



Beschlussvorlage Nr.:	042/2023	Datum:	16.02.2023
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

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	13.03.2023
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7	X	Stadtvertretung	04.04.2023

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	i. V. gez. Finkeldey	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentidental);
hier: Abwägung und Feststellungsbeschluss

Anlagen:

- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht)
- Gegenüberstellung Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

2. Sachverhalt und Problemendarstellung:

Der Ausschuss für Bauwesen hat in seiner Sitzung am 21.03.2022 die Entwürfe zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentidental) und zum Bebauungsplanes Nr. 71 „Nördlich der Lise-Meitner-Straße“ beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren zu dieser Bauleitplanung beauftragt. Planungsziel ist die Erweiterung des Gewerbegebietes um eine etwa 2,7 ha große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Anbindung an die Lise-Meitner-Straße.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 71 hat die Untere Wasserbehörde weitere Unterlagen und Nachweise gefordert, um eine abschließende Bewertung der Oberflächenentwässerung vornehmen zu können. Nach mehreren Fachgesprächen und nicht zuletzt auf Grund der Ankündigung der Stadt, einen Generalentwässerungsplan aufzustellen, zeichnet sich nun eine Lösung ab, die jedoch noch einer abschließenden Abstimmung und Einarbeitung in die Unterlagen für den Bebauungsplan bedarf.

Zur Beschleunigung des Gesamtverfahrens soll die abschließende Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage dieser Beschlussvorlage vorgezogen werden, um den für die Rechtswirksamkeit des Planes notwendigen Antrag auf Genehmigung zeitnah beim Innenministerium einreichen zu können.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen:

Sowohl die Behörden als auch die Öffentlichkeit wurden in April/Mai 2020 erstmals (frühzeitig) beteiligt. Im April/Mai 2022 schlossen sich die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an.

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsverfahren wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingereicht:

Der **BUND** lehnt die Entwicklung der Fläche zu einem Gewerbegebiet wegen des aus seiner Sicht hohen ökologischen Wertes und einem angeblich fehlenden Bedarf für Neuausweisungen grundsätzlich ab (frühzeitige Beteiligung).

Die **Landesplanungsbehörde** und der **Kreis Plön** begrüßen die geplante Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen. Die Planung stehe in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und dem im Planungsraum II abgestimmten Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Die **Untere Wasserbehörde** verweist hinsichtlich der Oberflächenentwässerung auf Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes hat sie ausdrücklich keine Bedenken.

Den Hinweisen der **Stadtwerke Kiel AG** zur Notwendigkeit einer Anpassung der Ausführungen zum Wasserschutzgebiet wird nachgekommen.

Die **Eigentümer** der beiden innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäude haben jeweils eine ausführliche Stellungnahme abgegeben:

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich die Grundzüge der Entwicklungsziele der Stadt abbildet, sind wesentliche Inhalte der privaten Stellungnahmen in erster Linie für den Bebauungsplan Nr. 71 abwägungserheblich. Vorgebracht werden u.a. naturschutzfachliche und immissionsschutzrechtliche Belange, Fragen zum Ausmaß der Bebauung sowie eine mögliche Wertminderung. Der Abwägungsvorschlag umfasst jedoch auch bereits Ausführungen zu den dazu vorgebrachten Bedenken. Diese werden sich im Zuge der Abwägung zum Bebauungsplan wiederholen.

Ein Eigentümer verweist auf seines Erachtens vorzugswürdigere Entwicklungsziele („neue Mitte“, touristische oder freizeitbezogene Nutzung, Wohngebiet) anstatt einer gewerblichen Baufläche. Aus Sicht der Stadt ist das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Größe in besonderer Weise zur Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes geeignet. Eine großräumige Entwicklung von Wohnbauflächen oder die Ansiedlung zentraler Einrichtungen ist auch wegen der unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiete nicht möglich.

Eine ausführliche Gegenüberstellung der während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschläge der Verwaltung liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

Die Verwaltung schlägt vor, die öffentlichen und privaten Belange wie in der Anlage beschrieben untereinander und gegeneinander abzuwägen und die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Mit dem Abwägungsvorschlag sind lediglich geringfügige redaktionelle Anpassungen an den Planunterlagen verbunden. Eine erneute Auslegung wird hierdurch nicht erforderlich.

Daher wird weiterhin vorgeschlagen, den Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentinental) nebst Begründung inklusive Umweltbericht mit folgendem Planinhalt zu fassen:

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem Ziel der Bauleitplanung wird eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Darstellung reicht bis an die Gemeindestraßen „Ritzebeker Weg“ und „Oppendorfer Weg“ heran und beinhaltet damit auch zwei im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke.

Umweltbericht:

Der Flächennutzungsplanänderung liegt ein Umweltbericht bei, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die randlich vorhandene Eingrünung durch Knicks sowie die ortsbildprägenden Bäume erhalten bleiben. Gleiches gilt für eine sachgerechte Berücksichtigung der Interessen der beiden im Plangebiet vorhandenen Einzelbebauungen.

Sonstiges:

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb hat sich bereit erklärt, die notwendige Erschließung der zukünftigen Gewerbeflächen auf eigene Kosten zu übernehmen (Vorhabenträger). Zur Regelung der Rechtsverhältnisse wird derzeit ein Erschließungsvertrag vorbereitet und den städtischen Gremien rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Lösungsvorschlag:

Siehe „2 Sachverhalt und Problemdarstellung“

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung werden ebenfalls durch den Vorhabenträger bestritten bzw. an die Stadt erstattet.

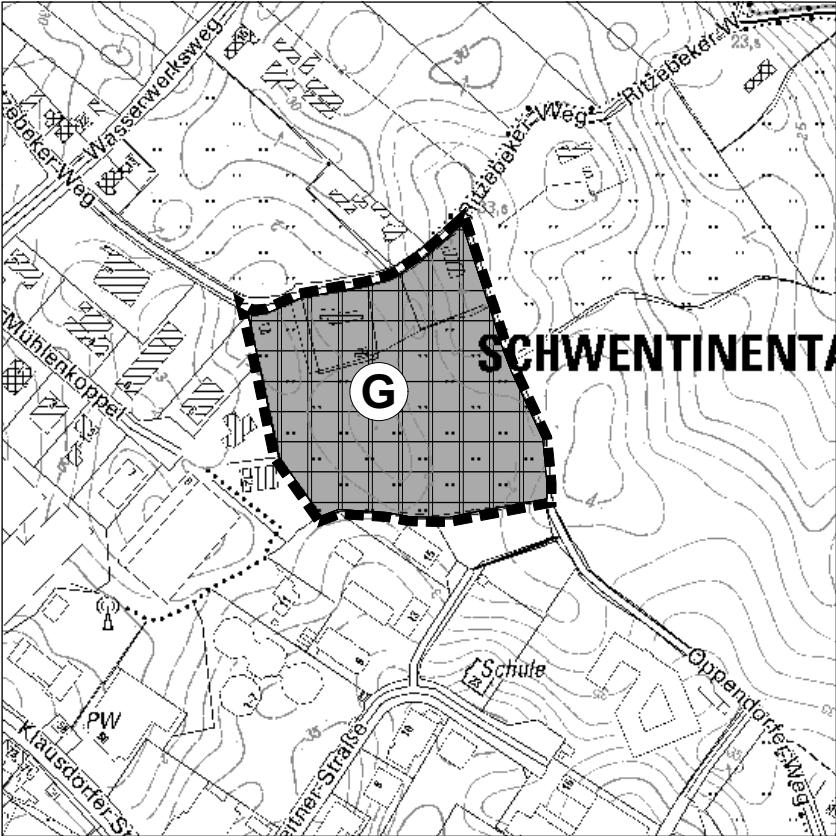
5. Beschlussempfehlung:

a) Die im Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange werden wie in den anliegenden Planunterlagen und der beigefügten Gegenüberstellung beschrieben untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b) Der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentinental) nebst Begründung inklusive Umweltbericht wird gefasst.

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung

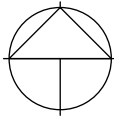
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentidental), Kreis Plön



Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Maßstab 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zur Information.
Dieser Ausschnitt ist durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr wirksam. ohne Maßstab



Planzeichenerklärung:

Planzeichen Erläuterung, Rechtsgrundlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbliche Bauflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB + § 1 Abs. Nr. 3 BauNVO

Planzeichenerklärung:

Planzeichen Erläuterung, Rechtsgrundlage



Darstellung des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen vom 15.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet unter www.schwentidental.de am 10.04.2020 und Hinweis in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Zeitung) am 09.04.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.04.2020 bis 29.05.2020 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentidental. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Internet unter www.schwentidental.de am 10.04.2020 und Hinweis in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Zeitung) am 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.04.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauwesen hat am 21.03.2022 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2022 bis zum 13.05.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, durch Bereitstellung im Internet unter www.schwentidental.de am 01.04.2022 und Hinweis in den Kieler Nachrichten (Ostholsteiner Zeitung) am 31.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich ins Internet eingestellt (www.schwentidental.de und www.bob-sh.de) und waren über das zentrale Internetportal des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusive Umweltbericht am _____ beschlossen.

Schwentidental, den

Siegel

Bürgermeister

- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom _____ - Az.: _____ - genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Veröffentlichung in der Zeitung „Kieler Nachrichten“ am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich am _____ auf der Internetseite www.schwentidental.de eingestellt und über das zentrale Internetportal www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung zugänglich gemacht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am _____ wirksam.

Schwentidental, den

Siegel

Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

- Die vorliegende Fassung stimmt mit dem Original der Urkunde überein.
Die Übereinstimmung mit dem Original wird durch die Stadt Schwentidental auf Wunsch bestätigt.

Schwentidental, den

Siegel

Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentidental), Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Straße Ritzebeker Weg, westlich der Straße Oppendorfer Weg, nördlich der Lise-Meitner-Straße und östlich der Bebauung an der Mühlenkoppel.

BEARBEITUNG : 20.02.2020, 24.01.2022, 13.03.2023

B2K
dn|ing
B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG : ■ § 4(1) BauGB ■ § 3(1) BauGB ■ § 4(2) BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(7) BauGB □ § 4a(3) BauGB ■ § 6 BauGB



BEGRÜNDUNG

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehem. Gemeinde Klausdorf), Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Straße Ritzebeker Weg, westlich der Straße Oppendorfer Weg,
nördlich der Lise-Meitner-Straße und östlich der Bebauung an der Mühlenkoppel

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 - 0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65

- info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 13.03.2023

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.3.1	Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986)	7
5.3.2	8. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (1988)	8
5.3.3	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental	8
5.4	Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept / Gewerbeflächen-Monitoring	8
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	9
7.	DARSTELLUNGEN DER 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	10
8.	ERSCHLIEÖUNG	10
9.	VER- UND ENTSORGUNG	10
10.	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	11
11.	DENKMALSCHUTZ.....	11
12.	KAMPFMITTEL.....	11
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/ UMWELTBERICHT	11

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

Erstellt durch:

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten,
Altenholz

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, das bestehende Gewerbegebiet an der „Lise-Meitner-Straße“ zu erweitern. Durch die Ausweisung einer derzeit größtenteils in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Fläche als Gewerbegebiet soll die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden. In der Stadt Schwentinental sowie in der gesamten Region Kiel besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt auf insgesamt 2,7 ha Gewerbeflächen auszuweisen, um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachzukommen. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 15.08.2019 der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2020 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten sowie im Internet am 10.04.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.04.2020 bis 29.05.2020 durch Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentinental durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 09.04.2020 sowie im Internet am 10.04.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 09.04.2020 bis zum 29.05.2020 durchgeführt.

Am 21.03.2022 wurde durch den Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentinental der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 71 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wurde am 31.03.2022 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten sowie am 01.04.2022 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 abzugeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 05.04.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 13.05.2022 abzugeben.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Stadt Schwentinental gehört zum Kreis Plön und hat ca. 13.600 Einwohner. Die B 76 teilt die Stadt in einen Nord- und einen Südabschnitt und bindet die Stadt an die Landeshauptstadt Kiel, Lübeck und das überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 215, B 202) an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die ehemals selbständigen Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf bilden heute die Ortsteile der Stadt Schwentinental. Die gewerblichen Nutzungen südlich der B76 ("Ostseepark") und entlang der „Preetzer Chaussee“ bilden das städtebauliche Bindeglied für die wohnbaulich geprägten Ortsteile.

Neben dieser prägenden städtebaulichen Struktur und der räumlichen Nähe zur direkt angrenzenden Landeshauptstadt Kiel ist die Stadt Schwentinental durch die landschaftlich reizvolle Lage am Rande der Holsteinischen Schweiz mit ihren großen Naturschutzgebieten geprägt. Die bewaldeten Ufer im Flusstal der Schwentine erstrecken sich durch beide Ortsteile bis zu ihrer Mündung in die Kieler Förde. Diese Naturräume und das Angebot an Freizeitaktivitäten wie dem Schwentinepark (OT Raisdorf) mit einem Gehege für heimische Tierrassen, einem großen Abenteuerspielplatz und dem beheizten Freibad bieten einen hohen Erholungswert.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt zentral im Stadtgebiet, am Rande des Ortsteiles Klausdorf, südlich der Straße „Ritzebeker Weg“, westlich der Straße „Oppendorfer Weg“, nördlich der „Lise-Meitner-Straße“ und östlich der Bebauung an der „Mühlenkoppel“.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,7 ha. Der Geltungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen sowie zwei wohnbaulich genutzten Grundstücken eingenommen. Die Fläche wird an dem östlichen sowie teilweise an dem nördlichen Plangebietsrand von Knicks von der freien Landschaft abgegrenzt. Westlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen bestehende Gewerbegebiete an.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hinsichtlich der planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP-VO 2021) zu berücksichtigen.

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Schwentinental die folgenden Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Verdichtungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist 'Stadtrandkern II. Ordnung'.
- Die Stadt befindet sich im '10km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel'.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Am nordöstlichen Randbereich des Stadtgebietes verläuft eine 'Biotopverbundachse - Landesebene'.

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass in den Ordnungsräumen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden sollen. [...] Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden (vgl. S. 26 Ziff. 1.4, 2G LEP).

In Kap. 2.4.1 ist dargelegt, dass Flächen für überörtlich bedeutsame und verkehrsintensive Gewerbegebiete gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein sollen (vgl. S. 42 Ziff. 2.4.1, 3G LEP).

Bewertung

Da sich die Stadt Schwentinental im Ordnungsraum des Oberzentrums Kiels befindet und somit zu den Schwerpunkten für die Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Industrie zählt, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2021 (LEP).

Im Regionalplan bestehen für die Stadt bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist 'Stadtrandkern II. Ordnung'.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem regionalen Grünzug.

Bewertung

Es treten keine im Zusammenhang mit dem Vorhaben relevanten Abweichungen zwischen den Aussagen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auf.

Fazit

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

5.3 Flächennutzungsplan

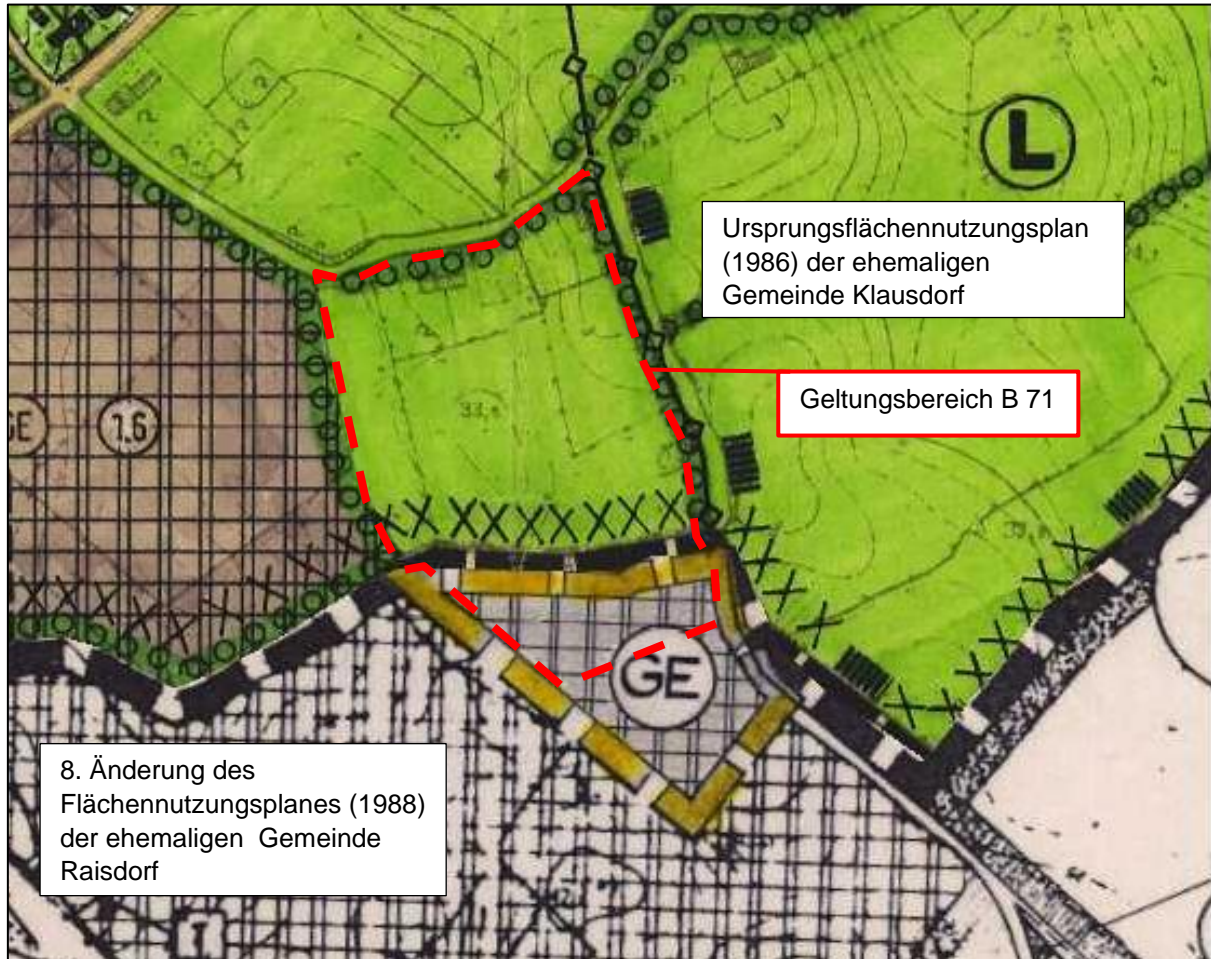


Abbildung 1: Übersichtskarte der gültigen Flächennutzungspläne sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71

5.3.1 Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986)

Im Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Klausdorf aus dem Jahr 1986 bestehen für den Großteil des Plangebietes die folgenden Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (in den nördlichen und östlichen Randbereichen),
- Umgrenzung der Flächen für die Gewinnung von Erdöl (im südlichen Randbereich des Plangebietes).

Bewertung

Da für den Bebauungsplan Nr. 71 ein Gewerbegebiet vorgesehen ist, bedarf es für den Teilbereich des Ursprungsflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der

Stadt Schwentinental wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt und enthält künftig die Darstellung Gewerbefläche.

5.3.2 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (1988)

Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 gilt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf aus dem Jahr 1988. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich bereits ein Gewerbegebiet dar.

Bewertung

Für den Bebauungsplan Nr. 71 ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, welches den Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ehemaligen Gemeinde Raisdorf entspricht. Somit ist für diesen Teilbereich keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

5.3.3 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental

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

Der Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentinental hat in seiner Sitzung am 23.11.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Klausdorf) wurde in den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental übernommen.

5.4 Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept / Gewerbeflächen-Monitoring

In dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) von 2016 sind für die Landeshauptstadt Kiel, die Stadt Neumünster sowie die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön insgesamt 26 vorhandene und geplante Gewerbestandorte erfasst worden, die eine überregionale oder regionale Bedeutung haben. Das Gewerbeflächen-Monitoring (GEMO) von 2019 stellt die Fortschreibung des oben genannten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes dar.

Sowohl das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als auch das Gewerbeflächen-Monitoring legen dar, dass nicht nur in Kiel sondern auch in der Umgebung ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen besteht, der derzeit nicht durch den Bestand und derzeit in Planung befindlichen Gewerbeflächen abgedeckt werden kann. *"Vor diesem Hintergrund wird angeregt, mögliche Überlegungen für eine Flächenentwicklungs-strategie – neben verstärkten Bemühungen zur Nachverdichtung im Bestand – lokal auf die Beschleunigung der Aktivierung von kurzfristig verfügbaren Flächen und regional auf den konzentrierten Abbau von Nutzungsrestriktionen sowie die langfristige Vorbereitung von neuen Flächenausweisungen auszurichten."*

Bewertung

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sowie das Gewerbeflächen-Monitoring sind informelle Planungen. Diese stellen eine Vorarbeit für die Aufstellung des neuen Regionalplanes dar. Die hier vorliegende Fläche ist zwar nicht Bestandteil des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes oder des Gewerbeflächen-Monitorings, dennoch unterstreichen diese beiden Gutachten, dass weiterhin ein weiterer Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen besteht.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die gewerbliche Nutzung in der Stadt Schwentinental konzentriert sich auf drei Standorte.

