rosenthal/Kronsbruch von 2002, „Die privaten und öffentlichen Fußwege, die Stellplatzbereiche sowie ihre Zufahrten sind als offenporiges Pflaster auszubilden.“
In o. g. B-Plan von 1996 findet sich ebenfalls die Auflage „Dachbegrünung von Carports und Garagen.“

Bei einer Begehung konnten wir nichts dergleichen feststellen.

B 19 Südlich Aubrook, Östlich Ritzebeker Weg von 2014, „Zu Gunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades müssen alle in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden“

Bei einer Begehung stellten wir fest, dass nur die öffentlichen Parkflächen wie vorgeschrieben hergestellt wurden. Die Zufahrten und andere Flächen sind vollversiegelt.

B 66 Opendorfer Weg von 2014, „Entlang der Knicks ist ein mind. 1 m breiter Knickschutzstreifen einzurichten, der zu unterhalten ist. Intensive Gartennutzung nicht zulässig.“

Dieser Knickschutzstreifen ist nicht vorhanden. Im Bereich eines Einfamilienhauses wird der Schutzstreifen bis in den Knick hinein sogar als Abstellmöglichkeit genutzt.

„Auf den Privatgrundstücken sind und so eine direkte Verknüpfung der umgebenden Landschaft.“

Im Bereich eines Mehrfamilienhauses ist eine größere Fläche bekieselt, wasserdurchlässige Zufahrten, Wege usw. konnten wir nicht feststellen.

B 70 Gewerbegebiet Dreikronen, neu.

„Damit es zu keiner Störung werden 5 m breite Pufferstreifen eingerichtet.“

Bei unserer Begehung stellten wir fest, dass der Pufferstreifen im Bereich des Redders im oberen Teil zwischen 3,40 m und 4 m breit ist. Die geforderten 5 m finden sich nur im

unteren Bereich. Gemessen haben wir vom Knikwallfuss (siehe B-Plan) bis zum Zaun. Die Größe des Schutzstreifens entlang des neuen „Knicks“ haben wir noch nicht geprüft.

Wir sind einigermaßen enttäuscht, wie zumindest in der Vergangenheit mit unserer Natur und dem Schutzgut Boden verfahren wurde.

Leider sind vergangene Versäumnisse nicht mehr zu beseitigen. Eine Ausnahme bildet der B-Plan 70, dessen Durchführung sich noch in Arbeit befindet. Hier bitten wir Sie um Prüfung und Durchführung gemäß B-Plan.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn der Wichtigkeit von Natur und Umwelt in zukünftigen B-Pläne Rechnung getragen wird. Ferner möchten wir die Stadt bitten zu überlegen, inwiefern Versäumnisse nachträglich ausgeglichen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Augette Hinz

Im Vorstand der Kreisgruppe Plön

Die Maßnahmen, die auf privaten Flächen durchgeführt werden sollen, werden von der Gemeinde mit den zukünftigen Grundstückseigentümern privatrechtlich geregelt. Außerdem werden die Gehölzarten, Pflanzqualitäten und -dichten, Angaben zur Auszäunung (Einfriedung) und der Pflege vollständig durchgeführt bzw. ihre Durchführung privatrechtlich gesichert.

Im Baugebiet werden straßenbegleitend 21 heimische und standortgerechte Bäume gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind im B-Plan dargestellt.

Erhaltenswerte Bäume stehen nur im Uferbereich des vorhandenen Teiches im Teilgebiet 5. Eine geringe Fläche des Teiches befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes. In der Planzeichnung wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Teichbewirtschaftung“ bezeichnet. Sie erhält eine Verbindung zur Straße -A- und verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

Die Flächen mit vorhandenen Gehölzreihen entlang der nördlichen und westlichen B-Plangrenze werden erhalten und sind dementsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen zum Erhalt oder zu Neuanpflanzung und Standorten sind standortgerechte heimische Baum- und Straucharten mit einer bestimmten Baumschulqualität zu verwenden. Artenvorschläge sind im Bericht des GOP enthalten.

Um eine Durchgrünung des Neubaugebietes zu erreichen und das Orts- und Landschaftsbild positiv zu entwickeln wird – wie in vorangegangenen Kapiteln bereits erwähnt – eine Vorgartenzone ohne Nebenanlagen festgesetzt.