Gewerbegebiet an der Lise-Meitner-Straße/ am Wasserwerksweg

Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Bundesstraße 76 (B 76) und nordöstlich der Preetzer Chaussee etwa mittig im Stadtgebiet. Angesiedelt sind vornehmlich Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, produzierendes Gewerbe, Großhandelsbetriebe sowie teilweise Fachmärkte. Das Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 32,0 ha

Gewerbegebiet Dreikronen/ Liesenhörnweg

Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Preetzer Chaussee und westlich der Landesstraße 52 (L 52) und umfasst ca. 20,7 ha. Es sind primär mittelständische Betriebe unterschiedlicher Gewerbe in dem Gewerbegebiet ansässig.

Ostseepark

Der Ostseepark liegt südlich Bundesstraße 76 (B 76) und verfügt außerdem über einen direkten Anschluss an die Landesstraße 52 (L 52). Mit einer Fläche von ca. 45,0 ha stellt der Ostseepark den größten gewerblichen Standort in der Stadt Schwentinental, in Form einer Ansammlung von unterschiedlichen Fachmärkten (Fachmarkttagglomeration), dar.

Die Fläche der hier vorliegenden Planung schließt östlich und nördlich an vorhandene Gewerbeflächen des Gewerbegebietes an der Lise-Meitner-Straße/ am Wasserwerksweg an und ermöglicht so eine sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung des Gewerbegebietes. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Die Erschließung ist über die angrenzende Infrastruktur möglich.

Bewertung

Auf Grund der besonderen Lagegunst und städtebaulichen Vorprägung in der direkten Umgebung hält die Stadt Schwentinental das Plangebiet für in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, das Angebot an dringend benötigten gewerblichen Bauflächen zu erweitern. Daher hat sie sich entschieden, diese Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln.

7. Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird als 'Gewerbefläche' (G) dargestellt.

Begründung:

Es besteht weiterhin Bedarf an Gewerbegebietsausweisungen in der Stadt Schwentinental. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch die Erweiterung des Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“ die gewerbliche Entwicklung in der Stadt sowie der Region zu fördern.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die „Lise-Meitner-Straße“ erfolgen. Eine Erschließung des Gewerbegebietes ausgehend von der Straße „Ritzebeker Weg“ ist aufgrund der geringen Straßenbreite und des schützenswerten Reddercharakters nicht vorgesehen.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

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

Die Anzahl der Hydranten, die für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich ist, wird im Zuge der Aufstellung der Erschließungsplanung bestimmt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Der Anschluss an das vorhandene öffentliche SW-System erfolgt in der Straße „Lise-Meitner-Straße“. Dort ist eine SW-Leitung DN 200 mm vorhanden. Das Schmutzwasser wird in paralleler Trassenführung mit dem Regenwasserkanal zum Wendehammer des Plangebietes geführt. Die Hebeanlage fördert das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung zum o. a. Anschlusspunkt.

Der Anschlusspunkt der Schmutzwasserentwässerung der beiden nördlichen bereits bebauten Grundstücke „Ritzebeker Weg“ Nr. 128 und 130 ist derzeit nicht bekannt. Ein eventueller Umschluss an das SW-System des Plangebietes ist technisch und hydraulisch möglich.

Regenwasserbeseitigung

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

Telekommunikation

Die Stadt Schwentinental ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Darüber hinaus stellen weitere Anbieter Telekommunikationsleistungen über eigene leitungs- oder funkbasierte Netze zur Verfügung.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwentinental GmbH sichergestellt.

Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Konzessionsnehmer der Stadt Schwentinental, derzeit Stadtwerke Schwentinental GmbH.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Plön durchgeführt.

10. Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Schwentinental zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

13. Auswirkungen der Planung/ Umweltbericht

Durch die Planung wird ein Gewerbegebiet geschaffen. Dieses befindet sich nördlich der „Lise-Meitner-Straße“, welche über die „Preetzer Chaussee“ eine Verbindung zur Landesstraße L52 und zur Bundesstraße B76 herstellt. Eine gute und kurze Verkehrsanbindung an eine übergeordnete Straße ist somit gegeben.

Der Plangeltungsbereich liegt nordöstlich eines bestehenden Gewerbegebietes. Nördlich und südlich des „Ritzebeker Wegs“ besteht vereinzelt eine wohnbauliche Nutzung im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich.

Die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) werden derzeit wohnbaulich genutzt und befinden sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Diese liegen wie zwei „kleinere Inseln“ innerhalb des Plangebietes. Insgesamt nehmen die beiden oben genannten Grundstücke in Relation zur Gesamtfläche jedoch nur einen kleinen Anteil der Fläche ein.

Um die planungsrechtliche Situation für die beiden oben genannten Grundstücke klar- und sicherzustellen, erachtet die Stadt Schwentinental es für notwendig, die beiden Grundstücke in das Gewerbegebiet mit einzubeziehen. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet stünde im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Aus diesem Grund sieht die Stadt in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Planung eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes bis an den Ritzebeker Weg heran, was die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/) mit einbezieht, als sinnvolle Lösung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Festsetzungen zum Schutz der Bestandsbebauung getroffen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Belastungen, welche durch das geplante Gewerbegebiet verursacht werden, können als geringfügig eingestuft werden, unter der Annahme, dass der Quell- und Zielverkehr ausschließlich über die „Lise-Meitner-Straße“ abgewickelt wird.

Mit der Planung rückt die gewerbliche Nutzung an vorhandene Wohngebäude im Außenbereich heran. Auswirkungen auf das Wohngebiet am Elenkamp sind ebenfalls nicht auszuschließen. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte an allen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Im Norden sowie Osten des Plangebietes besteht eine Eingrünung in Form eines sehr gut erhaltenen Knicks zur freien Landschaft, welcher erhalten werden soll um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren. Weiterhin sollen die ortsbildprägenden Bäume erhalten werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Festsetzungen zum Schutz der ortsbildprägenden Bäume sowie der Knicks getroffen.

Die Begründung wurde am _____.____._____ durch Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Schwentinental, den _____.____._____

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 13.03.2023



B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10, 24106 Kiel

Tel.: +49 431 596 746 0

info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Stadt Schwentimental

Aufstellung der 7. Änderung des F-Planes

für die „Erweiterung des Gewerbegebietes am Ritzebeker Weg“

im Gebiet südlich des Ritzebeker Weges, westlich des Oppendorfer Weges, nördlich der Lise-Meitner-Straße und östlich der Bebauung an der Mühlenkoppel

Umweltbericht

Aufgestellt:

Altenholz, 01.03.2022

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

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

Inhalt

1	Einleitung (Anlass und Umfang der Umweltprüfung).....	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Planungsziele	1
1.3	Relevante Umweltschutzziele und ihre Bedeutung in der Planung.....	2
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen	2
1.3.2	Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG	3
1.3.3	Entwicklungsziele	3
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	4
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	4
2.1.2	Plangebietsbeschreibung	4
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	9
2.2.1	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	9
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	17
2.2.4	Planungsalternativen	19
2.2.5	Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind)	19
2.2.6	Eingriffsregelung	19
3	Zusätzliche Angaben.....	19
3.1	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	19
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)	20
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
3.4	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	22

1 Einleitung (Anlass und Umfang der Umweltprüfung)

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Im vorliegenden Fall ist die Erweiterung des an der Lise-Meitner-Straße liegenden Gewerbegebietes in nördliche Richtung bis zum Ritzebeker Weg vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich aus südlicher Richtung von der Lise-Meitner-Straße aus.

Um dieses Siedlungsvorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird der B-Plan Nr. 71 aufgestellt. In einem parallelen Verfahren wird die 7. Änderung des ursprünglichen F-Planes der Gemeinde Klausdorf/Schwentine vorgenommen. Diese vorbereitende Bauleitplanung ist erforderlich, weil sich der Planinhalt des B-Planes nicht aus dem wirksamen F-Plan entwickeln lässt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Im Zuge der Neuauflage des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Stadt Schwentinental wird auch ein neuer Landschaftsplan erarbeitet. Dies ist erforderlich, weil es aktuell lediglich ältere separate Landschaftspläne für die ursprünglichen Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf gibt. Der Entwurf dieses Landschaftsplanes weist an der entsprechenden Stelle an der Ecke Ritzebeker Weg und Oppendorfer Weg bereits eine neue Gewerbefläche aus. Hiermit wird der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt.

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,9 ha umfassende Plangebiet (PG) liegt im Hoheitsbereich der Stadt Schwentinental, die aus den beiden Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf zusammengesetzt ist. Das überplante Areal schließt nördlich an existierende Gewerbegrundstücke an, die über die Lise-Meitner-Straße erreichbar sind. Die nördliche Begrenzung des neuen Gewerbegebietes bildet der Ritzebeker Weg, östlich wird das Areal vom Oppendorfer Weg begrenzt und in westliche Richtung bildet die gewerbliche Bebauung an der Mühlenkoppel den Abschluss. Eingelagert sind zwei bewohnte Grundstücke, die am Ritzebeker Weg in kleinem Abstand zueinander vorkommen. Diese Grundstücke dienen im Wesentlichen der Wohnnutzung und gehören aktuell zum Außenbereich.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von weiteren Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet Schwentinental. Im vorliegenden Fall möchten Gewerbetreibende, die auf benachbarten Grundstücken angesiedelt sind, ihre Gewerbegrundstücke erweitern. Zudem ist eine Ansiedlung neuer Betriebe geplant. Da in Voruntersuchungen die grundsätzliche Eignung der bisher unbebauten landwirtschaftlichen Fläche für eine gewerbliche Nutzung festgestellt worden ist, bietet sich eine Ausdehnung an. Die Erschließung erfolgt von der Lise-Meitner-Straße aus über eine neue ausreichend breite öffentliche Stichstraße, die mit einer Wendeanlage versehen wird. Auch die am Ritzebeker Weg befindlichen Grundstücke erhalten die Möglichkeit, von Süden über die Wendeanlage erschlossen zu werden. Der sich streckenweise als Redder (Doppelknick) darstellende Ritzebeker Weg soll nicht ausgebaut werden und möglichst im aktuellen Zustand verbleiben. Daher ist eine verkehrliche Erschließung von diesem von Erholungsuchenden intensiv genutzten Weg aus nicht vorgesehen.

Die beiden mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücke am Ritzebeker Weg genießen einen Bestandsschutz, werden jedoch in die neu geplante Gewerbefläche einbezogen. Das heißt, solange die Wohnnutzung besteht, handelt es sich in diesem Gewerbegebiet um Fremdkörper. Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt Schwentinental besteht in einem Gewerbegebiet auf der kompletten Fläche des Plangeltungsbereiches. Die bestehenden Zufahrten auf die beiden bewohnten Grundstücke vom Ritzebeker Weg aus bleiben solange erhalten, bis die Wohngebäude aufgegeben werden.

Die sich zeitlich daran anschließende Gewerbenutzung auf den beiden Grundstücken bewirkt automatisch die Aufgabe der beiden existierenden Zufahrten, damit die Erschließung ausschließlich von Süden erfolgt. Denn der Ritzebeker Weg soll auf keinen Fall verkehrlich stärker beansprucht werden.

In allen Bereichen des Plangebietes ist mit der neuen gewerblichen Nutzung ein Abstand zu den gesetzlich geschützten Knicks einzuhalten. Die bestehende Wohnnutzung darf solange sie existiert nicht besonders gestört werden. Aus diesem Grund befasst sich ein schalltechnisches Gutachten mit möglichen Beeinträchtigungen der Wohnungen; die erforderlichen Auflagen werden im B-Plan Nr. 71 verbindlich geregelt. Weil es sich in beiden Fällen bisher um Außenbereichsgrundstücke handelt, werden die Grundstücke in dem Gutachten wie eine Mischgebietsnutzung behandelt.

Damit es innerhalb sowie im Umfeld des neuen Gewerbegebietes zu keinen unzulässigen Störungen infolge von Lärmemissionen kommt, setzt der B-Plan Nr. 71 Lärmkontingente fest.

Der B-Plan setzt eine Staffelung der Gebäudehöhen in der Form fest, dass die am Gebietsrand entstehenden Gebäude / Hallen eine geringere Höhe haben. Auf diese Weise wird dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

Die das Gebiet einfassenden Knicks werden vollständig erhalten, weil sie das gewerbliche Areal zukünftig gut abschirmen werden. Weil unmittelbar nordöstlich und östlich das Landschaftsschutzgebiet „Schwentinetal im Kreis Plön“ angrenzt, ist dieser Aspekt besonders wichtig. Zudem bilden die Knicks zwei Redder aus, entlang des Ritzebeker Weges und entlang des Oppendorfer Weges. Diese Redder markieren sehr alte gemeindeübergreifende Wegeverbindungen, die zur wertvollen gewachsenen Kulturlandschaft gehören. Spaziergänger, Wanderer, Jogger und andere Erholungsuchende nutzen diese Wege intensiv.

1.3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Bedeutung in der Planung

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

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

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

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

Der Regionalplan weist in Anlehnung an den Landschaftsrahmenplan und das dort verzeichnete Grundwasserschutzgebiet ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz aus; die Plangeltungsbereiche der 7. Änderung des F-Planes und des B-Planes Nr. 71 befinden sich in diesem Raum.

Der neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan (LRPL) von Jan. 2020 für den Planungsraum II (für die Gebiete der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön und der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster) weist im betrachteten Bereich ein Wasserschutzgebiet aus, das den Plangeltungsbereich überspannt.

Laut dem Kreis Plön befindet sich das überplante Areal in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Schwentinental; folglich sind Nutzungseinschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung zu erwarten.

Ansonsten weist der LRPL ein ausgedehntes Areal mit einer besonderen Erholungseignung aus, das sich großräumig entlang der Schwentine und darüber hinaus erstreckt. Außerhalb des mit dieser Unterlage betrachteten Plangeltungsbereiches finden sich im Nahbereich der Schwentine diverse Ausweisungen, die auf die hohe Bedeutung dieses Gewässers mit seinem Talraum für das Natura-2000 Netz, für den Biotopverbund und als ökologisch wertvoller und herausragender Landschaftsausschnitt hinweisen. Auf die im Großraum vorhandenen Seeadlervorkommen gibt es ebenfalls einen Hinweis.

Das im Umfeld des Fließgewässers Schwentine existierende FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangeltungsbereich dieses Bauleitplanes.

Nach dem Zusammenschluss der beiden Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf zur Stadt Schwentinental sind wie oben schon angesprochen gemeinsame Bauleit- und Landschaftsplanungen erforderlich. Daher werden aktuell einerseits der F-Plan und andererseits der Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt. Diese beiden vorbereiteten Pläne haben jedoch noch nicht den Stand erreicht, dass sie bei diesem Vorhaben herangezogen werden könnten. Daher erfolgt in diesem Zusammenhang die 7. Änderung des F-Planes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf/Schwentine, woraus sich der B-Plan Nr. 71 entwickeln lässt.

1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG

Der ursprüngliche Landschaftsplan der Gemeinde Klausdorf enthält in den unterschiedlichen Karten Darstellungen, die für das anstehende Vorhaben relevant sind. Die überplante Fläche ist als landwirtschaftlich genutztes Areal verzeichnet. Das Gelände ist von Knicks eingfasst.

Im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Schwentinentaler Landschaftsplanes wurden die Flächennutzungen und Biotopstrukturen erfasst und in einer Karte dokumentiert. Dort sind die im Plangebiet vorhandenen Knicks, Hecken sowie die Grünlandtypen verzeichnet.

Die aktuell vorgenommenen Geländebegehungen bestätigen die im Landschaftsplan dokumentierte Bestandssituation: An gesetzlich geschützten Biotopen existieren Knicks sowie knickähnliche ebenerdige Hecken. Weitere gesetzlich geschützte Biotope wie z. B. Tümpel, Feuchtgrünland oder arten- und strukturreiches Grünland kommen nicht vor.

Um die exakte Artenzusammensetzung des Grünlandes festzustellen, wurde im Jahr 2020 durch eine Dipl.-Biologin eine genaue Kartierung mit Ansprache des Grünlandtyps durchgeführt. Es treten zwar insbesondere in den ausgehagerten Kuppenbereichen und an den Knicks einige Kräuter auf, jedoch ist die Grünlandnarbe nicht so artenreich, dass das Grünland als ein gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Grünland eingestuft werden könnte.

1.3.3 Entwicklungsziele

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

- Die das überplante Areal einfassenden und zum Landschaftsschutzgebiet abschirmenden Grünstrukturen (insbesondere die prägenden Knicks der beiden angrenzenden Redder)

sind unbedingt zu erhalten und vor einer Beschädigung, Störung und schleichenden Entwertung zu bewahren.

- Die vorhandene Eingrünung muss dauerhaft gesichert werden, damit es zu keiner Beeinträchtigung des benachbarten Landschaftsschutzgebietes kommt.
- Die beiden in die geplante Gewerbefläche hineinreichenden Grundstücke mit Wohnnutzung dürfen durch die heranrückende Gewerbenutzung nicht über das gesetzliche Maß hinaus gestört werden.
- Das Bauvorhaben muss sich in das Ortsgefüge an dieser Stelle einfügen, damit Orts- und Landschaftsbild nicht dauerhaft beeinträchtigt sind. Die Ortsrandlage ist besonders zu berücksichtigen.
- Soweit wie möglich soll das leicht wellige Geländere relief bei der Planung des Gewerbegebietes berücksichtigt werden, um zu massive Eingriffe in die gewachsene Geländeoberfläche zu vermeiden. Eine Nivellierung des natürlichen Geländere lies lässt sich bei der Schaffung von neuen Gewerbegrundstücken jedoch nicht vermeiden. Die Pufferstreifen entlang der zu erhaltenden gesetzlich geschützten Randknicks sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
- Der Eingriff in den Bodenhaushalt und in das gewachsene Relief durch Versiegelung, Umlagerung und Geländenivellierung soll auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Flächen- und Wegebefestigungen wird angeregt, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die Begrünung von Dachflächen wird empfohlen.
- Das für die Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehene Areal für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Aus landschaftsplanerischer Sicht lässt sich die Ausgangssituation folgendermaßen umreißen:

Pflanzen und Tiere

Das überplante Areal stellt sich für den Betrachter als eine verbliebene landwirtschaftliche Restfläche am Ortsrand von Klausdorf dar, die bisher noch nicht von Gewerbegrundstücken eingenommen worden ist. Der nördlich und der östlich anschließende Außenbereich gehört zu einem Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet Schwentinetal im Kreis Plön), das bis zur Schwentine und darüber hinaus reicht. Im betrachteten Ausschnitt der Stadt Schwentinental übernehmen der Ritzebeker Weg sowie der Oppendorfer Weg, die beide noch einen Reddercharakter haben, wichtige freiräumliche Funktionen und sind für die Ortsrandgestaltung besonders wertvoll. Im Plangebiet sorgen diese beiden Redder für einen optimalen harmonischen grünen Ortsrand. Die Redder bilden einen hervorragenden Abschluss des Siedlungsraumes. Zudem werden sie intensiv von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

An zwei Seiten des überplanten Geländes grenzen Gewerbegrundstücke an, die von heckenartigen Gehölzstrukturen begrenzt sind. Zwischen diesen Gewerbegrundstücken und den beiden Reddern im Verlauf des Ritzebeker Weges und des Oppendorfer Weges liegt der Plangeltungsbereich. Das heißt, das überplante Gelände ist sehr gut eingegrünt und abgeschrmt, hauptsächlich von alten dichten Knicks. Die sehr breiten, artenreichen und gut ausgebildeten Knicks enthalten zahlreiche große, das Landschaftsbild prägende Überhälterbäume (hauptsächlich Eichen und vereinzelte Eschen). Wegen der sehr lange nicht mehr erfolgten Knickpflege hat sich die Knickvegetation in der Breite ausgedehnt. Dem Knickwall ist zum Grünland hin ein bunter Gehölzstreifen vorgelagert. Streckenweise haben sich Zitterpappeln in den Knicks stark ausgebreitet. Die krautige Knickvegetation ist artenreich und beherbergt als besondere Art das gelbe Windröschen. Der Holzapfel findet sich im östlichen Knick.

Die beiden kleinen in das Plangebiet eingebetteten Grundstücke sind mit Wohnhäusern bestanden. Diese Grundstücke liegen aktuell noch im Außenbereich. Auf dem Eckgrundstück zwischen Ritzebeker Weg und Oppendorfer Weg sind einige Obstbäume vorhanden. Auf bzw. am Rand des westlichen Grundstückes existieren u. a. eine sehr mächtige Birke sowie eine große Kirsche.

Die überplante wellige und mit Senken ausgestattete Fläche wird als Grünland genutzt, sie stellt eine Mähwiese dar. Vor längerer Zeit wurde das Areal als Pferdeweide genutzt. Laut Bestandskarte des in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplanes der Stadt Schwentinental handelt es sich um Intensivgrünland. Lediglich eine kleine Teilfläche dieses Grünlandes am nördlichen Gebietsrand ist artenreicher und wird im Landschaftsplan als mesophiles Grünland eingestuft.

Die Grünlandvegetation ist aktuell in kuppigen und hängigen Bereichen aufgrund von Auslagerung und etwas mageren Bodenverhältnissen artenreicher; an diesen Stellen finden sich z. B. Spitzwegerich, Ferkelkraut, Kleines Habichtskraut, Gewöhnliches Hornkraut und Kleiner Sauerampfer. Es handelt sich um kleinflächige etwas artenreichere Flecken in diesem Grünland, insgesamt ist jedoch die Zuordnung zu dem Biotoptyp „Intensives Grünland“ berechtigt. Durch eine zusätzliche Kartierung in 2020 einer Dipl.-Biologin wurde bestätigt, dass die Vegetation nicht dem arten- und strukturreichen Grünland zugeordnet werden kann; auch sog. mesophiles Grünland wurde nicht festgestellt.

Bei einer Ortsbesichtigung in 2018 wurde in einer Senke im südöstlichen Teil des Plangebietes eine größere Überflutung festgestellt. Diese resultierte aus den großen Regenmengen im Frühjahr des Jahres 2018. Die zeitweilige Überflutung spiegelt sich im Auftreten des Rohrglanzgrases wider.

Neben den oben beschriebenen Knicks finden sich am Rand des Grünlandes heckenartige Gehölzstrukturen. Die frühere Nutzung als Pferdeweide und die heutige Mahdnutzung ließen es zu, dass sich am Flächenrand Gehölze wie Brombeere, Zitterpappel, Schlehe, Weide und Hartriegel ausbreiten konnten. Infolge dieser Gehölze und schon vorher vorhandener Heckengehölze sind die benachbarten Gewerbegrundstücke gut abgeschrmt. Auch die beiden in das Grünland hineinragenden Wohngrundstücke sind durch bunte strukturreiche Hecken abgeschrmt; dabei handelt es sich jedoch nicht um Knicks mit einem gesetzlichen Schutzstatus. Auf den beiden bewohnten Grundstücken sind einige Bäume teilweise mit einem hohen Alter und besonderer Größe vorhanden. Auf dem westlichen Grundstück finden sich eine sehr mächtige große Birke sowie im rückwärtigen bzw. seitlichem Grundstücksteil eine alte Kirsche und ein mächtiger Apfelbaum. Der Garten des östlichen Grundstückes ist mit einigen Bäumen gegliedert: eine größere Walnuss sowie mehrere Obstbäume. Insgesamt ist das Plangebiet intensiv ein- und durchgrünt und sehr gut zur angrenzenden freien Landschaft abgeschrmt. Dementsprechend ist der Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsschutzgebiet harmonisch.

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können, wurde von einem biologischen Gutachterbüro zu dieser Bauleitplanung ein Artenschutzbericht vorgelegt (siehe Artenschutzgutachten von Januar 2022 des Büros Bioplan Hammerich, Hinsch u. Partner, Großharrie).

Kurzbewertung zu den Fledermausarten:

Insgesamt wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen (darunter 3 gefährdete Arten und eine Art der Vorwarnliste), mindestens eine (bis drei) weitere kommen potenziell vor. Im B-Plangebiet Nr. 71 dienen die randlichen Gehölzstrukturen der Knicks bzw. des Redders und die Gehölzränder und Obstbäume der Gärten diesen Fledermausarten als Nahrungsraum (Jagdhabitat JH1, JH2, JH3). Für die gefährdete Breitflügelfledermaus wurden im Bereich von 3 Batloggerstandorten artenschutzrechtlich bedeutende Jagdhabitate (JH2 und JH3) nachgewiesen. Eine essentielle Bedeutung dieser Jagdhabitate ist allerdings nicht anzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass im JH 1 entlang der Gehölzstruktur des Ritzebeker Weges eine traditionelle Flugstraße von Zwerg-, Mückenfledermaus, Rauhaut-, Breitflügelfledermaus und von Myotis-Fledermäusen (FS 1) etabliert ist. Wochenstubenquartiere von Mücken- und Zwergfledermaus in Spaltenstrukturen in geeigneten Bäumen können nicht völlig ausgeschlossen werden, in den Gärten sind diese jedoch unwahrscheinlich. Für die Gebäudefledermausarten werden (Groß-)quartiere außerhalb des Plangebietes in Gebäuden im Siedlungsraum vermutet, z. B. nördlich des PG in einem Wohnhaus eines nahen Gartenbaubetriebes.

Insgesamt kommt dem PG als Fledermauslebensraum aufgrund der bedeutenden Jagdhabitate der gefährdeten Breitflügelfledermaus sowie des Jagdhabitates von mindestens 4 Arten im Ritzebeker Weg eine **hohe Bedeutung (zweithöchste Wertstufe II in einem 5-stufigen Bewertungssystem)**.

Kurzbewertung zu den Brutvögeln:

Die Brutvogelgemeinschaft des Plangebietes spiegelt das typische Artenspektrum im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur freien Landschaft wieder und ist insgesamt als durchschnittlich artenreich zu bezeichnen. Charakteristisch sind verschiedene häufige Vogelarten der Gärten und Knicks. Mit Star und Bluthänfling kommen (potenziell) zwei deutschlandweit gefährdete Arten vor. Rauchschwalbe, Grauschnäpper und Feldsperling treten als Arten der bundesweiten Vorwarnliste „V“ auf. In den artenreich ausgeprägten Gehölzen der Knicks und Heckenstrukturen mit verschiedenartigen Sträuchern, Gebüsch und (zum Teil sehr) alten Bäumen sowie in den Gärten mit Obstbäumen stehen zahlreiche Nistmöglichkeiten für die Gehölzfrei- und -höhlenbrüter zur Verfügung, die von überwiegend anspruchslosen und störungstoleranten Arten in durchschnittlicher Dichte besiedelt werden. Das Artenrepertoire wird ergänzt durch einige typische Gebäudebrüterarten. Als Charaktervögel der Knicklandschaft brüten die Dorngrasmücke und potenziell die Goldammer im Plangebiet. In Schleswig-Holstein gefährdete Brutvogelarten fehlen. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als **mittel (mittlere Wertstufe III in einem 5-stufigen Bewertungssystem)** einzuordnen.

Kurzbewertung Haselmaus:

Es wird davon ausgegangen, dass die Haselmaus im Untersuchungsgebiet derzeit nicht vorkommt.

Kurzbewertung Reptilien:

Es fehlen geeignete besonnte sandige Habitate, **so dass hier das Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen wird.**

Kurzbewertung Amphibien:

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Moorfrosch, Laubfrosch oder Kammmolch werden daher mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Plangebiet wird mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Geländere relief, Boden, Wasser / Grundwasser

Das Geländere relief mit seinen Kuppen- und Senkenbereichen ist als leicht wellig zu bezeichnen. Im südlichen Plangebietste il existiert eine Geländemulde, die nach starken Regenereignissen überflutet ist. Der größte Höhenunterschied beträgt ca. 4 m, dabei handelt es sich um den Unterschied zwischen einer Geländehöhe von ca. 30,50 m üNN im nordwestlichen Gebietste il und ca. 34,50 m üNN im Nordosten. Die südliche Senke liegt auf einer Höhe von 31,20 m üNN.

Geschiebele hme und -mergel prägen den im Gebiet vorhandenen Boden. In den Senken ist der Boden deutlich humoser. Nach derzeitigem Kenntnissstand kommen besondere Bodenarten wie Torf und Mudde im Plangebiet nicht vor. Es wird von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Hoch anstehendes Grundwasser spielt in weiten Bereichen des Plangebietes aufgrund der Höhenlage keine Bedeutung. In den Senken sammelt sich Schichten- und Stauwasser sowie das Oberflächenwasser.

Landschaft

Die Siedlungsrandlage, die gewerbliche Nutzung auf benachbarten Grundstücken, die beiden alten redderartigen Wegeverbindungen, das leicht wellige Geländere relief sowie die Nähe zu der Schwentine mit dem Waldvorkommen sind für das Landschafts- und Ortsbild prägend. Das überplante Areal stellt eine von Knicks eingefasste unbebaute Restfläche dar, die bisher noch landwirtschaftlich genutzt worden ist. Von außen hat man in den Sommermonaten keinen Einblick in die Fläche, weil die dichten Knicks abschirmen; im Winter bei der fehlenden Belaubung erkennt der Betrachter vom öffentlichen Weg aus mehr. Auffällig sind zudem die beiden Grundstücke mit einer Wohnnutzung, die aktuell im Außenbereich liegen und in den Plangeltungsbereich einbezogen worden sind. Diese beiden Grundstücke weisen Baumbestand auf, der für eine gute Ein- und Durchgrünung sorgt. Das leicht wellige Geländere relief fällt dem Betrachter ebenfalls auf. Im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild sind die wertvollen Grünstrukturen wie alte Redder und alte Bäume (einige große Eichen in den Knicks, mehrere große Bäume auf bzw. an den beiden bewohnten Grundstücken) besonders hervorzuheben.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Die Umgebung des geplanten Gewerbegebietes ist durch Gewerbenutzung auf benachbarten Grundstücken geprägt. Eine Besonderheit stellen die beiden in das Gebiet hineinreichenden Grundstücke mit einer Wohnnutzung dar, weil sie etwas abgesetzt vom Siedlungszusammenhang im Außenbereich liegen. Das heißt, es gibt hier eine Wohnnutzung, die Bestandsschutz genießt, die schutzbedürftig ist und in der Planung berücksichtigt werden muss.

Das nördlich des Ritzebeker Weges außerhalb des Plangeltungsbereiches befindliche Siedlungsgrundstück wird gartenbaulich genutzt; ein Wohngebäude ist vorhanden. Die übrigen zum Außenbereich gehörenden unbebauten Flächen werden eher landwirtschaftlich genutzt.

Ritzebeker und Oppendorfer Weg werden nicht nur von Schulkindern intensiv genutzt, sondern Erholungsuchende sind hier häufig anzutreffen. Der Ritzebeker Weg führt zur Schwentine. Beide Wege haben eine hohe Bedeutung für Wanderer und Spaziergänger sowie Jogger.

Ansonsten existiert im Umfeld keine nennenswerte besonders empfindliche Nutzung, z. B. in Form eines reinen Wohngebietes, einer Schule, Seniorenwohnanlage, Kita o. ä.

Von dieser Bauleitplanung sind keine Erholungsanlagen oder Wanderwege betroffen.

Luft

Besondere Luftbelastungen sind im betrachteten Raum nicht festzustellen; besondere Emissionsquellen existieren nicht. Im Hinblick auf Luft und Klima wirken sich die am Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände günstig aus.

Klima

Besondere klimatische Verhältnisse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Knick-, Baum- und sonstige Grünbestände haben einen positiven Effekt auf die klimatischen Verhältnisse.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt dürfte wegen der Siedlungsrandlage, der benachbarten Gewerbegrundstücke sowie wegen der relativ intensiven Grünlandnutzung als gering einzustufen sein. Die das Areal umfassenden Redder und der Verbund über Knicks mit dem ausgedehnten und sehr wertvollen Biotopkomplex entlang der Schwentine bewirken eine Aufwertung.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

In direkter Nachbarschaft zum PG existieren weder vorhandene oder geplante Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie noch Europäische Vogelschutzgebiete. Das schon länger bestehende FFH-Gebiet im Verlauf des Fließgewässers Schwentine ist mit ca. 300 m so weit entfernt, dass an dieser Stelle auf eine ausführliche Beschreibung verzichtet wird, denn es werden keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet erwartet.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalflegerischer Sicht kommen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangeltungsbereich nicht vor. Ansonsten haben der aus der Verkoppelung hervorgegangene Knickbestand am Rande des Plangebietes und die als Redder ausgebildeten alten Wegeverbindungen eine wichtige kulturhistorische Bedeutung für die Landschaftsräume der Stadt Schwentinental. Die beiden Redder sind dementsprechend sehr wertvoll.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

Besondere Vorbelastungen sind auf der betrachteten Fläche nicht bekannt; die auf den Nachbargrundstücken stattfindende Gewerbenutzung ist u. a. mit störenden Geräuschimmissionen verbunden.

Zu Altstandorten oder Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell spielt im Plangebiet die Gewinnung / Nutzung von Energien aus regenerativen Quellen keine Rolle.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Den Naturhaushalt betreffende Wechselwirkungen sind insofern vorhanden, als dass es sich bei dem überplanten Areal um Grünland handelt, das einen ausgesprochen wertvollen und bisher nicht versiegelten Oberboden besitzt. Zudem ist das Plangebiet an zwei Seiten von alten Knicks eingefasst, die zusammen mit weiteren Knicks ausgesprochen wertvolle Redder ausbilden. Die in den Knicks lebenden Tierarten nutzen das Grünland für die Nahrungssuche. Über die Redder und Hecken ist das betrachtete Areal mit der Umgebung vernetzt; diese Vernetzung reicht bis zum vielfältigen Biotopkomplex im Verlauf der Schwentine. Das heißt, als lineare naturnahe Strukturen übernehmen die Knicks, Redder und Hecken wertvolle Funktionen für den Lebensraumverbund. Unversiegelter und ungestörter Boden mit dem ausgespro-

chen wertvollen humosen Ober- oder Mutterboden sowie der Knickbestand übernehmen vielfältige Lebensraumfunktionen für Tierarten des obersten Bodenhorizonts und für auf Gehölze spezialisierte Arten. Das Regenwasser wird vom Boden gefiltert und gespeichert. Der unversiegelte Boden lässt eine Grundwasserneubildung zu.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf die Ausweisung und Erschließung eines neuen Gewerbegebietes und die damit verfolgte Erweiterung bestehender Gewerbegrundstücke würde bewirken, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung höchstwahrscheinlich unverändert fortgeführt wird. Die angestrebte Ausdehnung von bestehenden benachbarten Gewerbegrundstücken sowie die Ansiedlung neuer Betriebe wäre nicht möglich. Die beiden in das Gebiet hineinragenden einzelnen Grundstücke mit Wohnnutzung würden weiterhin im Außenbereich liegen. Dementsprechend würde es im Umfeld dieser beiden Grundstücke keine baulichen Veränderungen geben: Es würden keine gewerblich genutzten Grundstücke dicht heranrücken. Demzufolge würde es zu keiner Beunruhigung im Umfeld dieser beiden Außenbereichsgrundstücke kommen. Andererseits wäre eine bauliche Folgenutzung nach Aufgabe der Wohngebäude nicht bzw. nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB möglich.

Eine andere Siedlungsnutzung in Form z. B. eines allgemeinen Wohngebietes ist auf dem betreffenden Gelände nahezu ausgeschlossen, weil u. a. das Störpotenzial der benachbarten Gewerbegrundstücke zu groß ist.

2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mensch, menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen), Bevölkerung, kulturelles Erbe

Abgesehen von den beiden, bisher im Außenbereich befindlichen und nun in das Plangebiet einbezogenen einzelnen Grundstücken mit einer Wohnnutzung gibt es im Umfeld keine Wohngebiete. Das Siedlungsumfeld ist ansonsten durch die gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das heißt, Quartiere mit einer Wohnnutzung sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die beiden Einzelgrundstücke mit Wohnhäusern sind jedoch unmittelbar berührt. Das Ziel der Stadt Schwentinental besteht darin, nach Aufgabe der Wohngebäude diese Grundstücke zukünftig einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Deshalb sind sie entsprechend überplant worden. Solange dort jedoch noch gewohnt wird, muss die Wohnnutzung berücksichtigt und eine Störung unterbunden werden. In der gutachterlichen Schallschutzbeurteilung werden sie als Mischgebietsfläche berücksichtigt. Das entsprechende schalltechnische Gutachten definiert Vorgaben für das neue Gewerbegebiet, damit die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz im Gebiet und angrenzend vollumfänglich beachtet werden. Es kommt infolgedessen zu einer sogenannten Lärmkontingentierung im neuen Gewerbegebiet.

Die beiden unmittelbar angrenzenden und von Wanderern und Spaziergängern sehr gut angenommenen Wege können weiterhin ungestört genutzt werden; es kommt zu keiner besonderen Beeinträchtigung dieser Erholungsnutzung.

Jedoch geht das bisher unbebaute Grünland verloren zugunsten einer Gewerbenutzung. An die beiden bewohnten Grundstücke rückt die Gewerbenutzung dicht heran. Die neue Gewerbefläche wirkt sich auf das Orts- und Landschaftsbild aus, wovon unmittelbar die Bevölkerung

und die Bewohner benachbarter Grundstücke betroffen sind. Weil jedoch die das Areal abschirmenden Knicks unverändert erhalten bleiben, werden die Folgen für das Orts- und Landschaftsbild als nicht gravierend eingestuft. Vorausgesetzt wird jedoch, dass die gewerbliche Nutzung jederzeit zum Außenbereich hin gut abgeschirmt ist. Um die Folgen für Orts- und Landschaftsbild etwas zu mindern, ist die Höhe der am Gebietsrand zulässigen neuen Gebäude reduziert worden. In der Gebietsmitte ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig, zur freien Landschaft hin jedoch nur eine Höhe von 10 m.

Während der Bauphase sind in der Umgebung des Plangebiets Belästigungen durch unvermeidbaren **Baulärm** zu erwarten. Dem Schutz der Nachbarschaft dienen die Anforderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen (AVV Baulärm), die im Baubetrieb einzuhalten sind. Dieses wird durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) überwacht; gegebenenfalls werden zur Erfüllung der Anforderungen der AVV Baulärm geeignete Auflagen erforderlich.

Negative Folgen für das **kulturelle Erbe** können ausgeschlossen werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für **schwere Unfälle oder Katastrophen** zu erwarten sind, werden bei dieser Planung nicht abgeleitet. Sollten sich aus der Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Auflagen ergeben, müssen diese beachtet werden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten, geschützte Arten und Lebensräume gem. FFH- und Vogelschutz-Richtlinie

Infolge der Schaffung und Erschließung weiterer Gewerbegrundstücke geht eine Grünlandfläche verloren, die vergleichsweise intensiv genutzt wird und dennoch bereichsweise etwas artenreichere Vegetation aufweist. Es handelt sich jedoch nicht um das sogenannte arten- und strukturreiche Grünland, das gesetzlich als Biotop geschützt ist. Das bestehende Grünland hat in erster Linie für die in den angrenzenden Knicks lebenden Tierarten, insbesondere für die Singvögel eine Bedeutung. Für Tiere und Pflanzen liegt dennoch nur eine allgemeine Bedeutung vor, weil das Grünland keine Biotopqualität hat bzw. nicht auf gesamter Fläche artenreich ist. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang, dass mit der zukünftigen Nutzung zu den Knicks ein Schutz- und Pufferstreifen in einer Breite von 5 m eingehalten wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, die Knicks einschließlich der Schutzstreifen vollständig in das öffentliche Eigentum zu nehmen und auf diese Weise die Knicks zukünftig vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Es kommt vorhabenbedingt zu keiner Beanspruchung bzw. Zerschneidung von für den Biotopverbund wertvollen Flächen; die für den Verbund ausgesprochen bedeutsamen Knicks und Redder bleiben erhalten.

Eine vorhabenbezogene Störung der biologischen Vielfalt wird nicht erwartet, weil keine Biotope, keine besonderen naturnahen Landschaftselemente sowie keine Biotopverbundkorridore betroffen sind. Dies ist auch in der Siedlungsrandlage und der benachbarten Gewerbenutzung begründet. Wegen der mit 5 m Breite dimensionierten Knickschutzstreifen ist eine Aufgabe des Schutzstatus dieser Knicks (Entwidmung) nicht erforderlich. Das heißt, der am Plangebietsrand vorhandene Knickbestand wird aus formalen Gründen nicht entwidmet und stellt zukünftig weiterhin einen gesetzlich geschützten Biotop dar.

Weil jedoch der Plangeltungsbereich vollständig als neue Gewerbefläche ausgewiesen ist, sind die ansonsten innerhalb des Gebietes existierenden Grünstrukturen wie Hecken, Gebüsche und Bäume als Verlust zu bilanzieren. Das betrifft auch Gehölzbestände, die die beiden bewohnten Grundstücke einfassen und abschirmen. Zudem werden die auf diesen beiden

Grundstücken vorhandenen Bäume im B-Plan Nr. 71 nicht als zu erhalten festgesetzt. Dementsprechend müssen sie u. a. gemäß den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung sowie aus naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Gründen angemessen ausgeglichen werden.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete existieren nicht in geringer Entfernung, jedoch ist die Schwentine mit ihrem Tal als FFH-Gebiet (ca. 300 m entfernt) geschützt. Störungen dieses FFH-Gebietes werden wegen des ausreichenden Abstandes und wegen des Erhalts des abschirmenden Knickbestandes nicht erwartet.

Auswirkungen auf die Fauna lt. artenschutzrechtlicher Einschätzung

Das Gutachterbüro Bioplan-Partner (Hammerich, Hinsch u. Partner, Jan. 2022) hat zu dieser Bauleitplanung einen umfassenden Artenschutzbericht vorgelegt, der die Folgen dieses Siedlungsvorhabens für besonders und streng geschützte Arten beleuchtet und artenschutzrechtlich erforderliche Vorkehrungen benennt; nachfolgend sind die wesentlichen Erkenntnisse wiedergegeben.

Fazit des Artenschutzberichtes:

Resümierend ist zu der betrachteten Aufstellung des B-Plans Nr. 71 der Stadt Schwentinental zu sagen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine Bedenken entgegenstehen, **Bei Einhaltung der in Kapitel 8 erörterten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen AV1 bis AV6 und Umsetzung der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen AA1 und AA2 kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wirksam verhindert werden.**

Zusammenfassung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen

A: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Brutvögel (und Fledermäuse, s. dort):** Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2011) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der nicht quartiergeeigneten Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Rückbau der Gebäude) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2: Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume (aktuell B10, B12 und B14,) vor der Fällung (für Großen Abendsegler und Braunes Langohr):** Für die vom Vorhaben betroffenen Höhlenbäume mit einer potenziellen Winterquartiereignung für den Großen Abendsegler und/oder das Braune Langohr ist vor der winterlichen Fällung dieser Bäume eine Besatzkontrolle durch eine endoskopische Untersuchung durchzuführen. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich in den betreffenden Höhlen zum Zeitpunkt der Fällung keine überwinternden Fledermäuse aufhalten. Die Kontrolle ist grundsätzlich im Zeitraum nach dem Ende der

Wochenstubenzeit und vor Bezug der Winterquartiere durchgeführt werden, d.h. von August bis einschließlich November. Die überprüfte Höhle ist dann bei einem festgestellten Nichtbesatz sofort zu verschließen.