Zu Gunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades müssen alle öffentlichen Parkplatzflächen, offenen Stellplatzflächen sowie die Zufahrten zu Grundstücken, Garagen und Carports in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, Ökosickersteine, Pflasterungen mit großen Fugenanteil oder Grandbelege.

11.5. Verkehr

Die Straße -A- nimmt die Funktion der Haupterschließungsstraße wahr. Ihr Regelquerschnitt beträgt im Bereich der Gebietszufahrt 9,25 m und verjüngt sich im weiteren Verlauf auf 7,25 m. In dem oberen Abschnitt soll der Gehweg überfahrbar angelegt werden.

Die Straße -A- endet mit einem Wendeplatz von 22,0 m Durchmesser. Damit ist die Befahrbarkeit für dreiaxlige Müllfahrzeuge gegeben.

Die weitere Fahrerschließung des Gebietes erfolgt über die Straße -B- mit einem Regelprofil von 5,0 m. Da es sich bei dieser Straße um eine gemischte Verkehrsfläche handelt, wird sie als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Am östlichen Gebietsrand werden einige Grundstücke über eine kurze Stichstraße erschlossen. Die Straße endet ebenfalls mit einem Wendeplatz von 22,0 m Durchmesser. Zugehörig zum verkehrsberuhigten Bereich, seiner geringeren Nutzungsfrequenz und seiner Lage zum angrenzenden Grünbereich der geplanten Ersatz- und Ausgleichsfläche kann dieser Platz gestalterisch unterschiedlich ausgeführt werden als der Wendeplatz der Straße -A-. Dieses wird in der Planzeichnung durch den gestrichelten Mittelkreis gekennzeichnet, der nicht einen Baum in der Verkehrsfläche darstellt.

Von diesem Wendeplatz stellt ein etwa 1,5 m breiter Weg innerhalb einer ca. 3,0 m breiten Fläche die fußläufige Verbindung zum „Aubrook“, zum Sportgelände und in die Naherholungsgebiete an der Schwentine her.

Die Straßenquerschnitte für die Fahrlächen entsprechen den Regelprofilen der EAE 85/95 für Wohngebiete dieser Größenordnung. In der Straße -A- sind die direkt an der Fahrläche liegenden Fußwege überfahrbar und von dieser durch ein Rundbord begrenzt. Die den Fußwegen gegenüberliegende 1,0 m breite Fläche dient dem verkehrssicheren Übergang von privater Grundstücksfläche zu öffentlicher Fahrläche.

Vorgegeben durch das Bebauungskonzept und den beabsichtigten Grundstückszuschnitt erfolgt die Ausweisung eines privaten 4,0 m breiten Erschließungsweges.

Breite von 2 m fußläufig erschlossen, desgleichen die Reihenhäuser Nr. 37 – 41 und 42 – 46 im nördlichen Planbereich, die allerdings über 2,00 m bzw. 1,50 m breite Wege erschlossen werden. Die Reihenhäuser Nr. 7 – 15 sind an einen öffentlichen Fußweg, der zu einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz führt, angebunden.

Die privaten Pflichtstellplätze der Hausgruppengebäude (Reihenhaussscheiben) – 1 ST pro WE - befinden sich auf den Grundstücken in Senkrechtaufstellung an der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an dafür festgesetzten Standorten. Die Tiefe der Stellplätze liegt zwischen 5,00 m und 6,00 m. Die Einzelhäuser im südöstlichen Planbereich werden über eine 3,50 m breite Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Stellplätze dieser sowie der Einzel- oder Doppelhäuser sind auf den privaten Grundstücken untergebracht, hier ist der Standort frei wählbar, da es aufgrund der Grundstücksgröße bzw. -ausnutzung genügend Fläche dafür gibt und es sich um genehmigungsfreie Anlagen handelt.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl am Verschlussstück zum Kronsbruch sowie an einem Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche, der am Lärmschutzwall endet, sowie in einer Straßenaufweitung im östlichen Planbereich vorgesehen.