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Erhalt der Knicks und der Redderstrukturen am Ritzbeker Weg und am Oppendorfer Weg:** Der nördliche und der westliche Knick sowie die Redderstrukturen sind **grundsätzlich zu erhalten**. Der Erhalt und die Anlage von 5 m breiten Schutzstreifen entlang der Knicks ist bereits laut Umweltbericht vorgesehen.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase:** Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. *Myotis*-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung unzulässig.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV5: Vermeidung der Beleuchtung der Knicks (Redder am Ritzbeker Weg und Redder am Oppendorfer Weg) einschließlich angrenzender Knickschutz- und Grünstreifen (Stichwort: Dunkelkorridore):** Zum Erhalt der Nahrungshabitat- und Flugstraßenfunktion und zum Schutz für alle lichtempfindlichen Fledermausarten dürfen die derzeit im Dunkeln liegenden und als Leitstrukturen (FS1 und pFS) und Nahrungsraum anzusehenden Gehölzstreifen und nicht beleuchtet werden.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV6: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten:** Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. *Myotis*-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich *mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger)* auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

B: Nicht vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Gehölz- neuanlage für die Vogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für die Beseitigung von 2.222 m² Gehölzen (Hecken, Gebüsche, sonstige Gehölze) ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine **Neupflanzung von 3.578,5 m² Gehölzfläche** (für 1.292 m² wertvollere Hecken und Gehölze sind als Ersatz 2.384 m² (Verhältnis 1:2) , für 701 m² weniger wertvolle Gehölze sind als Ersatz 701 m² (Verhältnis 1:1) und für 329 m² sonstiges Gebüsch sind 493,5 m² (Verhältnis 1:1,5)

aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft mit einem hohen Anteil an Insekten- und Vogelnährgehölzen (u.a. Schlehe, Weißdorn, Rose, Hasel) vorzunehmen (**Maßnahme AA1: Gehölzneuanlage**) Der Ausgleich ist als Gehölzfläche (3.600 m²) über Ökopunkte in Farve 2 (Kreis Plön) vorgesehen (MATTHIESEN UND SCHLEGEL, 2022).

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 (Einzelbaumersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von 10 Laubbäumen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung im Verhältnis 1:1 bis 1:3 vorzunehmen. Für 2 Bäume ist je ein Ersatzbaum zu pflanzen und für 8 Bäume sind jeweils 2 neue Bäume zu pflanzen, insgesamt sind 18 Bäume als Ersatz zu pflanzen (**Maßnahme AA2: Baumpflanzung**). Diese Maßnahme kann, wie vorgesehen, im Hoheitsgebiet von Schwentinental umgesetzt werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es allerdings erforderlich, dass der Baumausgleich möglichst frühzeitig erfolgt und nicht erst, wenn nach Aufgabe der Wohnnutzung die Wohngrundstücke beräumt werden, da es eine Reihe von Jahren dauert, ehe die neu gepflanzten Bäume wieder eine Habitatfunktion für die Brutvögel übernehmen können. Zum Zeitpunkt der Baumfällung sollten die neuen Nisthabitate schon möglichst weit entwickelt sein.

C. Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Nicht erforderlich!

Fläche

Es wird eine bisher unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche beansprucht; für die Landwirtschaft geht das Areal verloren.

Boden

Das Bauvorhaben ist mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden; aufgrund der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet kommt es zu einer umfangreichen Bodenbeanspruchung und -versiegelung.

Das heißt, im Vergleich mit einer wohnbaulichen Siedlungsentwicklung ist diese Erschließung eines Gewerbegebietes mit einer deutlich intensiveren Flächenbeanspruchung und -versiegelung verbunden: Der überbaubare Grundstücksteil wird bei 80 % (GRZ 0,8) liegen. Das trifft auch auf die beiden bisher bewohnten Grundstücke zu, die lt. städtischer Bauleitplanung von der Gewerbenutzung nicht ausgespart werden sollen. Werden die Wohngebäude, die aktuell Bestandsschutz genießen, aufgegeben, ist zukünftig nur noch eine gewerbliche Nutzung zulässig. Dementsprechend werden im gesamten Plangebiet zukünftig mit großer Wahrscheinlichkeit kaum unversiegelte Fläche, Garten- oder Grünfläche zurückbleiben.

Das leicht wellige Geländere Relief wird mit großer Wahrscheinlichkeit nivelliert, das heißt planiert werden müssen, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Daraus resultieren Bodenabgrabungen und in den vorhandenen Geländesenken Aufschüttungen. Das gewachsene Gelände mit Höhenunterschieden von bis zu 4 m wird sich voraussichtlich deutlich verändern.

Diese Geländeenivellierungen sind jedoch nicht im Bereich der 5 m breiten Knickschutzstreifen zulässig.

Wasser

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

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

Im Gewerbegebiet wird zukünftig voraussichtlich kein Wasser versickern können und zur Grundwasserneubildung beitragen. Lediglich das unbelastete Dachflächenwasser könnte an Ort und Stelle versickert werden, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Eine Begrünung der Dachflächen hätte für den Naturhaushalt und das Kleinklima Vorteile.

Aus der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III A) können sich Auflagen ergeben, die zu beachten wären. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Entwicklung eines Gewerbegebietes jedoch grundsätzlich nicht entgegen.

Die Abführung des im Gebiet anfallenden Regenwassers erfolgt in nördliche Richtung über den Ritzebeker Weg; dort ist in geringer Entfernung ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden, der wahrscheinlich ertüchtigt werden muss. Es liegt eine aktuelle Erschließungs- und Entwässerungsplanung für dieses Vorhaben vor. Eine Regenwasserrückhaltung (Regenwasserrückhaltebecken) ist demgemäß im Plangebiet nicht erforderlich.

Das Schmutzwasser wird in südliche Richtung zum in der Lise-Meitner-Straße liegenden öffentlichen Kanal abgeführt.

Offene Fließ- und Stillgewässer sind vom Siedlungsvorhaben nicht betroffen. Jedoch wird eine im südlichen Teil des überplanten Areals liegende zeitweilig überflutete Senke verfüllt und überbaut.

Luft (mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit)

Auswirkungen werden nicht erwartet, weil z. B. keine bemerkenswerte Frischluftschneise zugebaut wird. Zudem kommt es infolge des Siedlungsvorhabens zu keinem umfangreichen Verlust von (flächigen) Grünstrukturen. Es kommt jedoch zu einer Beseitigung von Hecken und Brombeerbestände in einer Größenordnung von 2.222 m². Dafür wird an anderer Stelle (im Gebiet des Kreises Plön) eine angemessene Ausgleichspflanzung durchgeführt.

Klima, Klimawandel

Bodenversiegelung wirkt sich auf das Klima aus, wobei die Intensität von dem Umfang des Eingriffs abhängt. Im vorliegenden Fall ist das überplante betroffene Areal vergleichsweise klein. Die Gewerbenutzung ist jedoch mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden, so dass sich das Kleinklima an Ort und Stelle verändern wird; insbesondere bei großflächigen Hallen oder Asphaltflächen. Versiegelte und bebaute Flächen heizen sich im Vergleich mit landwirtschaftlichen Flächen stärker auf und verursachen im Umfeld einen Temperaturanstieg. Fehlen z. B. begrünte Dächer, kann die Aufheizung in den Sommermonaten erheblich sein. Für das Klima / Kleinklima wertvolle Vegetationsflächen und Gehölzstrukturen gehen infolge des Siedlungsprojektes in begrenztem Umfang verloren (Hecken und Brombeergestrüpp in einer Größenordnung von 2.222 m²). Durch Ersatzpflanzungen, jedoch an anderer Stelle, wird auch zugunsten des Klimas eine Kompensation erreicht.

Im Hinblick auf den Klimawandel und die vorhabenbedingten Folgen ist darüber hinaus bedeutsam, dass im Plangebiet keine besonderen Böden (Grundwasserboden, Torf- /Moorboden) berührt sind. In den Senken findet sich jedoch ein mächtiger humoser Boden, der vollständig verloren geht.

Landschaft, Landschaftsbild

Eine kleine bisher von Siedlung freigehaltene Fläche, die an Gewerbegrundstücken anschließt und zur freien Landschaft durch Redder eingefasst ist, geht verloren. Die leicht wellige Grünlandparzelle wird überbaut. Eine von Betrachtern möglicherweise als idyllisch empfundene Situation wird zugunsten von neuen Gewerbegrundstücken verlorengehen. Für diese Betrachter sind die Folgen dieser Bauleitplanung für die Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild vermutlich gravierend. Die Eingriffsschwere wird dadurch gemindert, dass die wertvollen, den Raum prägenden und einfassenden Knicks vollständig erhalten werden.

Schließlich ist noch einmal auf die Veränderungen und Nivellierungen des gewachsenen Geländereiefs hinzuweisen, die insbesondere für die Bewohner der beiden nördlichen Grundstücke wahrnehmbar werden. Vom Ritzebeker Weg und dem Oppendorfer Weg aus werden die Reliefveränderungen ebenfalls erkennbar sein.

Für die im Umfeld vorhandenen, im Außenbereich liegenden Siedlungsgrundstücke mit Wohnnutzung wird sich das räumliche Erscheinungsbild dementsprechend deutlich verändern.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Siedlungsprojekt nicht betroffen. Die beiden angrenzenden als Redder ausgebildeten Wege sind vom Vorhaben nicht direkt berührt; es verändert sich jedoch durch dieses Siedlungsvorhaben das Umfeld. Die Redder werden für die Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke nicht genutzt, so dass es zu keiner zusätzlichen Belastung kommt, jedoch rücken Gewerbegrundstücke an die Knicks heran.

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE NACH § 1 (6) NR. 7 e-i UND § 1 BAUGB

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Diese Aspekte werden soweit möglich im B-Plan Nr. 71 durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt über einen neu herzustellenden Kanal, der zum Ritzebeker Weg führt, wo in der Nähe ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden ist. Die Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet erfolgt durch den Einbau eines Einstaukanals, ein RRB ist nicht vorgesehen.

Damit es zu keinen Konflikten zwischen der einen Bestandsschutz genießenden Wohnnutzung auf den beiden in das Plangebiet einbezogenen Grundstücken und der heranrückenden Gewerbenutzung kommt, sind die Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten zu dieser verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eine Lärmkontingentierung ist auf den neuen Gewerbegrundstücken erforderlich. Lärmschutzwände und -wälle werden nicht benötigt.

Altlasten

In diesem Zusammenhang liegen keine Erkenntnisse vor.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diese Aspekte werden soweit möglich und für das neue Gewerbegebiet sinnvoll im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Die Installation von Photovoltaik ist auf den Dächern zulässig.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts)

Die vorbereitenden Pläne der Stadt Schwentinental (örtlicher Landschaftsplan und Flächennutzungsplan) werden aktuell neu aufgestellt und sollen die Planung zukünftig berücksichtigen. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die sich aus dem bestehenden Wasserschutzgebiet möglicherweise ergebenden Auflagen werden beachtet.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren in vollem gesetzlich gefordertem Umfang Berücksichtigung. Ob sich Betriebe ansiedeln, die für die Luftqualität schädliche Immissionen verursachen, ist aktuell nicht abzusehen. Vorteilhaft ist die Erhaltung der das Plangebiet begrenzenden alten Knicks, denn Bäume und Sträucher filtern und befeuchten die Luft.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB

Die oben beispielhaft beschriebenen Wechselwirkungen / -beziehungen gehen aufgrund der Flächenbeanspruchung und Bodenversiegelung verloren. Wegen der zukünftigen den gesamten Plangeltungsbereich beanspruchenden Gewerbenutzung sind die Folgen für die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich. Denn ein umfangreicher Anteil der zukünftigen Grundstücksfläche wird versiegelt oder überbaut sein. Im Hinblick auf Wechselwirkungen ist positiv, dass die randlich vorhandenen Grünbestände (Knicks, Redder) erhalten werden. Aufgrund des Verlustes des überbauten Grünlandes geht jedoch den in den Knicks lebenden Tierarten ein Teillebensraum verloren. Weil im Umfeld weiteres Grünland vorhanden ist, ist ein Ausweichen für diese betroffenen Tierarten auf andere Flächen möglich. Maßnahmen zur naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Kompensation sind an Ort und Stelle nicht möglich; daher müssen an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Gehölzpflanzungen erforderlich. Diese Maßnahmen erfolgen voraussichtlich außerhalb des Stadtgebietes Schwentinental im Gebiet des Kreises Plön.

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. 71 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 betroffen ist. In einer Geländesenke ist es bisher jedoch zu Überflutungen gekommen. Diese werden zukünftig nicht mehr erwartet, weil das gewachsene wellige Geländere Relief nivelliert und planiert werden muss, um eine Gewerbenutzung zu ermöglichen. Die Abführung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers ist sichergestellt, ohne dass ein neues Regenwasserrückhaltebecken im Gebiet erforderlich wird. 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. Eine Begrünung von Dachflächen mit lebenden Pflanzen könnte dieser Folge entgegenwirken.

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

Ein wesentlicher Aspekt stellt die Erhaltung der das überplante Gelände begrenzenden Knicks dar. Diese, zwei Redder ausbildenden Knicks erfüllen mehrere ausgesprochen wertvolle Funktionen, so dass ihre Erhaltung und die dauerhafte Sicherung mit Hilfe eines mind. 5 m breiten Schutz- und Pufferstreifens sinnvoll und erforderlich ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es erstrebenswert, die Knicks mit Schutzstreifen nicht den neuen Gewerbegrundstücken zuzuordnen. Auf diese Weise können zukünftige Beschädigungen und Beeinträchtigungen unterbunden werden.

Eine weitere wesentliche Maßnahme stellt der Ausgleich der vorhabenbedingten Flächenbeanspruchung und Bodenversiegelung dar. Um diese Kompensation zu erreichen, werden extern Maßnahmen ergriffen. Das Vorhaben ist zudem mit einem Verlust von am Plangebietsrand vorhandenen Hecken, Gebüsch und Brombeergestrüpp verbunden; dieser Grünverlust ist an anderer externer und dafür geeigneter Stelle angemessen zu kompensieren. Es wird nach aktuellem Kenntnisstand auf das Guthaben zweier Ökokonten zugegriffen. Zudem muss der Verlust von Einzelbäumen angemessen kompensiert werden; dies erfolgt höchstwahrscheinlich im Gebiet der Stadt Schwentinental durch Neupflanzungen.

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 vermutlich 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. Der Knickbestand ist mit einem 5 m breiten, am Knickwallfuss ansetzenden Pufferstreifen mit Schutzfunktionen zu versehen, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreie), Stellplätze und Lagerplätze sind in diesem Knickschutzstreifen nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist von den angrenzenden Gewerbegrundstücken durch einen festen dauerhaften Zaun (Stabgittermattenzaun) abzutrennen und vor einer Beeinträchtigung zu bewahren. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. provisorische Schutzzäune) Beeinträchtigungen der geschützten Knicks mit ihren Überhälterbäumen und Säumen zu vermeiden.

Erhalt Baumbestand

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Bestand an wertvollen Einzelbäumen und Knick-Überhältern ist zu erhalten; abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen durch Neupflanzungen in der Qualität 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich u. a. wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen. Im Trauf- und Wurzelbereich der Bäume sind weder Abgrabungen und Aufschüttungen noch Leitungsverlegungen zulässig. Der am nord-westlichen Plangebietsrand erforderliche Regenwasserkanal wird durch ein Bohrspülverfahren (ohne offenen Graben) in einem ausreichenden Abstand zum Baumstamm in einer Tiefe von mind. 2 m verlegt, so dass der Baumbestand nicht beschädigt wird.

Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

Baumpflanzungen an Straßen

Zur Begrünung der Erschließungsstraße sind 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei der offen herzustellende Baumstandort eine Mindestgröße von 8 m² haben muss. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel) gegen Überfahren zu sichern. Pflanzqualität der Bäume: 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Grundsätzlich sind folgende Baumarten geeignet: z. B. Vogelkirsche, Ahornarten, Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere.

Begrünung neuer Böschungsflächen auf bzw. an den Gewerbegrundstücken

Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen auf bzw. an den Gewerbegrundstücken entstehende Böschungsflächen ab einer Mindesthöhe von 1,50 m sowie aus diesem Grund erforderliche Mauern und Winkelstützwände sind mit knicktypischen heimischen Sträuchern wie Weißdorn, Hasel, Schlehe, Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrose, Flieder und Obstgehölzen bzw. mit Kletter- und Rankpflanzen vollständig und flächendeckend zu begrünen und dauerhaft als Gehölzstruktur zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die auf diese Weise geschaffene Gehölzfläche erlangt keinen Knick-Biotopschutzstatus.

Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme und -versiegelung sowie in Bezug auf den Verlust von Gehölzflächen wird außerhalb des Plangeltungsbereiches durch die schleswig-holsteinische Ausgleichsagentur (bei der Stiftung Naturschutz) erbracht, wobei auf zwei Ökokonten zurückgegriffen wird: Es handelt sich einerseits um das Ökokonto Farve 2 im Kreis Plön. Dort ist die Entwicklung einer 3.600 m² großen Gehölzfläche vorgesehen, die einer Anzahl von 5.207 Ökopunkten entspricht. Weiterhin wird auf das Ökokonto Lütjenburg 1 zurückgegriffen, um die Bodenversiegelung zu kompensieren. Hier entspricht die Nutzung von 12.500 m² einer Anzahl von derzeit 14.431 Ökopunkten.

Um den Baumverlust zu kompensieren, werden im Hoheitsbereich der Stadt Schwentinental 18 Laubbäume in der Qualität 3 x v. Hochstamm, StU 14 - 16 cm gepflanzt. Der Baumverlust infolge der Ausdehnung der Gewerbenutzung zulasten der beiden bisher bewohnten Grundstücke ist darin enthalten.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zu dieser Bauleitplanung aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten.

2.2.4 Planungsalternativen

Die Stadt Schwentinental will ihrer gemeindlichen Funktion gerecht werden und zusätzliche Flächen für die Schaffung von Gewerbegrundstücken zur Verfügung stellen. Im Raum Schwentinental und der benachbarten LH Kiel ist ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen festzustellen, so dass Handlungsbedarf besteht. Im vorliegenden Fall beabsichtigen die an der Lise-Meitner-Straße ansässigen Firmen sich auszudehnen und zudem ist eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe vorgesehen, was die Stadt Schwentinental mit ihrer Bauleitplanung unterstützen möchte.

Im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des den gesamten Hoheitsbereich der Stadt umfassenden Flächennutzungsplanes wurden umfangreiche Beratungen durchgeführt und untersucht, welche Standorte für die Schaffung von zusätzlichen Gewerbegrundstücken geeignet sind. Dabei wurde das am Ritzebeker Weg liegende Grünlandgrundstück als potentielle Gewerbefläche identifiziert. Diese Fläche soll auch in den in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplan für das gesamte Gebiet Schwentinental aufgenommen werden. Das heißt, die Schaffung weiterer Gewerbegrundstücke im Bereich Ritzebeker und Oppendorfer Weg wird allgemein als sinnvoll und möglich angesehen. Fachliche Gesichtspunkte sprechen für diesen Standort und die Erschließungsmöglichkeit von der Lise-Meitner-Straße aus ist als positiv anzusehen. Eine Alternativenprüfung ist demgemäß schon durchgeführt worden. In diesem Bereich bietet es sich an, das bestehende Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße zu erweitern und die Gewerbenutzung zu konzentrieren. Der vorgesehene Erhalt der randlichen Knick-, Redder- und Baumstrukturen stellt einen weiteren günstigen Aspekt dar. Daher favorisiert die Stadt Schwentinental diesen Standort für neue Gewerbegrundstücke. Günstigere Alternativen sind aktuell nicht gegeben.

2.2.5 Störfallrelevanz (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind)

Nennenswerte Störfälle infolge der Erschließung des angestrebten Gewerbeareals und der späteren gewerblichen Nutzung auf den neuen Grundstücken können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Es werden sich mit großer Wahrscheinlichkeit keine Gewerbebetriebe ansiedeln, die im Hinblick auf Unfälle und Störfälle als kritisch anzusehen sind. In unmittelbarer Nähe existieren z. B. keine Fließgewässer, die besonders zu schützen wären, z. B. gegen eine Verschmutzung oder anderweitige Störung / Beeinträchtigung. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet (Zone III B) sind Auflagen zu beachten, damit es zu keiner Verschmutzung kommt.

2.2.6 Eingriffsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz findet sich im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 71.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Die Ausgangssituation ist mit einer Kartierung der Biotoptypen, der wertvollen gesetzlich geschützten Biotop- und der Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Der Grünlandtyp wurde

zusätzlich durch eine spezielle Kartierung und Bewertung biologisch begutachtet, um zu klären, ob es sich dabei um ein als Biotop gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Grünland handelt. Ein biologischer Fachbeitrag zur Berücksichtigung des Artenschutzes ist von einem versierten Biologen zu dieser verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt worden. Spezielle Untersuchungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden liegen im Ansatz vor. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens werden noch genauere Daten vorgelegt. Darüber hinaus wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das sich in erster Linie mit dem entstehenden Gewerbelärm und den möglichen Folgen für die benachbarte Wohnnutzung befasst. Die sich aus diesem Gutachten ergebenden Auflagen werden als verbindliche Regel in den B-Plan Nr. 71 aufgenommen.