Grünflächen:

Die im Ursprungsplan im Bereich der Straße Kronsbruch vorgesehene öffentliche Grünfläche/Spielfläche entfällt dort und wird statt dessen im südwestlichen Planbereich zum Muschkoppelweg hin mit der v.g. Bestimmung festgesetzt. Die dort sowie im Bereich der Straße im Jörn vorhandenen Überhänger des ehemaligen Knicks sind gem. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erhalten.

Fußwegeverbindungen:

Fußwegverbindungen bestehen vom geplanten Baugebiet zur Straße ‚Kronsbruch‘ sowie über die geplante v.g. öffentliche Grünfläche im Südosten zum Muschkoppelweg.

Grünordnerische Festsetzungen

Um Störungen der Natur durch die vorgesehene Bebauung zu minimieren und zum Zwecke der Durchgrünung des neuen Baugebietes, werden alle erforderlichen Maßnahmen möglichst naturverträglich oder naturnah ausgeführt und entsprechend wie folgt in die Bebauungsplansatzung übernommen (Ziff. 7 des Teil B:TEXT):

Für die als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume im gesamten Geltungsbereich sind nur heimische Laubbäume, 3 x v, STU 18 – 20 cm zulässig.

Die privaten (Geh- und Leitungsrecht) und öffentlichen Fußwege, die Stellplatzbereiche sowie ihre Zufahrten und befestigte Außenanlagen sind als offenporiges Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. ohne Betonunterbau auszubilden.

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.

An der Geltungsbereichsgrenze zum Muschkoppelweg ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Knickschutzstreifen zum Schutz des außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen vorhandenen Knicks festgesetzt. Dies ist von

/...

Ausgleich - Anhang

Im südwestlichen Bereich bildet die B 202 einen künstlich aufgeschütteten Damm von ca. 1,50 m Höhe als Abschluß des Plangebietes.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ralsdorf ist das Plangebiet nicht besonders ausgewiesen.

VI. Vermeidung von Beeinträchtigung und Beseitigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8 a Bundesnaturschutzrecht ist über die Belange des Naturschutzes abzuwägen und Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Minderungsmaßnahmen

Um Störungen der Natur durch die vorgesehene Bebauung des Gebietes zu minimieren, werden alle erforderlichen Maßnahmen möglichst naturverträglich oder naturnah ausgeführt und entsprechend in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

- Wahl eines minimierten, schmalen Straßenquerschnittes (Fahrbahn 4,00 m, Fuß- und Radweg 1,50 m)
- Der für die Erschließung notwendige Durchstoß durch den Knick erfolgt nahezu rechtwinklig, der Eingriff in den Knick wird somit minimiert.

Die Erschließung des Wohngebietes, ohne den Knick durchqueren zu müssen, ist alternativ nur von Norden über den Wohnweg "Kronsbruch" möglich. Dies würde aufgrund des stärkeren Fahrzeugaufkommens zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anlieger führen und muß daher abgelehnt werden.

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch
 - Pflasterung der Erschließungswege
 - Verwendung von Rasengittersteinen oder Schotterrasen für Stellplatzanlagen
 - Dachbegrünungen von Carports und Garagen

Im südwestlichen Bereich bildet die B 202 einen künstlich aufgeschütteten Damm von ca. 1,50 m Höhe als Abschluß des Plangebietes.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ralsdorf ist das Plangebiet nicht besonders ausgewiesen.

VI. Vermeidung von Beeinträchtigung und Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8 a Bundesnaturschutzrecht ist über die Belange des Naturschutzes abzuwägen und Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Minderungsmaßnahmen

Um Störungen der Natur durch die vorgesehene Bebauung des Gebietes zu minimieren, werden alle erforderlichen Maßnahmen möglichst naturverträglich oder naturnah ausgeführt und entsprechend in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

- Wahl eines minimierten, schmalen Straßenquerschnittes (Fahrbahn 4,00 m, Fuß- und Radweg 1,50 m)
- Der für die Erschließung notwendige Durchstoß durch den Knick erfolgt nahezu rechtwinklig, der Eingriff in den Knick wird somit minimiert.

Die Erschließung des Wohngebietes, ohne den Knick durchqueren zu müssen, ist alternativ nur von Norden über den Wohnweg "Kronsbruch" möglich. Dies würde aufgrund des stärkeren Fahrzeugaufkommens zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anlieger führen und muß daher abgelehnt werden.