Über die im B-Plan festgesetzte überbaubare Flächengröße und über den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist im Rahmen dieses B-Planes Nr. 71 eine Abschätzung der Folgen für Natur und Landschaft vorgenommen worden.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (auch im Hinblick auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen)

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

In diesem Zusammenhang steht nach derzeitigem Kenntnisstand die Notwendigkeit im Vordergrund, die Lärmsituation im Bereich der beiden unmittelbar angrenzenden Grundstücke mit Wohnnutzung bei begründetem Bedarf zu überprüfen. Das Wohnen in den beiden Gebäuden ist besonders schutzbedürftig, auch wenn es sich um bisher im Außenbereich befindliche Gebäude handelt. Die beiden Grundstücke sind im B-Plan Nr. 71 in das Gewerbegebiet einbezogen worden; unabhängig davon darf die Wohnnutzung (die Bestandsschutz genießt solange sie stattfindet) nicht über das gesetzliche Maß hinaus gestört werden durch die heranrückende Gewerbenutzung. Zudem ist der Zustand des gesetzlich geschützten Knickbestandes, der wichtige Funktionen übernimmt und das Gewerbegebiet eingrünt und abschirmt, dauerhaft zu überwachen. Störungen sind umgehend abzustellen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schwentinental möchte die planerischen Voraussetzungen schaffen, damit die sich an der Lise-Meitner-Straße befindlichen Gewerbebetriebe erweitern können und sich auch weitere Gewerbebetriebe ansiedeln. Nördlich der bestehenden Gewerbegrundstücke existiert eine bisher als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche, die für dieses Vorhaben zur Verfügung steht. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet Schwentinentals sowie der ebenfalls neue Landschaftsplan werden dieses Areal zukünftig als Gewerbegebiet ausweisen.

Das überplante Gelände ist auf der nördlichen Seite vom Ritzebeker Weg und östlich vom Oppendorfer Weg begrenzt. Der Plangeltungsbereich liegt am Rand des Ortsteiles Klausdorf und die benachbarten landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Außenbereichsflächen gehören zu einem Landschaftsschutzgebiet. Das wertvolle und als Schutzgebiet ausgewiesene Tal der Schwentine befindet sich in der Nähe; ist jedoch ausreichend weit entfernt, so dass es vorhabenbedingt zu keiner Beeinträchtigung kommt.

Im Rahmen der Untersuchungen zur aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Schwentinental und der gleichzeitigen Neubearbeitung

des gemeindlichen Landschaftsplanes kristallisierte sich dieses Areal als eine potentielle Gewerbefläche heraus. Beide vorbereitenden Pläne sind jedoch noch nicht soweit ausgearbeitet, dass sie die Grundlage darstellen können für diese konkrete Bauleitplanung. Daher werden die 7. Änderung des F-Planes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf sowie der B-Plan Nr. 71 aufgestellt.

Der Plangeltungsbereich umfasst 29.315 m².

Das überplante Areal stellt sich für den Betrachter als eine verbliebene landwirtschaftliche Restfläche am Siedlungsrand des Schwentinentaler Ortsteiles Klausdorf dar, die bisher noch nicht von Gewerbegrundstücken eingenommen worden ist. Der nördlich und der östlich anschließende Außenbereich gehört zu einem Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet Schwentinetal im Kreis Plön), das bis zur Schwentine und darüber hinaus reicht. Im betrachteten Ausschnitt der Stadt Schwentinetal übernehmen der Ritzebeker Weg sowie der Oppendorfer Weg, die beide noch einen Reddercharakter haben, wichtige freiräumliche Funktionen und sind für die Ortsrandgestaltung besonders wertvoll. Im Plangebiet sorgen diese beiden Redder für einen harmonischen grünen Ortsrand. Die Redder bilden einen hervorragenden Abschluss des Siedlungsraumes. Zudem werden sie intensiv von Fußgängern, Radfahrern sowie anderen Erholungsuchenden genutzt.

An zwei Seiten des überplanten Geländes grenzen Gewerbegrundstücke an, die von heckenartigen Gehölzstrukturen begrenzt sind. Zwischen diesen Gewerbegrundstücken und den beiden Reddern im Verlauf des Ritzebeker Weges und des Oppendorfer Weges liegt der Plangeltungsbereich. Das heißt, das überplante Gelände ist sehr gut eingegrünt und abgeschildert, hauptsächlich von alten dichten Knicks. Die sehr breiten, artenreichen und gut ausgebildeten Knicks enthalten zahlreiche große, das Landschaftsbild prägende Überhälterbäume (hauptsächlich Eichen und vereinzelte Eschen). Die beiden kleinen in das Plangebiet eingebetteten nördlichen Grundstücke sind mit Wohnhäusern bestanden. Diese Grundstücke liegen aktuell noch im Außenbereich. Auf dem Eckgrundstück zwischen Ritzebeker Weg und Oppendorfer Weg sind einige Obstbäume vorhanden. Auf dem westlichen Grundstück mit Wohnnutzung ist ebenfalls Baumbestand vorhanden, der teilweise alt ist; eine mächtige Birke hebt sich besonders hervor.

Die überplante leicht wellige und mit Senken ausgestattete Fläche wird als Grünland genutzt.

Übergeordnetes Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von weiteren Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet Schwentinental. Im vorliegenden Fall möchten Gewerbetreibende, die auf benachbarten Grundstücken angesiedelt sind, ihre Gewerbegrundstücke erweitern. Zudem sollen sich weitere Betriebe ansiedeln. Da in Voruntersuchungen die grundsätzliche Eignung der bisher unbebauten landwirtschaftlichen Fläche für eine gewerbliche Nutzung festgestellt worden ist, bietet sich eine Ausdehnung an. Die Erschließung soll ausschließlich von der Lise-Meitner-Straße aus erfolgen. Eine Erschließung über den Ritzebeker Weg ist von der Stadt Schwentinetal nicht gewünscht und wird dementsprechend ausgeschlossen. Dieser Weg soll auf keinen Fall ausgebaut werden.

Die Stadt möchte im Plangeltungsbereich zukünftig keine Wohnnutzung zulassen. Das heißt, die beiden mit Wohngebäuden bestanden Grundstücke am Ritzebeker Weg sind in das Gewerbegebiet einbezogen. Die Wohngebäude stellen dementsprechend einen Fremdkörper dar und genießen Bestandsschutz. Sollte sie jedoch aufgegeben werden, kann auf den Grundstücken zukünftig nur noch eine Gewerbenutzung stattfinden. Die Planung ermöglicht eine Erschließung der beiden Grundstücke von Süden über die neue, mit einem Wendebereich ausgestattete Straße. Eine Durchfahrt von den neuen Gewerbegrundstücken zum Ritzebeker Weg ist zukünftig ausgeschlossen.

Störendes Gewerbe ist im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

Die das Gebiet einfassenden Knicks werden vollständig erhalten, weil sie das gewerbliche Areal zukünftig gut abschirmen werden. Das ist ein wesentlicher Aspekt, weil das benachbarte Landschaftsschutzgebiet „Schwentinetal im Kreis Plön“ auf keinen Fall beeinträchtigt werden

darf. Zudem bilden die Knicks zwei Redder aus, entlang des Ritzebeker Weges und entlang des Oppendorfer Weges. Diese Redder markieren sehr alte gemeindeübergreifende Wegeverbindungen, die zur wertvollen gewachsenen Kulturlandschaft gehören.

Damit das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht erheblich gestört wird, wird im B-Plan am Gebietsrand eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt. In der Mitte des Plangebietes ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig, am Rand jedoch nur 10 m.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich, insbesondere für die Bodenbeanspruchung, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches erbracht: Die infolge der neuen Gewerbegrundstücke verlorengehenden Grünbestände (Hecken, Gebüsche) werden ebenfalls auf einer externen Fläche kompensiert; nach derzeitigem Kenntnisstand werden Ökokonten beansprucht. Der Baumausgleich erfolgt im Gebiet der Stadt Schwentinental.

3.4 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

BIOPLAN-Partner, Hammerich, Hinsch u. Partner (Jan. 2022): Artenschutzbericht, Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gem. § 44 (1) BNatSchG. Großharrie

Bundesminister des Inneren (August 1970): Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Bonn.

MELUND: (Jan. 2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Neuaufstellung 2020. Kiel

MELUR und IM Schleswig-Holstein (Dez. 2013): Gemeinsamer Erlass vom 09.12.2013: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Kiel.

MLR (2001): Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N – Fortschreibung 2000. Kiel

MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein. Kiel

MUNF - Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2000): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel

Siller U., Landschaftsarchitekt. (Mai 1996): Landschaftsplan der Gemeinde Klausdorf. Kiel.

Aufgestellt:

Altenholz, 01.03.2022

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

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



Stadt Schwentinental

Planvorhaben: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: 03.03.2023

Abwägungsvorschläge zu den folgenden Verfahrensschritten:

- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit: 09.04.2020 - 29.05.2020
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit: 10.04.2020 - 29.05.2020

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden - inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der inhaltliche Belange vorgetragen sowie Anregungen und Hinweise mitgeteilt werden:

Nr.	Behörden/TöBs	Datum der Stellungnahme
1	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung - Landesplanungsbehörde	24.07.2020
26	Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön	26.05.2020
34	Deutsche Telekom Technik GmbH Netzproduktion GmbH	29.04.2020
47	Landeshauptstadt Kiel	27.05.2020
51	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	20.05.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden - Abgabe einer Stellungnahme ohne Bedenken

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme **ohne Bedenken** abgegeben:

Nr.	Behörden/TöBs	Datum der Stellungnahme
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	25.05.2020
9	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR	12.05.2020
10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	17.04.2020
12	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	14.04.2020
14	Industrie- und Handelskammer zu Kiel	21.04.2020
15	Handwerkskammer Lübeck	28.05.2020
19	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	22.05.2020
20	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	15.04.2020
21	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	19.05.2020
29	Eisenbahn-Bundesamt	30.05.2020
31	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	14.05.2020
36	Dataport A.ö.R.	27.04.2020
38	TenneT TSO GmbH	19.05.2020
43	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	23.04.2020
48	Stadt Preetz	26.05.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden - keine Abgabe einer Stellungnahme

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Nr.	Behörde/TöB/Nachbargemeinde
2	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
3	Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
4	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie
5	Kreis Plön
6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR)
7	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR)
11	Stadt Schwentinental - Amt IV SG Brandschutz
13	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
16	Ev.-Luth. Kirchengemeinde Raisdorf

Nr.	Behörde/TöB/Nachbargemeinde
17	Ev.-Luth. Philippus Kirchengemeinde Klausdorf in Schwentinental
18	Ev.-Luth. Kirche in Norddeutschland
22	Stadt Schwentinental - Amt I SG Schule
23	Polizeidienststelle Schwentinental
24	Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst
25	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH)
27	Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr
28	DB Netz AG
30	Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH (NAH.SH GmbH)
32	Agentur für Arbeit
33	Bundesnetzagentur
35	Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG
37	Deutsche Post AG Vertriebsdirektion Brief Hamburg
39	Schleswig-Holstein Netz AG
40	Stadtwerke Schwentinental GmbH
41	Stadt Schwentinental - Amt III SG Stadtentwässerung
42	Stadtwerke Kiel AG
44	Hauptzollamt Kiel
45	Finanzamt Plön
46	Gleichstellungsbeauftragte für die Stadt Schwentinental
49	Amt Preetz-Land
50	Amt Schrevenborn
52	NABU Naturschutzbund Deutschland e.V.

Teil II

Private Stellungnahmen

Es wurde keine private Stellungnahme abgegeben.

Abwägungstabelle | BOB-SH Bauleitplanung

Nr.: M1022	Details
eingereicht am: 24.07.2020	Verfahrensschritt: Konfiguration TöB Einreicher*in/TöB: Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abteilung: Landesplanungsbehörde Im öffentlichen Bereich Muss überprüft werden anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme Angehängte Dateien

Stellungnahme

1. Mit Schreiben vom 09.04.2020 informieren Sie über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Schwentinental. Gegenstand der Planung ist die Darstellung einer gemischten Baufläche (0,7 ha) und einer gewerblichen Baufläche (2 ha) südlich des „Ritzebeker Wegs“, westlich des „Oppendorfer Wegs“ und nördlich der „Lise-Meitner-Straße“. Durch die Planung soll das Gewerbegebiet „Lise-Meitner-Straße“ erweitert werden.

2. Der Plangeltungsbereich ist insgesamt ca. 2,7 ha groß. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 71 aufgestellt.

Aus **Sicht der Landesplanung** nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

4. Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719) und die

Abwägung / Empfehlung

1. - 8. Ziel und Inhalt der Planung werden korrekt wiedergegeben.
9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist geplant auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 selbständigen Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen.
10. - 11. Die Stellungnahme einschließlich dem Hinweis auf die grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung sowie die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181).

5. Die Stadt Schwentinental gehört als Stadtrandkern II. Ordnung zu den Siedlungsschwerpunkten in Schleswig-Holstein. Die zu überplanende Fläche liegt zum größten Teil innerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung der Siedlungsachse Kiel – Preetz.

6. Grundsätzlich können alle Gemeinden nach Ziffer 2.6 Abs. 1 LEP 2010 sowie Ziffer 3.7 Abs. 1 der LEP-Fortschreibung 2018 unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenversorgung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.

7. Nach Ziffer 2.6 Abs. 2 LEP 2010 und Ziffer 3.7 Abs. 2 der LEP-Fortschreibung 2018 gehören Stadtrandkerne zu den Schwerpunkten für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen.

8. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental wurde die nun vorgelegte Planung bereits als geplante Gewerbefläche in den Planunterlagen vorgestellt. Die Landesplanung hat hierzu mit Schreiben vom 03.02.2017 Stellung genommen. Damals wurde festgestellt, dass die zu überplanende Fläche innerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung liegt und keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

9. Um eine den Zielen der Raumordnung zuwider laufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen, ist die Begründung dahingehend zu konkretisieren, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen sind, die **jedlichen selbständigen** Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen. Auf das beigefügte Merkblatt mit dem Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan weise ich hin.

10. Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme nach Vorlage konkretisierter Planunterlagen behalte ich mir vor.

11. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Nr.: 1006	Details	
eingereicht am: 27.05.2020	Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung TöB - § 4 (1) BauGB
	Einreicher*in/TöB:	Landeshauptstadt Kiel
	Abteilung:	61.1.1
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Dokument:	Gesamtstellungnahme Angehängte Dateien

Stellungnahme

1. Von Seiten der Landeshauptstadt Kiel wird die Gewerbegebietserweiterung grundsätzlich begrüßt, da ein Bedarf an kleinflächigen Gewerbegrundstücken festzustellen ist.
2. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass bei

Abwägung / Empfehlung

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt werden.

entsprechenden Antragsstellungen durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge getragen wird, dass die maximal zulässige Schmutzwasser-Einleitmenge aus dem bestehenden Einleitungsvertragsverhältnis in das Kanalsystem der Landeshauptstadt Kiel nicht überschritten wird.

Nr.: 1005	Details
eingereicht am: 26.05.2020	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit - § 3 (1) BauGB Einreicher*in/TöB: Privatperson Im öffentlichen Bereich: Nein anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

1. Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen gegen die Bauleitplanung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des B-Planes Nr. 71 der Stadt Schwentinental im Grundsatz keine Bedenken.
2. Anlagen oder offene Gewässer des Gewässerunterhaltungsverbandes sind nicht direkt betroffen.
3. Bei der Ableitung des Oberflächenwassers ist darauf zu achten, dass an der Einleitungsstelle in das Verbandsgewässer der landwirtschaftliche Spitzenabfluss nicht überschritten - , bzw. das Gewässer nicht hydraulisch überlastet wird.

(Hinweis: Abgabe als Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön)

Abwägung / Empfehlung

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die ordnungsgemäße Entsorgung des Regenwassers sichergestellt werden.

Nr.: M1016	Details
------------	---------

eingereicht am: 20.05.2020	Verfahrensschritt:	Konfiguration TöB
	Einreicher*in/TöB:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
	Abteilung:	Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
	Im öffentlichen Bereich	Nein
	anzeigen:	
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

1. Bei der Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten bietet sich uns das Bild einer noch natürlichen Landschaft. Nicht nur das Plangebiet, sondern auch die nähere Umgebung sind geprägt durch ursprüngliche Wiesen, Knicks, Redder und Gehölze. Das Gebiet lädt Einheimische und Besucher zu Spaziergängen in einer weitestgehend intakten Natur ein. Es bildet eine Verbindung zu dem nur wenige Meter entfernt beginnenden Naturschutzgebiet und dient als Schutz für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.
2. Das Plangebiet selber weist durch die ursprüngliche Nivellierung des Geländes einen besonderen Lebensraum auf, der durch die heute nur noch selten zu findende schonende landwirtschaftliche Bearbeitung noch an Wert gewinnt.
3. Durch die unterschiedlichen Bodenverhältnisse, von feucht bis trocken, sowie verschiedene Lichtverhältnisse und Geländehöhen hat es eine besondere ökologische Bedeutung, da sich mehrere Habitate vereinen. Dies wird durch die, die Wiese umgrenzenden Knicks, Redder und Gehölze unterstützt, sodass sich dieses Gebiet für uns als wertvoll für die Natur darstellt.
4. In den Reddern und Knicks finden sich zum Teil sehr mächtige Bäume (Überhälter) wie Eichen, Eschen und eine Buche. Einige Bäume sind mit Efeu bewachsen. Der Gehölzstreifen, der die Natur zum angrenzenden Gewerbegebiet abschirmt, ist struktur- und artenreich. Hier finden sich Schlehe,

Abwägung / Empfehlung

1. - 9. Die Beschreibung des Bestandes wird zur Kenntnis genommen. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie die Folgen der gewünschten Flächenentwicklung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht sowie im Artenschutzbericht erfolgt.
 10. - 11. In der Stadt Schwentinental sowie in der gesamten Region Kiel besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Die Stadt Schwentinental ist gemäß Landesentwicklungsplan als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft worden, welche sich zudem an einer Siedlungsachse befindet. Gewerbliche Entwicklungen sollen gemäß Landesentwicklungsplan vorrangig in den Schwerpunkten (zu denen eine Stadt mit der Einstufung als Stadtrandkern II. Ordnung gehört) stattfinden. Das innerhalb der Stadt Schwentinental sowie auch Umgebung weiterhin Bedarf an Gewerbeflächen besteht, zeigt sich auch daran, dass die Gewerbeflächen in der Erweiterung des Gewerbegebietes Dreikronen in Schwentinental bereits vollständig vergeben worden sind.
- Die Fläche ist in besonderer Weise zur Erweiterung des Gewerbegebietes geeignet, da diese eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des angrenzenden bereits seit Jahrzehnten bestehenden und etablierten Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“ darstellt. Die Erweiterungsfläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Er-

Brombeere, Roter Hartriegel, Holunder und Heckenrose, um nur einige zu nennen. Als Bäume seien einige größere Weiden, Birken, Ahorn und Ebereschen genannt.

5. Als ebenfalls artenreich stellt sich die Wiese dar. Sie weist, im Gegensatz zu den heute üblichen Wiesen mit Hochleistungsgräsern als Monokultur, eine Vielzahl an verschiedenen Gräsern auf. Es sollte eine genaue Bestimmung der Gräser stattfinden.

6. Die bereits in der Kurzbegründung erwähnten Kräuter möchten wir durch das Blumengras, Blauen Günsel, Gammander Ehrenpreis und Veilchen ergänzen. Diese finden sich vor allem im Bereich des Knicks angrenzend zum „Oppendorfer Weg“.

Das in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erwähnte Gemeine Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Kleine Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) und der Kleine Sauerampfer (*Rumex acetosella*) sind Zeigerpflanzen für magere/sandige Böden (Magerrasen/Trockenrasen). Der Bestand zieht sich bis weit in die Wiese hinein. Die Pflanzen selber gelten noch als häufig, sind aber auf den Wiesen in Schwentinental nur noch selten zu finden. Das Habitat Mager-/Trockenrasen ist ein wertvoller Lebensraum. Die Fläche sollte den Sommer über auf den Kräuterbestand kontrolliert werden.

7. Zusammenfassend stellen wir fest, dass eine Bebauung dieses Habitats einen erheblichen Eingriff in eine strukturreiche und ökologisch wertvolle Fläche sowie die umliegende Landschaft haben würde, von der wir unbedingt abraten.

Wir möchten jetzt auf die wesentlichen grünordnerischen Aspekte eingehen.

- Durch eine Bebauung, vor allem mit einem Gewerbegebiet, werden die angrenzenden Grünstrukturen in jedem Fall

schließung des Plangebietes ist über die „Lise-Meitner-Straße“ möglich. Demensprechend sieht die Stadt die in Aussicht genommene Fläche hinsichtlich ihrer Lage sowie die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet in besondere Weise für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

12. Der Hinweis auf den Landschaftsplan wird zur Kenntnis genommen

13. - 14. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt keinen Einfluss auf Entwicklungsüberlegungen privater Eigentümer hat.

15. Die Zusammenfassung wird unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen zur Kenntnis genommen.

stark beeinträchtigt und in ihrer Funktion gestört. Bereits vorangegangene Bauvorhaben zeigen deutlich, dass Knicks und Redder ihren Wert für die Natur verlieren. Sie lässt sich unseres Erachtens nach durch keine Maßnahme verhindern.

- Ein derartiges Bauvorhaben kann sich niemals in das Ortsgefüge einfügen. Der Charakter der Landschaft wird maßgeblich und dauerhaft zerstört.
- Der Eingriff in den Bodenhaushalt ist abzulehnen, da es sich bei dieser Fläche um **Dauergrünland** handelt. Dauergrünland ist zusammen mit den Ozeanen, Wäldern und Mooren ein wichtiger CO₂ Speicher. Auf die Dringlichkeit der CO₂ Vermeidung muss nicht hingewiesen werden, sie ist hinlänglich bekannt.
- Durch eine Versiegelung dieses Bodens, die zudem in einem Gewerbegebiet mit durchschnittlich 70 - 80 % sehr hoch ausfallen würde, würde ein nicht reparabler Eingriff in den Wasser-, Boden- und Klimahaushalt einhergehen.

Bedeutung für den Boden- und Klimaschutz

8. Darüber hinaus sind Dauergründlandflächen wichtig für den Boden- und Gewässerschutz und leisten als Kohlenstoffspeicher einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Der Humusanteil des Bodens speichert Kohlenstoff, der damit der Atmosphäre entzogen wird. Grünlandstandorte dienen somit auch als Kohlenstoffsenke. Relevant in bei vor allem Dauergründland: Es umfasst Wiesen und Weiden, die seit mindestens fünf Jahren nicht als Acker genutzt wurden.

Umwelt Bundesamt, 17.12.2019

9. Die mit der Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche einhergehende Versiegelung führt zur Beeinträchtigung und häufig zur Zerstörung von Böden. Dabei gehen wichtige Lebensräume für Flora und Fauna verloren, Böden werden degradiert, die Zerschneidung und Verkleinerung von Lebensräumen führt zu einem Rückgang der Arten- und Biotopvielfalt, die Grundwasser-Neubildung wird durch eine verringerte Niederschlagsversickerung erschwert. Auch das Stadtklima wird durch die Bebauung und Versiegelung negativ beeinflusst.

Umweltbericht LEP 2010, Teil c

10. Betrachtet man die gültige Flächennutzungskarte, so befindet sich mindestens die Hälfte der Planfläche im Außenbereich. Die bereits vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern befindet sich ebenfalls im Außenbereich und hätte gar nicht genehmigt werden dürfen. Aus diesem Grund sollte sie nicht zum Anlass einer Anschlussbebauung genommen werden.

11. Nach unseren Informationen verfügt die Stadt Schwentinental bereits über 77 ha Gewerbeflächen. Da uns die Größe des Gewerbegebietes „Lise-Meitner-Straße aktuell und die Größe der Gewerbeflächen entlang der „Preetzer Chaussee nicht bekannt sind, fehlen sie in der Berechnung. Mit der

Erweiterung des Gebietes „Dreikronen, dem „Erdbeerberg und dem Misch-/Gewerbegebiet „Lise-Meitner-Straße würde sich die Fläche um 13,1 ha auf **90,1 ha Gewerbefläche** erhöhen. Zum Vergleich - laut Information der Stadt verfügt Schwentinental über **24,68 ha Wald**.

12. Bei der Betrachtung der Karten des Landschaftsplanes, erstellt durch die Firma Bioplan, stellen wir fest, dass die Stadt Schwentinental zwar von einer Grünzäsur umgeben ist, diese aber hauptsächlich aus intensiv bewirtschafteten Grün- und Ackerflächen besteht. Die einzige Ausnahme bilden Teile der „Weinbergsiedlung.

13. Nach unseren Recherchen gibt es auch im „Ostseepark einen nicht unerheblichen Leerstand. Dieser sei hier aufgeführt:

Mergenthaler Str. 13 (ehemals Schwarz Druck), .
ehemalige Tischlerei rückseite der Team Tankstelle,
Mergenthaler Str. 22 und
die rückseitige Halle (Nr. 20 ?)
Gutenbergstr. 54
Max Bahr,
Conrad,
Firma Mielke und
die angrenzende Halle (ehemals ein Tierfutterhandel).

14. Uns ist durchaus bekannt, dass es sich zumeist um Probleme bei den Eigentumsverhältnissen handelt, die zu langem Leerstand führen. Wir sind aber der Ansicht, dass die Stadt in Anbetracht ihrer Fürsorgepflicht gegenüber den Bürgern sowie der Natur und Umwelt sich zunächst mit allen Mitteln bemühen muss, alle bereits versiegelten Flächen zu verwenden, bevor immer weiter in die Natur bebaut wird. Gleiches gilt für das Gewerbegebiet „Dreikronen.

15. Eine Verschwendung der Ressource Natur ist nicht hinnehmbar.

Zusammenfassung:

- Das Plangebiet ist ökologisch und landschaftlich wertvoll. Es bildet einen Biotopverbund.
- Dauergrünland sollte als CO₂ Speicher nicht umgebrochen werden.
- Das Stadtgebiet weist einen nur kleinen Anteil an ökologisch wertvollen Flächen auf.
Dieser sollte unbedingt erhalten bleiben.
- Zunächst ist eine Verwendung der bereits vorhandenen versiegelten Flächen angeraten.

Der BUND lehnt eine Bebauung des Plangebietes ab und verweist auf die Nutzung bereits vorhandener innerörtlicher Ressourcen.

Nr.: M1014	Details		
eingereicht am: 29.04.2020	Verfahrensschritt:	Konfiguration TöB	
	Einreicher*in/TöB:	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein	
	Dokument:	Gesamtstellungnahme	

Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzliche keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationsanlagen verlegt sind.

2. Um Beschädigungen zu vermeiden, haben wir als Anlage den entsprechenden Bestandsplan für weitere Planungen beigelegt.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahmen bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten.

Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat)-Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden.

Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse

Zentrale Planauskunft:

E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de

Tel.: 0431 / 145 - 8888

Fax: 0391 / 580 225 405

Abwägung / Empfehlung

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

angefordert werden.

Ebenfalls bitten darum, weitere folgende Hinweise zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Lehrrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- **dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:**

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31

23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch

als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse
hat folgende Bezeichnung:

T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de



Stadt Schwentinental

Planvorhaben: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: 03.03.2023

Abwägungsvorschläge zu den folgenden Verfahrensschritten:

- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 05.04.2022 - 13.05.2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 11.04.2022 - 13.05.2022

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden - inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der inhaltliche Belange vorgetragen sowie Anregungen und Hinweise mitgeteilt werden:

Nr.	Behörden/TöBs	Datum der Stellungnahme
1	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung - Landesplanungsbehörde	16.05.2022
5	Kreis Plön	06.05.2022
10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	17.05.2022
24	Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst	02.05.2022
34	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.04.2022
39	Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön	10.05.2022
42	Stadtwerke Kiel AG	10.05.2022
47	Landeshauptstadt Kiel	16.05.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden - Abgabe einer Stellungnahme ohne Bedenken

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme **ohne Bedenken** abgegeben:

Nr.	Behörden/TöBs	Datum der Stellungnahme
7	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde	17.05.2022
12	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	17.05.2022
14	Industrie- und Handelskammer zu Kiel	13.05.2022
15	Handwerkskammer Lübeck	17.05.2022
19	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	07.04.2022
20	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	14.04.2022
29	Eisenbahn-Bundesamt	17.05.2022
35	Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG	12.05.2022
36	Dataport A.ö.R.	06.04.2022
38	TenneT TSO GmbH	17.05.2022
43	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	21.04.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden - keine Abgabe einer Stellungnahme

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Nr.	Behörde/TöB/Nachbargemeinde
2	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung - Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
3	Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
4	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie
6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR)
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
9	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR
11	Stadt Schwentinental - Amt IV SG Brandschutz
13	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
16	Ev.-Luth. Kirchengemeinde Raisdorf
17	Ev.-Luth. Philippus Kirchengemeinde Klausdorf in Schwentinental
18	Ev.-Luth. Kirche in Norddeutschland

Nr.	Behörde/TöB/Nachbargemeinde
21	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
22	Stadt Schwentinental - Amt I SG Schule
23	Polizeidienststelle Schwentinental
25	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH)
26	Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön
27	Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr
28	DB Netz AG
30	Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH (NAH.SH GmbH)
31	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
32	Agentur für Arbeit
33	Bundesnetzagentur
37	Deutsche Post AG Vertriebsdirektion Brief Hamburg
40	Stadtwerke Schwentinental GmbH
41	Stadt Schwentinental - Amt III SG Stadtentwässerung
44	Hauptzollamt Kiel
45	Finanzamt Plön
46	Gleichstellungsbeauftragte für die Stadt Schwentinental
48	Stadt Plön
49	Stadt Preetz
50	Amt Preetz-Land
51	Amt Schrevenborn
52	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
53	NABU Naturschutzbund Deutschland e.V.
54	Freiwillige Feuerwehr Klausdorf
55	Freiwillige Feuerwehr Raisdorf

Teil II

Private Stellungnahmen

Es wurde **zwei** private Stellungnahme abgegeben.

1	Privatperson 1	27.05.2022
2	Privatperson 2	17.05.2022

Abwägungstabelle | BOB-SH Bauleitplanung

Nr.: M1014	Details
eingereicht am: 17.05.2022	Verfahrensschritt: Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Landesamt für Energie Geologie und Bergbau Abteilung: TOEB-Beteiligung Im öffentlichen Bereich Abgelehnt anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

1. Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzeln-dem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname Betreiber Leitungstyp Leitungsstatus

Gasleitung Stadtwerke Kiel Stadtwerke Kiel AG Gashochdruckleitung betrieb-sbereit / in Betrieb M_GAS_LA_HD - HGD 300 St (SW)

Gasleitung Stadtwerke Kiel Stadtwerke Kiel AG Gashochdruckleitung betrieb-sbereit / in Betrieb M_GAS_LA_HD - HGD 200 St (SW)

Hinweise

2. Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und —2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen

Abwägung / Empfehlung

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Kiel AG in diesem Beteiligungsverfahren beteiligt worden sind und diese auch eine Stellungnahme abgegeben haben. Die angesprochene Leitung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches.
2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungs-sowie Baumaßnahmen beachtet werden.
3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem Nibis-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an marktscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter

www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

3. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Nr.: 1011	Details
eingereicht am: 16.05.2022	Verfahrensschritt: Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Landeshauptstadt Kiel Abteilung: 61.1.1 Im öffentlichen Bereich Nein anzeigen:

Stellungnahme

1. Gegen die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 71 „Nördlich Lise-Meitner-Straße“ bestehen keine Bedenken, dennoch werden unter Bezugnahme der Stellungnahme der Landeshauptstadt (LH) Kiel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 01.04.2022 folgende, inhaltlich relevante Punkte der zuvor genannten Stellungnahme erneuert:
2. Die Landeshauptstadt Kiel arbeitet in der Förderkooperation gut mit der Stadt Schwentinental zusammen. Hier werden die vielfältigen Beziehungen und Verflechtungen zwischen der LH Kiel und den Umlandgemeinden thematisiert. Als Bezugsrahmen ist die KielRegion zu nennen. Der LH Kiel ist an der Fortsetzung dieser guten Zusammenarbeit sehr gelegen. Als Themen, die in der Förderkooperation thematisiert werden, sind insbesondere Wohnen, Schulen, Mobilität und Klimaschutz zu nennen. Hier gibt es bereits enge Verbindungen.
3. Darüber hinaus möchten wir an dieser Stelle ebenfalls auf die Entwicklung von Gewerbegebieten eingehen. In der LH Kiel ist festzustellen, dass es viele Firmen mit dem Wunsch nach Flächenerweiterung gibt sowie Standortanfragen von bisher nicht in Kiel oder der KielRegion ansässigen Betrieben. Diese Flächenbedarfe wird die LH Kiel nicht alle mit eigenen Flächendecken können, deswegen besteht großes Interesse an einer Kooperation mit der Stadt Schwentinental bei der Entwicklung von Gewerbegebieten.
4. Als LH Kiel ist es uns ein Anliegen, ausreichend Gewerbeflächen vorzuhalten, allerdings ist es dabei auch wichtig, Kriterien der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zu beachten. Die Flächenversiegelung ist auf das Notwendigste zu reduzieren, dazu gehört auch ein im Aufbau befindliches Gewerbeflächenmonitoring, um brach fallende Flächen oder sich verkleinernde Bedarfe

Abwägung / Empfehlung

- 1 - 6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- Sowohl das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) als auch das Gewerbeflächen-Monitoring (GEMO) legen dar, dass nicht nur in Kiel sondern auch in der Umgebung ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen besteht, der derzeit nicht durch den Bestand und derzeit in Planung befindlichen Gewerbeflächen abgedeckt werden kann. *Vor diesem Hintergrund wird angeregt, mögliche Überlegungen für eine Flächenentwicklungsstrategie – neben verstärkten Bemühungen zur Nachverdichtung im Bestand – lokal auf die Beschleunigung der Aktivierung von kurzfristig verfügbaren Flächen und regional auf den konzentrierten Abbau von Nutzungsrestriktionen sowie die langfristige Vorbereitung von neuen Flächenausweisungen auszurichten.* (Zitat; GEMO Bericht (2021): <https://planungsdialog.sh/projekte/gewerbeflaechenmonitoring/>, letzter Zugriff: 09.02.2021).
- In der Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Bezugnahme zu dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) als auch das Gewerbeflächen-Monitoring (GEMO) redaktionell zur Klarstellung ergänzt.

von Firmen einer neuen Nutzung zuzuführen. Auch Lösungen für eine moderne Mobilität der Wirtschafts- sowie Privatverkehre sollten hierbei ausführlich mitgedacht werden.

5. Allgemein regen wir an, dass in die gewerblichen Entwicklungsstrategien und -Planungen der Stadt Schwentinental die mit der Landesplanung abgestimmten Arbeitsergebnisse des Planungsdialogs KielRegion und Neumünster Eingang finden. Informationen zum Planungsdialog sind unter www.planungsdialog.sh zu finden.

6. Die Wirtschaftsförderer*innen und Planer*innen sowie Gäste des Planungsdialogs stehen der Stadt Schwentinental für Gespräche gerne zur Verfügung.

Nr.: M1012	Details
eingereicht am: 16.05.2022	Verfahrensschritt: Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Abteilung: IV 6211 - Landesplanung Im öffentlichen Bereich Abgelehnt anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes vom 1. September 2020 (GVObI. Schl.-H. S. 508)

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 71 der Stadt Schwentinental

1. Mit Schreiben vom 11.04.2022 informieren Sie über aktualisierte Planun-

Abwägung / Empfehlung

1. - 9. Ziel und Inhalt der Planung werden korrekt wiedergegeben. Die Stellungnahme einschließlich dem Hinweis auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung sowie die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

terlagen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Schwentinental. Gegenstand der Planung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (2,7 ha) südlich des „Ritzebeker Wegs“, westlich des „Oppendorfer Wegs“ und nördlich der „Lise-Meitner-Straße“. Durch die Planung soll das Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße“ erweitert werden. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll entsprechend geändert werden.

2. Die Landesplanung hat zu der Planung bereits mit Schreiben vom 24.07.2020 Stellung genommen. Damals bestanden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung.

3. Eine abschließende Stellungnahme wurde jedoch aufgrund der noch zu konkretisierenden Festsetzungen zum Einzelhandel vorbehalten.

Aus **Sicht der Landesplanung** nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

4. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Die Planung sieht nunmehr eine rein gewerbliche Entwicklung auf der Fläche vor. Eine gemischte Baufläche ist nicht mehr Teil der Planunterlagen.

5. Darüber hinaus wurden die textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im GE-Gebiet entsprechen der Intention von Kapitel 3.10 Ziffer 7 der Fortschreibung 2021 des LEP.

6. Ferner wurde betriebsbedingtes Wohnen ausgeschlossen.

7. Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine

Bedenken. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

8. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor.

9. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Nr.: 1007	Details
eingereicht am: 10.05.2022	Verfahrensschritt: Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: SHNG Netzcenter Plön Abteilung: Netzcenter Plön Im öffentlichen Bereich Nein anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

1. in Sicht auf die Mittelspannungs-, Niederspannungs- und den Gas-Leitungen besteht aus Sicht der SH-Netz AG keine Bedenken.

2. Bzgl. der 110kV bekommen Sie ein gesondertes Schreiben von uns.

Abwägung / Empfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise zur 110 kV-Leitung liegen nicht vor.

Nr.: M1009	Details
eingereicht am: 10.05.2022	Verfahrensschritt: Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Stadtwerke Kiel AG Abteilung: TNA Key Account Management

	Im öffentlichen Bereich Abgelehnt anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme
--	------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahme

Die oben aufgeführte 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Der Hinweis im Umweltbericht zum hier ausgewiesenen Wasserschutzgebiet bedarf der Klarstellung. Planerisch und baulich umzusetzen sind hier die Vorgaben der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wasser-gewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental)“ vom 27. Januar 2010.

Die hier festgeschriebenen Nutzungseinschränkungen sollten inhaltlich in der Bauleitplanung aufgenommen werden. Textlich ist festzulegen, um welche Wasserschutzgebietsausweisung es sich hier handelt.

Der vorliegende Umweltbericht wechselt hier zwischen den Festlegungen Zone III A und Zone III B. Das Kapitel 2.2.5 bedarf der Überarbeitung, da fehlerhaft.

Hinweis: Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung gelten auch für die angrenzenden Flächen.

Abwägung / Empfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung sowie der Umweltbericht werden in Bezug auf das Wasserschutzgebiet redaktionell ergänzt bzw. korrigiert.

Nr.: 1006	Details	
eingereicht am: 06.05.2022	Verfahrensschritt: Einreicher*in/TöB: Abteilung:	Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Kreis Plön Kreisplanung

	Im öffentlichen Bereich	Nein
	anzeigen:	
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der vormaligen Gemeinde Klausdorf, heute Stadt Schwentinental für das Gebiet im OT Klausdorf, nördlich Lise-Meitner-Straße
hier: Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Bericht (Schreiben des Büros b2k) vom 5.4.2022

Zum o.g. Verfahrensschritt wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- 7.Änderung FNP Klausdorf, Stand 22.2.2022
- Begründungstext, Stand 22.2.2022
- UB, Matthiesen u.a., Stand 1.3.2022

Die 7. Änderung des FNP der vormaligen Gemeinde Klausdorf erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.

Zum Verfahren

1. Seitens der **Kreisplanung** bestehen keine Bedenken ggü. dem vorgelegten Entwurf. Der Kreis Plön begrüßt die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen im kreisangehörigen Ordnungsraum Kiel. Dies entspricht dem Bedarf gem. Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) und dem laufenden Gewerbeflächenmonitoring (GEMO) im Planungsraum II. Eine Bezugnahme auf beide Unterlagen der Regionalplanung und -entwicklung wird empfohlen.

Fachbehördliche Stellungnahmen:

Die untere **Wasserbehörde** m.H. teilt mit:

Abwägung / Empfehlung

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sowohl das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) als auch das Gewerbeflächen-Monitoring (GEMO) legen dar, dass nicht nur in Kiel sondern auch in der Umgebung ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen besteht, der derzeit nicht durch den Bestand und derzeit in Planung befindlichen Gewerbeflächen abgedeckt werden kann. *Vor diesem Hintergrund wird angeregt, mögliche Überlegungen*

für eine Flächenentwicklungsstrategie – neben verstärkten Bemühungen zur Nachverdichtung im Bestand – lokal auf die Beschleunigung der Aktivierung von kurzfristig verfügbaren Flächen und regional auf den konzentrierten Abbau von Nutzungsrestriktionen sowie die langfristige Vorbereitung von neuen Flächenausweisungen auszurichten. (Zitat; GEMO Bericht (2021): <https://planungsdialog.sh/projekte/gewerbeflaechenmonitoring/>, letzter Zugriff: 09.02.2021.

In der Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Bezugnahme zu dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) als auch das Gewerbeflächen-Monitoring (GEMO) redaktionell zur Klarstellung ergänzt.

2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese werden im weiteren Verfahren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 sowie bei der Erschließungsplanung beachtet werden. Derzeit befindet sich das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 71 in der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde. Voraussichtlich wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 eine Regenwasserrückhaltung errichtet

2. Gegen die 7. Änderung des F.-Plans der Stadt Schwentinental bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Ich verweise neben meinen untenstehenden Hinweisen auf meine Stellungnahmen zum B.-Plan Nr. 71.

Die Stadt Schwentinental ist für die in der 7. Änderung des F.-Plans dargestellten Flächen abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In Schwentinental betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Zusätzlich geplante Abwasseranschlüsse an die zentrale Kanalisation und der Bau und Betrieb entsprechender Behandlungsanlagen hat entsprechend § 60 WHG zu erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt zentral über Niederschlagswassereinleitungen mit entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnissen, oder durch ein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept in Verbindung mit einer genehmigten Abwassersatzung ausgewiesenen dezentralen Gebieten. Für künftige Bauvorhaben ist zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelung, Abflussbeiwert, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermenge etc.) der zentralen Beseitigungsbereiche bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen noch den in der Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entspricht. Sollten Abweichungen bzw. eine Überschreitung der erlaubten Einleitungsmenge festgestellt werden, so ist eine Änderung der bestehenden Einleitungserlaubnis gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG mit entsprechenden Nachweisen zu beantragen. Dies sollte frühzeitig vor der Ausweisung weiterer Bauflächen geschehen.