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch
 - Pflasterung der Erschließungswege
 - Verwendung von Rasengittersteinen oder Schotterrassen für Stellplatzanlagen
 - Dachbegrünungen von Carports und Garagen

4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) zu berücksichtigen.

Der umlaufende Knick mit Überhängern und die damit verbundene Wirkung der offenen Landschaft im nördlich angrenzenden Bereich ist ein prägendes Element für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Schwentental. Durch die Anpflanzung der Straßebäume soll die prägende Wirkung des umlaufenden Knicks innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) fortgesetzt werden und die starke Grünstruktur innerhalb des Geltungsbereiches unterstützt werden.

3.6.2 Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks

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

Hinweise zur Grünordnung:

Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft

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

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

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

3.6.3 Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote

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

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

3.6.4 Oberflächenbefestigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung

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

3.6.5 Regenwasserrückhaltung

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

3.7 Ver- und Entsorgung

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

3.7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz der Stadtwerke Schwentimental.

3.7.2 Löschwasserversorgung

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

sind an Ort und Stelle nicht möglich; daher müssen an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies erfolgt teilweise im Stadtgebiet Schwentinentals.

Die überbauten oder befestigten Flächen können zukünftig keine Funktionen für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen mehr übernehmen, sodass folglich auch keine Wechselbeziehungen mehr bestehen werden.

BERÜCKSICHTIGUNG WEITERER BELANGE

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Bauprojekte im Umfeld des Plangebietes bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit dem Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 70 haben könnten.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel)

Das geplante Gewerbegebiet ist in einem Bereich konzipiert, der aufgrund der Höhenlage nicht von Hochwasser oder Überflutungen betroffen ist. In unmittelbarer Nähe gibt es keine Fließgewässer, deren Wasserstand ansteigen könnte.

Die neuen Gewerbegrundstücke sind z. B. mit großflächigen Hallenbauten und ausgedehnten Stellplätzen sowie Lagerflächen verbunden, wodurch es zu kleinklimatischen Veränderungen (Aufheizung) im Plangebiet kommt. Infolge des zu erwartenden weiteren Klimawandels werden sich diese Auswirkungen zukünftig verstärken.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Konkrete Festsetzungen sind in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die wesentliche Maßnahme stellt der Ausgleich der vorhabensbedingten Flächenbeanspruchung und Bodenversiegelung dar. Um diese Kompensation zu erreichen, werden extern Maßnahmen ergriffen. Einerseits ist vorgesehen, auf dem stadteigenen Flurstück 16/59 der Flur 7 in der Gemarkung Klausdorf (zwischen der B 76 im Norden und dem Kieler Stadtteil Elmschenhagen im Süden gelegen) Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Zu diesem Zweck wird eine ca. 15.990 m² große Teilfläche eines Ackers naturnah entwickelt. Der verbleibende Ausgleich wird durch Bereitstellung und naturnahe Entwicklung einer weiteren ca. 16.100 m² großen Fläche erbracht.

Das Vorhaben ist zudem mit einem Verlust des inmitten des Gebietes vorhandenen Kleingewässers verbunden. Dafür muss ebenfalls ein Ausgleich geschaffen werden, indem an geeigneter Stelle im Stadtgebiet Schwentinentals ein neues Gewässerbiotop angelegt wird. Dies erfolgt auf dem o. g. stadteigenen Flurstück 16/59 in der Flur 7, Gemarkung Klausdorf.

Das nahe des RRB vorhandene nördliche Stillgewässer wird erhalten und mit einer Pufferzone ausgestattet.

Die das neue Gewerbegebiet randlich einfassenden Knicks (bzw. Redder) bleiben als wertvolle Landschaftselemente vom Siedlungsvorhaben weitgehend unberührt. Damit es zu keiner Störung oder Funktionsbeeinträchtigung dieser geschützten Grünstrukturen kommt, werden 5 m breite Pufferstreifen eingerichtet. Diese verbleiben im Eigentum der Stadt Schwentimental und werden zukünftig von Bebauung und Versiegelung freigehalten. Auch der am östlichen Gebietsrand geplante und die neuen Gewerbegrundstücke einfassende Knick erhält eine Pufferzone (5 m breiter Knickschutzstreifen). Mit dem vorgelagerten mind. 5 m breiten

Schutzstreifen soll der Fortbestand dieser wertvollen Gehölzstrukturen sicher gestellt werden.

Der Knick entlang der bestehenden Gewerbegrundstücke im Gebiet Dreikronen (am westlichen Plangebietsrand des B-Planes Nr. 70) bleibt zwar als Grünstruktur erhalten, wird aber aus formalen Gründen entwidmet. Daher stellt dieser Gehölzbewuchs zukünftig keinen gesetzlichen Biotop mehr dar; dementsprechend ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich. Dieser Ausgleich wird durch die Anlage eines neuen Knicks (in größerer Länge als tatsächlich erforderlich) am östlichen Rand des neuen Gewerbegebietes erreicht.

Hinweise und Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu dieser Bauleitplanung

Die Schaffung von neuen Gewerbegrundstücken führt i. d. R. zu einer erheblichen Beanspruchung und Versiegelung von Bodenfläche; dem gilt es, soweit wie möglich entgegen zu wirken. Daher wird angestrebt, den Versiegelungsgrad von Bodenflächen zu reduzieren und z. B. Abstellflächen für Pkw auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszubilden, z. B. durch Verwendung von sog. Sickerpflaster, Rasengitter, Schotterrasen oder Pflaster mit weiten Fugen. Auf diese Weise kann die massive Bodenversiegelung zumindest in einigen Bereichen gemindert werden. Dabei ist jedoch grundsätzlich zu bedenken, dass der anstehende Boden nur eine begrenzte Durchlässigkeit aufweist und der Aufbau der befestigten Flächen darauf abzustimmen ist. Im Bereich von völlig wasserundurchlässigen Böden können die vorgenannten Materialien für die Flächenbefestigung i. d. R. nicht verwendet werden.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt der als Biotop gesetzlich geschützten Knicks

Der am Plangebietsrand vorhandene und gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Als schützender Pufferstreifen ist in einem Abstand von 5 m zum Knickfuß eine öffentliche Fläche einzurichten, in der Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreie), Stellplätze und Lagerplätze nicht zulässig sind. Der Knickschutzstreifen ist von den angrenzenden Gewerbegrundstücken durch einen festen dauerhaften Zaun abzutrennen und als Wiese zu unterhalten oder der gelenkten Sukzession zu überlassen (aufkommende Pioniergehölze werden entfernt). In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen der geschützten Knicks zu vermeiden.

Entwidmung von gesetzlich geschützten Knickabschnitten

Bisherige gesetzlich geschützte Knickabschnitte, die aufgrund der Siedlungslage zukünftig keinen gesetzlichen Biotopstatus mehr haben sollen, aber als gliedernde und eingrünende Gehölzstruktur erhalten werden sollen, werden formal entwidmet. Ein im öffentlichen Eigentum befindlicher Schutzstreifen ist daher nicht erforderlich. Eine Beseitigung der Gehölzfläche ist nicht zulässig. Der formale Biotopverlust ist entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz durch eine Knickneuanlage an anderer Stelle mindestens in derselben Länge (Ausgleichsverhältnis 1 : 1) zu kompensieren.

Erhalt Baumbestand

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Bestand an wertvollen Einzelbäumen und Knick-Überhältern ist zu erhalten; abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen durch Neupflan-







Stadt Schwentidental Theodor-Storm-Platz 1 · 24223 Schwentidental

BUND
Annette Hinz
Klingenbergstraße 125
24222 Schwentidental

Sprechzeiten

Montag, Freitag

8.30 - 12.30 Uhr

Dienstag

7.00 - 12.30 Uhr

Donnerstag

8.30 - 12.30, 14.00 - 18.00 Uhr

Mittwoch

geschlossen

Konten der Stadtkasse

Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70) Kto. 1000273753

IBAN: DE 76 2105 0170 1000 2737 53 BIC: NOLADE21KIE

Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Kto. 313572204

IBAN: DE 06 2001 0020 0313 5722 04 BIC: PBNKDEFF

Ihr/e Ansprechpartner/in	Durchwahl	Zimmer-Nr	Aktenzeichen	Datum
Petra Finkeldey	(0 43 07) 811-220	12		20.05.2022

Grünordnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen

Ihr Schreiben vom 18.03.2022

Sehr geehrte Frau Hinz,

zunächst vielen Dank für ihr Schreiben vom 18.03.2022 und ihr Engagement und Interesse an den Umweltbelangen in der Stadt Schwentidental.