Zur Nachweiserbringung der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung in neu ausgewiesenen Bauflächen wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten, Wasser-

werden, um die schadlose Regenwasserbeseitigung gewährleisten zu können.

3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Archäologische Landesamt an dem Planverfahren beteiligt wurde.

5. Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf allen Planunterlagen der Bearbeitungsstand angegeben war.

rechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW1)“ vom 10.10.2019 hingewiesen. Dieser ist in den betroffenen Planungsgebieten umzusetzen.

Ich weise bereits hier im F-Planverfahren darauf hin, dass im Rahmen künftiger B.-Planverfahren in den B.-Planunterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise vorzulegen sind (§ § 8, 9 WHG und § § 47, 51 und 52 LWG). Sollten durch geplante Bebauungen Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen festgestellt werden, so sind neue Einleitungserlaubnisse mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung der Unterlagen kann über die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung in laufenden B.-Planverfahren entschieden werden (s. Punkt 2 Einführungserlass ARW-1 vom 10.10.2019).

Die überplante Fläche der 7. Änderung des F-Plans liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinetal Zone IIIA. Es gelten damit die Nutzungsseinschränkungen der Flächen gemäß § 5 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinetal) vom 27. Januar 2010 (GVBl. 2010, 22).

Es werden weiterhin folgende Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Die anerkannten Regeln der Technik (z.B. die DWA A-102) fordern seit Ende 2020 eine Trendumkehr von der abflussdominierten Niederschlagswasserbeseitigung. Die Einhaltung eines natürlichen Wasserhaushalts unter der Beachtung der Versickerung, der Verdunstung und dem Abfluss muss bei der Planung/Überplanung für neue Bauvorhaben Beach-

tung finden. Die Vorhabenträger müssen eine Schädigung des Wasserhaushalts begründen, bzw. begründen, warum diese nicht vermieden werden kann. Entsiegelungen von z.B. Stellplätzen und die Begrünung von Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und Schadstoffeinträge minimieren und ausgleichen. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser z.B. durch Versickerungsanlagen oder die Nutzung von Zisternen und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.

Die untere **Bodenschutzbehörde** m.H. teilt mit:

3. Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern.

Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende F-Planung keine Bedenken.

Der **Denkmalschutz** m. H. teilt mit:

4. Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale erfasst. Da unabhängig davon grundsätzlich Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sein können, ist eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.

Weiteres Verfahren:

5. Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt.

Nr.: M1005	Details
eingereicht am: 02.05.2022	Verfahrensschritt: Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Kampfmittelräumdienst SH Abteilung: Keine Abteilung Im öffentlichen Bereich Abgelehnt anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.
Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom
und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des
Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das :

Landeskriminalamt

Dezernat 33, Sachgebiet 331

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem
Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und
Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Abwägung / Empfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.: 1001	Details
eingereicht am: 13.04.2022	Verfahrensschritt: Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Deutsche Telekom Technik GmbH Abteilung: Zentralbetrieb Access/ T-NAB

	Im öffentlichen Bereich	Nein
	anzeigen:	
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

1. Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf haben wir keine Einwände da unsere benachbarten Richtfunkstrecken ausreichend Sicherheitsabstand haben.
2. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.
3. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Abwägung / Empfehlung

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Firma Ericson Services GmbH wurde separat angeschrieben und teilte am 18.08.2022 mit, dass keine Einwände gegen das Planvorhaben bestünden.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle | BOB-SH Bauleitplanung

Nr.: M1020	Details
eingereicht am: 27.05.2022	Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Privatperson Im öffentlichen Bereich Abgelehnt anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Ihrem Vorschlag bei unserem letzten Gesprächstermin folgend wollen wir noch einmal in dieser Form auf die möglichen Folgen, die mit der Veränderung unseres Grundstücks und Hauses zum Gewerbegebiet mit all ihren Begleitscheinungen einhergehen, Stellung nehmen.

1. Über die einschneidenden Folgen für Flora und Fauna in dem gesamten Planungsraum wurde bereits dezidiert und deutlich berechtigte Kritik vom BUND (Frau ...) geübt.
2. Daher möchten wir auf diesen an die Stadt gerichteten Appell nur insofern kurz eingehen, als damit natürlich auch für unser Grundstück mit Sicherheit zu erwartende gravierende Veränderungen in der Verbreitung insbesondere der Tierwelt auftreten werden (z.B. Verschwinden von Fledermäusen, Vogelarten, Insekten) und anderen hier über Jahrzehnten angesiedelten Arten. Auch das ist ein bedauernswerter Einschnitt in über viele Jahre anhaltende Lebensqualität von Natur und Mensch.
3. Unsere Stellungnahme soll sich wie oben schon angesprochen aber nicht auf die eben erwähnten Begleitscheinungen beziehen, sondern befasst sich mit einem bisher von Seiten der Stadt völlig außer Acht gelassenem Aspekt, nämlich dem Wert unseres Hauses bzw. Grundbesitzes zur jetzigen Zeit und

Abwägung / Empfehlung

Hinweis: Es wird einleitend darauf hingewiesen, dass die vorliegende Stellungnahme in einigen Teilen auch die verbindliche Bauleitplanung (hier der Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Schwentinental) betrifft. Die hier vorliegende Abwägung jedoch den Planinhalt der vorbereitenden Bauleitplanung (hier die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental) abwägt. Dennoch wird bereits auf den beabsichtigten Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen, um den Eingaben des Einwenders Rechnung zu tragen. Dabei handelte es sich um ergänzende Hinweise, welche erst im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan verbindlicher Abwägungsinhalt werden. Zur Verdeutlichung werden die nicht zur eigentlichen Abwägung gehörenden Teile als Hinweis zur verbindlichen Bauleitplanung in eckige Klammern und kursiv gesetzt.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sind Veränderungen auch im nahen Umfeld zu erwarten. Im Umweltbericht wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Dazu gehört auch eine artenschutzrechtliche Untersuchung gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 44

nach Ansiedlung der hier dann ansässigen Gewerbe.

4. Auch auf diesen Punkt ist Frau ... (BUND), wie Sie in ihrer Stellungnahme gelesen haben werden, (email 23.03.20), dankenswerter Weise eingegangen und hat damit unseren Bedenken deutlich Nachdruck verliehen.

5. Sie (BUND) kritisierte am Ende ihrer Ausführungen den sozialen Aspekt und meinte wörtlich meiner Ansicht nach kommt die Planung einer Teilenteignung gleich. Wollten die Eigentümer nun ihr Eigentum veräußern, würden sie sehr wahrscheinlich nicht den gleichen Preis erzielen als würde das Gebiet erhalten.

6. Der von ihm verwendeten Wortwahl Teilenteignung wollen wir uns nicht unbedingt anschließen, jedoch dürfte unbestritten sein, dass der Wert unseres Grundstücks und Hauses zum jetzigen Zeitpunkt und zum Zeitpunkt nach Verwirklichung des Planungsverfahrens deutlich voneinander abweichen.

7. Um diese zu erwartende wirtschaftliche Veränderung und der damit für uns verbundenen finanziellen Einbußen einzuschätzen, bedarf es nicht einmal fundierter Kenntnisse im Immobiliengeschäft und marktwirtschaftlicher Gesetzmäßigkeiten. Nach jüngster Einschätzung zweier ausgewählter Fachportale zur Einschätzung von aktuellen marktgerechten Wert unseres Grundbesitzes (Haus und Grundstück), decken sich die angegebenen Werte weitgehend. Ohne Berücksichtigung der Umgestaltung zum Gewerbegebiet bewegt sich der Wert unseres Hauses in etwas knapp unter 500.000 € bis knapp unter 510.000 € . Ein anzunehmender Werteverlust dürfte sich im Bereich von 100.000 € und mehr bewegen! Darüber wird von Seiten der Stadt kein Wort verloren.

8. Abschließend möchten wir auch um Ausdruck bringen, dass bei allem Verständnis für politische Entscheidungen einer Stadt hinsichtlich Gewerbeansiedlung und Arbeitsplatzbeschaffung die anfängliche Kommunikation des Planvorhabens uns als betroffenen Bürgern gegenüber als unfair zu beze-

(1) BNatSchG, mit der ein besonderes Augenmerk auch auf geschützte Tier- und Pflanzenarten gelegt wird.

In der Gesamtabwägung nimmt die Stadt die verbleibenden und nicht vor Ort ausgeglichenen sowie unvermeidbaren Beeinträchtigungen hin. Die Fläche ist in besonderer Weise zur Erweiterung des Gewerbegebietes geeignet, da diese eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des angrenzenden bereits seit Jahrzehnten bestehenden und etablierten Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“ darstellt. Die Erweiterungsfläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Lise-Meitner-Straße“ möglich. Dementsprechend sieht die Stadt die in Aussicht genommene Fläche hinsichtlich ihrer Lage sowie die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet in besondere Weise für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Schwentinental gemäß Landesentwicklungsplan als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft worden ist, welche sich zudem an einer Siedlungsachse befindet. Gewerbliche Entwicklungen sollen gemäß Landesentwicklungsplan vorrangig in den Schwerpunkten (zu denen eine Stadt mit der Einstufung als Stadtrandkern II. Ordnung gehört) stattfinden. Das innerhalb der Stadt Schwentinental sowie auch Umgebung weiterhin Bedarf an Gewerbeflächen besteht, zeigt sich auch daran, dass die Gewerbeflächen in der Erweiterung des Gewerbegebietes Dreikronen in Schwentinental bereits vollständig vergeben worden sind.

3.-7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Grundstücke sind hierbei Zweierlei Dinge zu unterscheiden:

I. Die gewerbliche Nutzung rückt an die vorhandenen Wohnhäuser heran:

[*Damit verbunden sind Beeinträchtigungen (u.a. Immissionen, Verlust freier Aussicht). Es wird beabsichtigt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpla-*

ichnen ist, wurden wir doch i.W. vor vollendete Tatsachen gestellt und hatten nach Beschluss der wichtigsten Detailpunkte keine bedeutenden und nennenswerten Möglichkeiten der Einflussnahme mehr. Hier wünscht man sich, dass der Bürger schon deutlich früher in städtebauliche Pläne einbezogen wird.

9. Bei aller Kritik soll aber abschließend nicht unerwähnt bleiben, dass unsere zwischenzeitlichen Telefonate und jüngst das persönliche Gespräch mit Frau ... und Herrn ... vom Bauamt absolut sachlich, respektvoll und in sehr angenehmer Atmosphäre verliefen. Dafür vielen Dank !

Es bleibt zu hoffen, dass die von unserer Seite an Sie herangetragene kritische Stellungnahme noch in irgendeiner Weise in den weiter fortlaufenden Prozess des gesamten Planungsverfahrens mit einfließen möge.

nung des Bebauungsplanes Nr. 71 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung der Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) zu treffen. Beim Lärmschutz werden die vorhandenen Wohnhäuser mit dem Schutzanspruch eines MI berücksichtigt. Die Stadt hält die verbleibenden Beeinträchtigungen der Anwohner für zumutbar, um diese in besonderem Maße geeignete GE-Erweiterungsfläche planungsrechtlich abzusichern.]

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstückseigentümer keinen Anspruch darauf hat, dass eine Nutzung, die auf einem angrenzenden Grundstück ausgeübt wird, dauerhaft fortbesteht. Sollte der Verkehrswert eines Grundstücks davon abhängig sein, welche Nutzung auf einem angrenzenden Grundstück ausgeübt wird, muss der Grundstückseigentümer hinnehmen, dass sich der Verkehrswert mindert, wenn eine Nutzung aufgegeben oder geändert wird. Die Stadt bemisst dem öffentlichen Interesse auf Schaffung weiterer Gewerbeflächen in diesem Fall ein höheres Gewicht bei, als dem privaten Interesse an einer Beibehaltung der unbebauten Nachbarschaft.

II. Die Grundstücke selbst werden überplant (von Außenbereich zu GE):

Die beiden wohnbaulich genutzten Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Beide Nutzungen besitzen Bestandsschutz. Entwicklungsperspektiven sind auf Grund der Lage im Außenbereich nur sehr eingeschränkt vorhanden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung lässt sich aus Sicht der Stadt nur dadurch gewährleisten, dass die Flächen bis an den Ritzebeker Weg in die Planung einbezogen werden. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 stünde im Zusammenhang mit der zeitgleichen Ausweisung des Gewerbegebietes im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe

und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Darüber hinaus würde sich die kleinparzellige Ausweisung von Wohn- oder Mischbauflächen absehbar auch langfristig nicht zu einer eigenständig tragfähigen Siedlungsstruktur entwickeln.

[Mit der folgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 71) wird für beide Grundstücke erstmalig verbindliches Planungsrecht geschaffen und eine damit verbundene Folgenutzung, in Form der Nutzungsoption von Gewerbegrundstücken.

Die bestehende Nutzung der beiden wohnbaulichen genutzten Grundstücke soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 durch weitreichende Festsetzungen in Form eines erweiterten Bestandsschutzes („Fremdkörperstatus“) gesichert werden. So können die Interessen der Eigentümer an der ausgeübten Nutzung sowie möglicherweise getätigten Investitionen in die baulichen Anlagen bestmöglich berücksichtigt werden.]

Eine Weitergabe der Immobilie an die folgenden Generationen ist möglich, da ein Eigentümerwechsel der Wohngebäude zu keiner Aufgabe der Wohngebäude führt. Der Bestandsschutz bleibt dementsprechend erhalten.

Die Regelung von Entschädigungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird auf die Regelung zur Geltendmachung von etwaigen Entschädigungsansprüchen bei der Bekanntmachung über das Inkrafttreten von Bauleitplänen hingewiesen.

8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird auf die Verfahrensschritte dieses Bauleitplanverfahrens (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.04.2020 bis 29.05.2020 sowie die Öffentliche Auslegung vom 11.04.2022 bis 13.05.2022) hingewiesen, in denen die Möglichkeit bestand Stellungnahmen abzugeben. Eine ausführliche Erläuterung der Planunterlagen erfolgte zusätzlich während der öffentlichen Auslegung.

Sobald sich abzeichnete, dass die vorhandenen Wohngebäude möglicherweise in das Gewerbegebiet einbezogen werden könnten, hat die Stadt Kontakt mit beiden Eigentümern aufgenommen. Beide haben das Angebot zur Erläuterung der Auswirkungen der Planung angenommen.

9. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.: M1019	Details
eingereicht am: 17.05.2022	Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB Einreicher*in/TöB: Privatperson Im öffentlichen Bereich Abgelehnt anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme in diesem Verfahren, von der ich als direkt betroffener Anrainer am Ritzebekerweg 130 selbstverständlich Gebrauch mache.

1. Es wird Sie sicherlich nicht überraschen, dass ich im Status-quo als unmittelbar Betroffener die Entwicklungen der letzten Jahre zur Errichtung eines flächendeckenden Gewerbegebietes „Lise-Meitner- Straße“ **nicht gutheißen** kann.

2. Meines Erachtens hätte es der Stadt Schwentinental besser getan, auf dem besagten Areal eine neue **Mitte der Stadt Schwentinental** geografisch und physisch erkennbar werden zu lassen, statt in einem in Teilen noch stark naturbelassenen Areal einen **Sperrriegel** zu schaffen, der beide Ortsteile de facto optisch und stadtentwicklungsseitig sozusagen für alle Zeit teilen und somit an die (nunmehr zusammengefassten) Dörfer Klausdorf und Raisdorf erinnern wird.

Abwägung / Empfehlung

Hinweis: Es wird einleitend darauf hingewiesen, dass die vorliegende Stellungnahme in einigen Teilen auch die verbindliche Bauleitplanung (hier der Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Schwentinental) betrifft. Die hier vorliegende Abwägung jedoch den Planinhalt der vorbereitenden Bauleitplanung (hier die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental) abwägt. Dennoch wird bereits auf den beabsichtigten Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen, um den Eingaben des Einwenders Rechnung zu tragen. Dabei handelte es sich um ergänzende Hinweise, welche erst im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan verbindlicher Abwägungsinhalt werden. Zur Verdeutlichung werden die nicht zur eigentlichen Abwägung gehörenden Teile als Hinweis zur verbindlichen Bauleitplanung in eckige Klammern und kursiv gesetzt.

1. bis 4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche ist aufgrund der sehr geringen Flächengröße sowie der verkehrlichen Anbindung

3. In Bezug auf den Vorschlag einer „**neuen Mitte der Stadt Schwentimental**“ wäre ich durchaus gesprächsbereit. Aus den nachfolgend dargelegten Gründen lehne ich die o.g. Änderung zur Errichtung eines großflächigen Gewerbegebietes, zudem auch unser Grundstück gehören soll, jedoch ab.

4. Dessen ungeachtet möchte ich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Stadtentwicklung, Bauwesen und Umwelt für Ihr Engagement, ihre Geduld und vielfältigen Erläuterungen danken.

Stellungnahme zur

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentimental) sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 - „Nördlich der Lise-Meitner-Straße“ der Stadt Schwentimental nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

5. Als Eigentümer von Grundstück und Haus am Ritzebekerweg 130 bin ich unmittelbar von den Planungen betroffen und erkläre an dieser Stelle meine **grundsätzliche Ablehnung** der ausgelegten Planungen. Diese Ablehnung fußt auf mehreren Überlegungen bzw. Einwänden.

6. Im Nachlass meiner im Juli 2020 verstorbenen Mutter fand sich interessanterweise kein Dokument, aus dem erkennbar würde, dass die von dieser Planung Betroffenen frühzeitig eingebunden oder deren Einschätzungen interessenwährend „abgeholt“ wurden.

7. Stattdessen verlegte sich die Stadt erklärtermaßen darauf, den Flächennutzungsplan in Richtung **Maximalvariante** auszugestalten, und zwar zu Lasten der Alt-Anrainer und ihrer Bestandsimmobilien. Ich erkenne hier die Absicht, Geschäfte zu Lasten Dritter zu realisieren. Wenn in dem entsprechenden Gremium der Stadt mit 8:1 Stimmen diese Planung „positiv bewertet“ wurde, klingt das zunächst überzeugend. Aber keine der neun Personen dieses Gremiums ist m.W. unmittelbar vom Ergebnis der Planungen unmittelbar konfrontiert. Da tut man sich für meine Begriffe doch zu leicht, aus meiner

nicht für eine neue Mitte der Stadt Schwentimental geeignet. Eine neue Mitte, zum Beispiel mit Flächen für den Gemeinbedarf und gegebenenfalls auch Einzelhandelseinrichtungen, verursacht im Vergleich zu einer gewerblichen Entwicklung wesentlich mehr Quell- und Zielverkehr, der nicht alleine über die Lise-Meitner-Straße abgewickelt werden könnte. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen nördlich des Ritzebeker Weges aufgrund des Landschaftsschutzgebietes nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Bereits Mitte der 80er Jahre wurde zwischen den Ortsteilen Klausdorf und Raisdorf das Gewerbegebiet am Wasserwerksweg und Ende der 80er Jahre das Gewerbegebiet an der Lise-Meitner-Straße entwickelt. Der angesprochene Sperrriegel ist dementsprechend bereits seit gut 40 Jahren existent und wird stadtentwicklungstechnisch auch nicht durch die hier vorliegende Bauleitplanung verstärkt. Die Fläche der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 71 ist vielmehr in besonderer Weise für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, da diese eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Vervollständigung des angrenzenden bereits seit Jahrzehnten bestehenden und etablierten Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“ darstellt. Die Erweiterungsfläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Lise-Meitner-Straße“ möglich. Dementsprechend sieht die Stadt die in Aussicht genommene Fläche hinsichtlich ihrer Lage sowie die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet in besondere Weise für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Zeitraum vom 10.04.2020 bis 29.05.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden hat. Ein persönliches Anschreiben der Planbetroffenen hat zu diesem Zeitpunkt noch nicht stattge-

Sicht stadtentwicklungsseltigen „Unfug“ auf den Weg zu bringen. Schließlich ist man selbst persönlich und vermögensseitig nicht negativ betroffen.

8. Nicht nachvollziehbar ist, dass Kriterien einer **verantwortungsvollen und nachhaltigen, die alten Gemeindegrenzen übergreifenden Stadtentwicklung** bei der Planung offensichtlich keine Rolle spielen. Unübersehbar ist für mich jedoch die Absicht, für eine finanziell nicht eben üppig ausgestattete Stadt maximale Einnahmen zu realisieren durch angeblich notwendige Unternehmensansiedlungen und neu zu schaffende (oder doch nur in den OT Klausdorf verlagerte?) Arbeitsplätze.

9. Flächen, die noch vor nicht allzu vielen Jahren noch Teil von Schutzgebieten (Natur-, Landschaft-) waren oder dort unmittelbar angrenzten, sollen in Zukunft flächendeckend gewerblich genutzt werden; mit Blick auf das aktuelle Geschehen (intensiver Wirtschaftsverkehr, Lärm usw.) vor Ort kann man auch feststellen, dass bereits Fakten geschaffen wurden (und werden), bevor das Planungsverfahren abgeschlossen ist.