Es ist richtig, dass nicht immer alle Festsetzungen in den Bebauungsplänen von den privaten Grundstückseigentümern eingehalten werden. Insbesondere sind diejenigen Festsetzungen in der Umsetzung schwierig, die die Gestaltungsfreiheit des eigenen Grundstückes einschränken. Häufig ist es so, dass die Außenanlagen bei der ersten Herstellung gemäß den Festsetzungen des jeweiligen B-Planes errichtet werden, es aber bei Eigentümerwechseln zu Veränderungen kommt. Es gibt auch Fälle, wo der Erschließungsträger seine Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag nicht durch Vertrag an einen neuen Eigentümer weitergibt.

In ihrem Schreiben bitten Sie um Überlegung, inwiefern Versäumnisse nachträglich ausgeglichen werden können.

Alle bisherigen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und sich daraus ableitende Maßnahmen wurden umgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken oder z.B. Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen sowie das Pflanzen von Straßenbäumen berücksichtigen die ökologischen Belange im Städtebau, werden aber nicht auf den Ausgleich für die Eingriffe angerechnet.

Dieses soll nachfolgend für die im Schreiben genannten Verfahren verdeutlicht werden:

B-Plan Nr. 66 „Birkenstraße /Oppendorfer Weg“

Zu Beginn der Planung im Jahr 2012 war zunächst geplant, für den B-Plan das

Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Für diese Vorhaben der Innenentwicklung sieht der Gesetzgeber eine Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes nicht vor. In Abstimmung mit den übergeordneten Behörden und aufgrund der Wertigkeit der Fläche hat die Stadt sich entschieden, den B-Plan im Regelverfahren aufzustellen.

Zwischen den Mehrfamilienhäusern und dem Knick entlang des Oppendorfer Weges befindet sich eine unbebaute Grünfläche, so dass ich eine Beeinträchtigung vor Ort nicht erkennen kann. Im Bereich des Einfamilienhauses wird Herr Uhde sich die Situation ansehen.

In der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wurde die nach der Grundflächenzahl mögliche überbaute Grundstücksfläche der Wohngebiete angerechnet. Gemäß der Baunutzungsverordnung sind u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche zuzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen maximal um 50 % überschritten werden. Auch diese mögliche Überschreitungsfläche wurde angerechnet. Durch die verschiedenen Eingriffe (beispielhaft Versiegelung durch Erschließungsanlagen, Reliefveränderungen, Verlust Knicksaumfläche, Verlust Obstwiese) ist ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 12.000 qm entstanden. Als Ausgleichsfaktor wurde anstatt 1:0,5 der Faktor 1:0,8 angesetzt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass es sich bei der betroffenen Fläche vor der Bebauung nicht um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche gehandelt hat.

Der flächige Ausgleich erfolgte durch Schaffung eines Biotopes auf einem ca. 1,2 ha großen Areal im Ortsteil Klausdorf. Die detaillierten Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan. Die Maßnahme wurde nach durch die Stadt Schwentimental immer wieder angeführten Ausbesserungsmaßnahmen in diesem Jahr, abgenommen. Zwei Jahre ab Fertigstellung und Abnahme der Ausgleichsfläche ist der Vorhabenträger für die Pflege und Unterhaltung verantwortlich. Nach Ablauf der 2 Jahre gehen Pflege und Unterhaltung in die Verantwortung der Stadt über.

B-Plan Nr. 52 „Rosenthal/Kronsbruch“

Der ursprüngliche B-Plan ist im Jahr 1997 in Kraft getreten.

Im Hinblick auf die Ersatzmaßnahmen wurde dort eine Verringerung der auszugleichenden Fläche z.B. für die Bepflanzung mit Sträuchern einheimischer Art, für die naturnahe Gestaltung der Grundstücke sowie für die begrünten Dächer.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes im Jahr 2002 wurde überprüft, ob die im Ursprungsplan vorgesehenen und entsprechend bilanzierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches realisiert wurden. Der mit heimischen Gehölzen und anderen Pflanzen zu begründende Lärmschutzwall wurde den angrenzenden Privatgrundstücken zugeschlagen. Da u.a. die ordnungsgemäße Umsetzung nicht eindeutig gesichert war (auch rechtliche Dinge haben sich geändert), wurde die Begrünung des Lärmschutzwalls als Ausgleichsmaßnahme nicht mehr berücksichtigt. Bei den in der ursprünglichen Bilanzierung berücksichtigten naturnahen Grundstücksflächen und den ebenfalls angerechneten Carport-Dachbegrünungen verhielt es sich ähnlich. Da erkannt wurde, dass die Durchsetzung dieser Maßnahmen sehr problematisch ist, wurde von einer Anrechnung abgesehen. Der 3 m breite Schutzstreifen entlang des westlichen Knicks wurde ebenfalls nicht weiter als Ausgleichsfläche berücksichtigt, da der Schutzstreifen die Auswirkungen der heranrückenden Bebauung auf den Knick wahrscheinlich nur eingeschränkt abgepuffert hat.

Ein Mehrbedarf an Ausgleichsfläche ist auch dadurch entstanden, dass die Erschließungsflächen für einen Bereich nicht wasser- und luftdurchlässig ausgebildet

wurden. Im Rahmen der 1. Änderung wurde somit ein Ausgleichsdefizit an Fläche von ca. 6.000 qm und 210 m Knickneuanlage identifiziert.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden auf einer an der Schwentine gelegenen Fläche umgesetzt, so dass kein Defizit vorhanden ist.

B-Plan Nr. 70 „ Erweiterung Gewerbegebiet Dreikronen“

Es ist das Ziel der Stadt Schwentimental, den am Plangebietsrand vorhandenen und auch durch Gesetz geschützten Knickbestand zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Aus diesem Grund wurde, wie von Ihnen angeführt, ein Pufferstreifen von 5 Metern festgesetzt.

Da der Zaun am Fuß der Böschung gesetzt wurde und er einen geraden Verlauf haben sollte, ist es richtig, dass die Abstände nicht an jeder Stelle die 5 Meter erreichen. Die Grundstücksvermessungen sind aber so erfolgt, dass ein Streifen von 5 Metern verbleibt. Dieses ist keinesfalls mit Absicht geschehen, sondern hat sich bei den Erschließungsarbeiten ergeben. Im Moment gehe ich davon aus, dass der Knick auch trotz der eingeschränkten Pufferfläche in einigen Bereichen keine Störung erfährt, die zu einer starken Beeinträchtigung des Knicks führen würde.

B-Plan Nr. 19 „ Südlich der Gemeindestraße Aubrook und östlich des Ritzebeker Weges“

Für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich der Neubebauung wurden Ausgleichsmaßnahmen auf 4.600 m² großer externer Fläche erforderlich. Eine Maßnahmenfläche wurde gemeinsam mit den östlich angrenzenden Flächen des „Ökokontos Ritzebektal“ angelegt.

Der Ausgleich von insgesamt 5.610,46 m² wurde mit Angabe der Flächen und Maßnahmen im Textteil verbindlich festgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet dienen der optischen Gliederung, der Belebung des Landschaftsbildes und der Verminderung negativer Auswirkungen des Baugebietes auf das Landschaftsbild.

Die Stadt Schwentimental, und hier insbesondere das Umweltamt, setzt sich stark dafür ein, dass sowohl die in den B-Plänen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen als auch die Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt werden. Dieses stellt sich in der Praxis nicht immer so einfach dar, wie es sich in den Erschließungsverträgen liest. Es werden jedoch engmaschig Kontrollen zur Ausführung durchgeführt und entsprechend Beträge über Bürgschaften einbehalten. Die Grünordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 52 werden z.B. erst in diesem Jahr abgenommen, weil die Anpflanzungen bisher nicht ordnungsgemäß umgesetzt wurden.

Es ist schön, dass Sie uns bei dieser Aufgabe unterstützen.

Für weitere Fragen steht Ihnen das Team Bauleitplanung und für die Umweltbelange insbesondere Herr Uhde gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