10. An dieser Stelle möchte ich ausdrücklich darauf hinweisen, dass es 2020 meinerseits und auch von anderer Seite durchaus Vorschläge gab, dass die Stadt ggf. Grund und Boden am Ritzebekerweg 130, das nach einhelliger Auffassung einmalig gelegene, über 2.300qm große und alt eingewachsene Grundstück mit einem Kunstgarten, den mein Vater selbst geschaffen und angelegt hatte, seinerzeit in einer noch zu bestimmenden Form für eine örtliche, touristische oder freizeitbezogene Nutzung zu verwenden, ggf. unter Hinzuziehung der Fläche Ritzebekerweg 128 (Eigentümer:) und der Fläche dazwischen (Eigentümer: ...). Die Art und Weise, wie der Vorschlag zur Behandlung des „Nachlasses“ in die Gremien eingebracht und dort behandelt wurde, illustrierte m.E. schon im Sommer 2020 bedauerlicherweise das grundsätzliche Desinteresse der Stadt, sich hier zumindest perspektivisch für eine übergreifende Stadtentwicklung Optionen im Sinne eines physisch

funden. Eine persönliche Kontaktaufnahme hat nach einer Änderung der Planunterlagen im November 2020 stattgefunden, als sich zeigte, dass die Grundstücke 128 und 130 möglicherweise in das Gewerbegebiet einbezogen werden könnten.

7. - 8. Die Stadt hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Einschätzung des Erfordernisses hat sie einen weiten Ermessensspielraum. Die Gründe für die Planaufstellung können der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung entnommen werden. Ein Grund der Planaufstellung ist unter anderem, dass ein Großteil der Flächen der hier vorliegenden Planung der Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes dienen sollen, um auf diese Weise auch Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

Die Stadtvertreter entscheiden nach bestem Wissen und Gewissen und anhand städtebaulicher Erwägungen. Auch Ziele der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Stadtvertreter setzen sich im Rahmen der Abwägung mit den Auswirkungen der Planung intensiv auseinander. Das gesamte Planverfahren und insbesondere die öffentliche Auslegung dienen der Ermittlung der hierbei zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange. Diese sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

9. Das Plangebiet war nie Bestandteil eines Schutzgebietes. Das angrenzende Gewerbegebiet existiert bereits seit vielen Jahrzehnten.

10. Das städtebauliche Ziel der Stadt besteht nicht in der Errichtung eines Kunstgartens. Der Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften hat sich in seiner Sitzung am 20.05.2021 mit einer möglichen Übernahme des Nachlasses befasst und beschlossen, diesen nicht in die Verantwortung der Stadt zu übernehmen.

11. - 12. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zuden Punkten 1-4.

erkennbaren Zusammen-wachsens der ehemaligen Dörfer offenzuhalten.

11. Raisdorf und Klausdorf firmieren heute unter der Bezeichnung Schwentinental. Beide Ortsteile bestehen nach meinem Erleben in ihrem „Charakter“ bislang im Wesentlichen unverändert fort. Doch wodurch kennzeichnet sich nicht nur verwaltungsbezogen, sondern auch stadtentwicklungsseitig das neue Konstrukt Schwentinental?

12. Unser Areal und andere natürlich auch liegen am Wasserwerksweg oder Ritzebekerweg in etwa auf halbem Wege zwischen den genannten Ortszentren. Aus meiner Sicht ist es naheliegend zu fragen, warum diese neue geografische Mitte Schwentinental ausgerechnet als Gewerbegebiet überplant werden soll? Hier entsteht, geht es nach den ausgelegten Planungsunterlagen, faktisch ein **Sperriegel** zwischen Preetzer Chaussee und Oppendorfer Weg bestehend aus Gewerbeansiedlungen. Würde die Planung umgesetzt, entstünde hier eine künstliche und dauerhafte Sperre, die nicht nur optisch die Geschichte der ehemaligen Dörfer in die Zukunft fortschreibt. Ein durchgehendes Siedlungskonzept wird damit unmöglich, - ebenso die Schaffung einer neuen Ortsmitte, die den Anspruch „einer Stadt manifestieren würde.“

13. Diese Situation erinnert mich ein wenig an Berlin nach 1989. Niemand wäre dort auf die Idee gekommen, den Potsdamer Platz, damals die neue Stadtmitte, als Gewerbegebiet zu überplanen. Aus meiner Sicht kommt es einem städtebaulichen Armutszeugnis gleich, wenn mit dieser dann umgesetzten Planung naturnahe Flächen und Siedlungsstrukturen nicht im Sinne eines tatsächlichen-Zusammenfindens und Zusammenwachsens von Raisdorf und Klausdorf gestaltet werden. Stattdessen soll das Trennende einer vielfach von Konkurrenz und Animositäten geprägten Geschichte nunmehr in Gewerbe-Beton gegossen werden. Dieser Effekt war sicher nicht das Ziel der Planungsarbeiten, ist jedoch gleichwohl eines ihrer Ergebnisse.

14. Ein Blick auf die Planung zeigt mir, dass es keinerlei besondere Ab-

13. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

14. - 17. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. [*Der Stadt Schwentinental ist bewusst, dass mit der Planung gewerbliche Nutzungen an vorhandene Wohngebäude im ehemaligen Außenbereich heranrückt und es damit zu Veränderungen bzgl. Verschattung, Lichtemissionen und Sichtbeschränkungen kommen wird.*] Die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) werden derzeit wohnbaulich genutzt und befinden sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Diese liegen wie zwei „kleinere Inseln“ innerhalb des Plangebietes. Um die planungsrechtliche Situation für die beiden oben genannten Grundstücke klar- und sicherzustellen, erachtet die Stadt Schwentinental es für notwendig, die beiden Grundstücke in das Gewerbegebiet mit einzubeziehen.

Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 stünde im Zusammenhang mit der zeitgleichen Ausweisung des Gewerbegebietes im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Darüber hinaus würde sich die kleinparzellige Ausweisung von Wohn- oder Mischbauflächen absehbar auch langfristig nicht zu einer eigenständig tragfähigen Siedlungsstruktur entwickeln.

Aus diesem Grund sieht die Stadt in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Planung eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes bis an den „Ritzebeker Weg“ heran, was die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/) mit einbezieht, als

standsvorgaben gibt, die unser Grundstück vor Verschattung, Lichtemissionen, Sichtbeschränkungen und anderem bewahren würden.

15. Aus den Unterlagen ist herauslesbar, dass Gebäudebebauungen von bis zu 10-12m Höhe (unser Haus misst nur ca. 6m Höhe!) zu erwarten sind (GH-max 42m ./ . Geländeöhe ü. NN). Nicht geklärt ist, auf welcher Höhe über Normalnull tatsächlich gebaut werden wird, weil der neue Grundstückseigentümer hier einen Ermessensspielraum habe, so die Aussage der Behörde.

16. Unser Grundstück hat eine deutliche Hanglage (- 4m in O-W—Richtung). Der Oppendorfer Weg folgt dieser Topografie und fällt Richtung Raisdorf ebenfalls deutlich ab. Ein ggf. nivelliertes Gelände würde um den Ritzebekerweg 130 dazu führen, dass die Areale entweder massiv aufgeschüttet oder abzutragen wären. Dieser Abtrag bzw. Auftrag würde topografiebedingt unmitelbar an unser Grundstück angrenzen. Im schlimmsten Falle würden mit in Richtung Westen abfallendem Grundstück die Gebäude zunehmend die Sichtachsen verändern und Schlagschatten erzeugen (Gebäudehöhe ca. 12m + 4m Gefälle auf ca. 30m ü. NN).

17. Es wäre für uns sehr wichtig zu wissen, was hier im Einzelnen auf uns zukommen soll, vielleicht eine Stützmauer entlang unserer südlich Grundstücksgrenze? Oder „nur ein Erdwall, der die ca. 4 m Niveauunterschied egalisiert? Solche scheinbar unbedeutenden Details sind für uns als heutige Eigentümer ebenso wichtig wie für alle eventuellen Kaufinteressenten, sollte es irgendwann tatsächlich zu einem Verkauf kommen. Wir sehen unsere Interessen auch an der Schnittstelle von neuem Flächennutzungsplan und zukünftigem Eigentümerverhalten nicht gewahrt.

18. Seitens der Planungsexperten wurde betont, dass mit den veröffentlichten Planungsdokumenten für Objekte im sog. Außenbereich erstmals nunmehr so etwas wie Planungssicherheit entsteht, da nun die Grundstücke des Außenbereichs für gewerbliche Nutzung zugelassen werden würden. Vielen Dank!

sinnvolle Lösung. [*Um dieses Planungsziel eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes auch in den Festsetzungen zu verdeutlichen, sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 zwei große Bauflächen mit einheitlichen Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzungen sowie der Bauweise festgesetzt werden. Eine besondere Abstandsvorgabe stünde hingegen dem Planungsziel eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes entgegen, da durch besondere/ größere Abstandsvorgaben größere zusammenhängende Gewerbebauten nicht umsetzbar wären.*]

[*Der Planungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 71 wird korrekt wiedergegeben. Die geplanten Gebäudehöhen von 10- 12m sind für ein Gewerbegebiet üblich. Für die Baufläche 2 soll die Gebäudehöhe so festgesetzt werden, dass hier Bauten mit einer Höhe von ca. 10m entstehen können, was nur marginal höher ist, als moderne Einzelhäuser mit einem geneigten Dach mit Gebäudehöhen von ca. 9,50m.*]

[*Es ist geplant auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 in den textlichen Festsetzungen eine Festsetzung zur Ausgestaltung von Böschungflächen sowie Spund- und Winkelstützmauern aufzunehmen. Welche Form des Geländeabfangs durchgeführt werden wird, soll den zukünftigen Eigentümern vorbehalten bleiben, um eine für den jeweiligen Betriebszweck möglichst angepasste Gestaltung zu ermöglichen.*]

18.-20. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) werden derzeit wohnbaulich genutzt und befinden sich planungsrechtlich gemäß § 35BauGB im Außenbereich. Der Außenbereich ist eben kein „rechtsfreier“ Raum, sondern beschreibt im Planungsrecht einen Bereich, der weder im Geltungsbereich eines B-Planes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Zum Schutz des Außenbereiches und seiner Funktion

19. Insofern sehen wir uns fast genötigt, den Planungen zuzustimmen, um zumindest diese Option zu haben; anderenfalls droht uns das gleiche Schicksal wie am Ritzebekerweg 180, wo nur ein Liebhaber eines solchen Hauses als Käufer in Frage kam angesichts fehlender Umgestaltungsmöglichkeiten an der Immobilie.

20. Wir hätten uns auch vorstellen können, dass die planerischen Unterlassungen der Vergangenheit (wir lebten offensichtlich bislang in einer Art „rechtsfreiem Raum“) nicht weiter zu unseren Ungunsten wirken sollen und seitens der Planungsbehörde den Objekten des sog. Außenbereichs auch der Status eines Wohngebietes zugestanden wird. Damit würde die tatsächliche Nutzung formell bestätigt. Im Übrigen mutet es schon etwas merkwürdig an, Immobilieneigentümer, die vielleicht, auch historisch bedingt (vormals Nebenerwerbshöfe), deren Eigentum vielleicht einen etwas großzügigeren Zuschnitt hat, nicht einen Siedlungscharakter zuzugestehen.

21. Wie formulierten die Kieler Nachrichten in einem gewiss nicht zufällig erschienenen Artikel zum angeblichen Flächenbedarf an der Lise-Meitner-Str. am 25.03.2022 so schön mit sozialneidischem Unterton, aber faktisch leider unzutreffend:

„Statt der ruhigen Lage am Stadtrand mit Blick ins Grüne, wird es für die Anwohner in Zukunft wahrscheinlich etwas unruhiger.“

Mit Blick auf die **tatsächlichen Stadtgrenzen** Schwentinental, die ich bei einer Google-Abfrage angezeigt bekomme, frage ich mich allerdings, wieso sich unser Grundstück am „Stadtrand“ befinden soll? Hier wurde offensichtlich nicht korrekt recherchiert oder es dominiert immer noch das „Denken in Grenzen“. Der rote Pfeil skizziert die Lage des Ritzebekerweg 130, wo es inzwischen sehr unruhig wird.

(siehe Original Stellungnahme)

Ich komme auf meine eingangs getätigte Aussage zurück, und die vorste-

u.a. als Erholungsraum sind die Bebauungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Entlang des Ritzebeker-Weges (insbesondere ab Hausnummer 128 aufwärts) ist eine lockere Bebauung vorhanden. Diese vermittelt keinen Bebauungszusammenhang. Insofern ist die tatsächliche Nutzung eben kein Wohngebiet. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet stünde im Zusammenhang mit der zeitgleichen Ausweisung des Gewerbegebietes im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Eine großflächigere Wohnbauentwicklung ist in diesem Bereich aufgrund der sehr eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und des nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes nicht möglich. Dadurch ist für die Grundstücke Ritzebeker Weg 128 und 130 keine tragfähige Siedlungsstruktur für ein Wohngebiet zu erwarten.

Nach Auffassung der Stadt ist die Fläche jedoch in besonderer Weise zur Erweiterung des Gewerbegebietes geeignet, da diese eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des angrenzenden bereits seit Jahrzehnten bestehenden und etablierten Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“ darstellt. Die Erweiterungsfläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Lise-Meitner-Straße“ möglich.

21. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

22. [*Im Rahmen der Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 sollen die aktuellen Nutzungsoptionen des § 35 BauGB weiterhin ermöglicht werden. Darüber hinaus soll erstmals eine planungsrechtlich gesicherte Folgenutzung in Form eines Gewerbegebietes geschaffen werden. So können die Interessen der Eigentümer an der ausgeübten Nutzung sowie möglicher-*

hende Grafik spricht hier eine klare Sprache:

Der Ritzebekerweg und damit auch unser Grundstück ist Teil der neuen Stadtmitte Schwentinental's !

22. In den knapp zwei Jahren seit dem Tod meiner Mutter hat sich inzwischen eine ganze Reihe Kaufinteressenten unaufgefordert bei uns gemeldet, um eine mögliche Vakanz des Grundstücks zu klären und sich ein eigenes Bild vor Ort zu machen. Seinerzeit ging man allgemein davon aus, dass es sich beim Ritzebekerweg 130 um ein Wohnobjekt handele. Zwischenzeitlich hat natürlich die Botschaft die Runde gemacht, dass in unmittelbarer Nähe zu unserer Immobilie an einer massiven Erweiterung des Gewerbegebiets gearbeitet wird. Und dass dadurch die **Nutzungsoptionen** des Ritzebekerweg 130 (dank der aus meiner Sicht übermäßig restriktiv ausgelegten Planungen) vsl. **deutlich eingeschränkt** würden.

23. Stand heute gehen wir aufgrund der uns gegenüber gemachten Aussagen davon aus, dass wir bereits jetzt allein objektbezogen mit Preisabschlägen von etwa 25—30% für das Grundstück rechnen müssen; wird das Haus ebenfalls bewertet, errechnet sich ein deutlich größeres Wertrisiko. Die kontoführende Bank taxierte im Jahr 2020 in einer ersten Schätzung Grundstück und Haus zustandsabhängig auf fast 400.000 € ; gegenüber den Preisangeboten liegen wir damit bei einem Abschlag von fast 50%.

Dank der restriktiven, eine Seite bevorzugenden Planungen löst das zukünftig mögliche Verhalten des neuen Eigentümers (und der Behörde) der unmittelbar angrenzenden Grundstücke weitere Risiken aus:

° Auf welcher Höhe ü. NN werden die geplanten Bauten tatsächlich entstehen?

° Wie wird mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen bei unmittelbar angrenzenden Grundstücken umgegangen (4m hoher Wall oder Mauerwerk

weise getätigten Investitionen in die baulichen Anlagen bestmöglich berücksichtigt werden.]

23. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Grundstücke sind hierbei Zweierlei Dinge zu unterscheiden:

I. Die gewerbliche Nutzung rückt an die vorhandenen Wohnhäuser heran:

[Damit verbunden sind Beeinträchtigungen (u.a. Immissionen, Verlustfreier Aussicht). Es wird beabsichtigt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung der Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) zu treffen. Beim Lärmschutz werden die vorhandenen Wohnhäuser mit dem Schutzanspruch eines MI berücksichtigt. Die Stadt hält die verbleibenden Beeinträchtigungen der Anwohner für zumutbar, um diese in besonderem Maße geeignete GE-Erweiterungsfläche planungsrechtlich abzusichern.]

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstückseigentümer keinen Anspruch darauf hat, dass eine Nutzung, die auf einem angrenzenden Grundstück ausgeübt wird, dauerhaft fortbesteht. Sollte der Verkehrswert eines Grundstücks davon abhängig sein, welche Nutzung auf einem angrenzenden Grundstück ausgeübt wird, muss der Grundstückseigentümer hinnehmen, dass sich der Verkehrswert mindert, wenn eine Nutzung aufgegeben oder geändert wird. Die Stadt bemisst dem öffentlichen Interesse auf Schaffung weiterer Gewerbeflächen in diesem Fall ein höheres Gewicht bei, als dem privaten Interesse an einer Beibehaltung der unbebauten Nachbarschaft.

II. Die Grundstücke selbst werden überplant (von Außenbereich zu GE):

Die beiden wohnbaulich genutzten Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Beide Nutzungen besitzen Bestandsschutz. Entwicklungsperspektiven sind auf Grund der Lage im Außen-

mit/ohne aufgesetzten Zaun, Knick, ...)?

° Und schließlich ist überhaupt nicht zu erkennen, was und wo am Tag X tatsächlich gebaut wird und ob die Sollvorschriften tatsächlich im strengen Sinne umgesetzt werden („so weit möglich“ Beleuchtungskonzept usw.), so dass für uns und jeden anderen Eigentümer der zukünftige tägliche Wohnwert nicht hinreichend genau erkennbar ist.

Die notwendigen Klarheiten zu erreichen, wird vsl. Jahre in Anspruch nehmen. In dieser Zeit besteht bei uns ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko, denn sollten wir uns tatsächlich entschließen zu verkaufen, würden potenzielle Käufer diese Unsicherheiten über **weitere Abschlüsse einpreisen**. Dieses Risiko wiederum hindert uns an einem zeitnahen Agieren, das z.B. einen Verkauf ebenso wie eine Renovierung des Objektes innerhalb des Bestandsschutzes zum Thema haben könnte.

In dieser Situation sehe ich unsere legitimen Interessen wie uneingeschränkte zeitliche Verfügbarkeit oder der Wahrung des Wertes unserer Immobilie und damit unserer Vermögensposition als eindeutig nicht angemessen berücksichtigt. Und ich verspüre in der Tat wenig Bereitschaft, die wirtschaftlichen Folgen aus einer Verzögerung, die aus den aufgezeigten Unwägbarkeiten resultieren oder dem wirtschaftlichen Agieren von dritter Seite widerspruchsfrei hinzunehmen.

Vor diesem Hintergrund hatte ich bereits die Planungsinstanzen angeschrieben und die Frage gestellt, wie man sich hier einen Wertausgleich vorstellen darf? Der übermittelte Verweis u.a. auf den möglichen Rechtsweg zeigt, dass bislang über eine Verhandlungslösung noch gar nicht nachgedacht wurde.

Aus den dargelegten Gründen spreche ich mich nochmals auch an dieser Stelle eindeutig gegen die vorgelegten Ergebnisse aus, die der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt: Stadt Schwentinental) sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 - „Nördlich

bereich nur sehr eingeschränkt vorhanden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung lässt sich aus Sicht der Stadt nur dadurch gewährleisten, dass die Flächen bis an den Ritzebeker Weg in die Planung einbezogen werden. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 stünde im Zusammenhang mit der zeitgleichen Ausweisung des Gewerbegebietes im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Darüber hinaus würde sich die kleinparzellige Ausweisung von Wohn- oder Mischbauflächen absehbar auch langfristig nicht zu einer eigenständig tragfähigen Siedlungsstruktur entwickeln.

[Mit der folgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 71) wird für beide Grundstücke erstmalig verbindliches Planungsrecht geschaffen und eine damit verbundene Folgenutzung, in Form der Nutzungsoption von Gewerbegrundstücken.

Die bestehende Nutzung der beiden wohnbaulichen genutzten Grundstücke soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 71 durch weitreichende Festsetzungen in Form eines erweiterten Bestandsschutzes („Fremdkörperstatus“) gesichert werden. So können die Interessen der Eigentümer an der ausgeübten Nutzung sowie möglicherweise getätigten Investitionen in die baulichen Anlagen bestmöglich berücksichtigt werden.]

Eine Weitergabe der Immobilie an die folgenden Generationen ist möglich, da ein Eigentümerwechsel der Wohngebäude zu keiner Aufgabe der Wohngebäude führt. Der Bestandsschutz bleibt dementsprechend erhalten.

Die Regelung von Entschädigungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird auf die Regelung zur Geltendmachung von etwaigen Entschädigungsansprüchen bei der Bekanntmachung über das Inkrafttreten von Bauleit-

der Lise-Meitner-Straße" der Stadt Schwentimental nebst örtlichen Bau- plänen hingewiesen.
vorschriften über die Gestaltung zu entnehmen sind. Auf die wünschenswerte Gleichstellung (nicht nur) unseres Grundstücks als Wohngebiet (nicht mehr Außenbereich) sei hier abschließend ebenfalls hingewiesen, ebenso auf unsere fortbestehende Offenheit gegenüber neuen Ansätzen.
Sollte z.B. die Idee der „neuen Ortsmitte" tatsächlich doch noch verfangen können, wäre ich, ungeachtet tatsächlich nicht konkreter Verkaufsabsichten, bereit für Gespräche.
Zur Wahrung meiner Interessen behalte ich mir vor, ggf. den Rechtsweg einzuschlagen.