



Beschlussvorlage Nr.:	115/2023	Datum:	14.06.2023
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	03.07.2023
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7	X	Stadtvertretung	10.07.2023

nachrichtlich: Junger Rat
---------------------------

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

1. TOP:                    7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung;  
hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Planzeichnung, Textteil, Begründung)
- Gegenüberstellung Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Der Ausschuss für Bauwesen hat in seiner Sitzung am 13.03.2023 den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Klausdorf/ Raisdorf“ beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren zu dieser Bauleitplanung beauftragt. Hintergrund der Planänderung ist ein entsprechender Antrag eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zur Sicherstellung seiner Entwicklungsabsichten. Der Geltungsbereich der Planänderung ist knapp 2 ha groß.

**Verfahren:**

Auf das Bauleitplanverfahren finden die Regelungen des § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) Anwendung. Eine formelle Umweltprüfung findet nicht statt.

Im Juli 2021 wurde die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass Gelegenheit zur Äußerung besteht. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Im August/September 2021 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planänderung informiert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im weiteren Verfahren im Wesentlichen berücksichtigt. Lediglich der von Landesplanung und Kreis angeregte vollständige Ausschluss von Wohnungen wurde mit Rücksicht auf die bereits vorhandene Betriebsleiterwohnung nicht festgesetzt. An die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen werden jedoch besondere Voraussetzungen gestellt. Im Einzelnen wird auf die beigefügte Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung verwiesen.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden im April/Mai 2023 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Eine ausführliche Gegenüberstellung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschläge der Verwaltung liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei. Mit dem Abwägungsvorschlag sind lediglich geringfügige redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen verbunden. Sämtliche Festsetzungen des Entwurfes können unverändert bleiben. Eine erneute Auslegung wird nicht erforderlich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die öffentlichen und privaten Belange wie in der Anlage beschrieben untereinander und gegeneinander abzuwägen und die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf“ nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit folgendem Planinhalt zu fassen:

#### **Planinhalt:**

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 orientieren sich im Wesentlichen am bestehenden Planungsrecht. Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände Klausdorfer Straße 28-36 sowie die verkehrliche Anbindung an die Klausdorfer Straße.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Gewerbegebiete ausgewiesen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung (Festsetzung Nr. 1) orientiert sich am Nutzungskatalog der BauNVO. Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, Ausnahmen gelten für kleinere Einzelhandelsbetriebe im Direktverkauf. Ebenfalls ausgeschlossen werden freistehende Solaranlagen (Festsetzung Nr. 5).

Entsprechend der in der BauNVO geregelten Orientierungswerte für Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl auf 0,8 (zuvor 0,6) festgesetzt, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 wird zugelassen (Festsetzung Nr. 2). Mit der Festsetzung soll eine gewerbegebietstypische Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll im vorderen Grundstücksbereich auf maximal 57 m über Normalhöhenull (NHN) und im hinteren Bereich auf maximal 64 m über NHN begrenzt werden (Festsetzung Nr. 3). Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 16 m bzw. 22 m über dem Gelände. Das vorhandene Gebäude im GE 1 besitzt eine Höhe von etwa 16 m.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (Festsetzung Nr. 4).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zu den benachbarten Nutzungen abgegrenzt.

#### Erschließung:

Zur Sicherung der Erschließung wird im Bebauungsplan unverändert eine private Verkehrsfläche ausgewiesen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich belastet (Festsetzung Nr. 8).

#### Grünordnung:

Die innerhalb des Ursprungsplanes festgesetzten Gehölzstrukturen werden größtenteils übernommen (Festsetzung Nr. 9). An der westlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus eine Maßnahmenfläche (extensives Grünland) als Ersatz für einen zwischenzeitlich entfallenen Gehölzbestand ausgewiesen (Festsetzung Nr. 7).

Innerhalb des Verkehrsgrüns im Nahbereich zur Klausdorfer Straße ist unverändert und entsprechend dem Bestand ein Werbeturm mit einer maximalen Höhe von 71 m über NHN zulässig (Festsetzung Nr. 6).

#### Umweltrechtliche Belange/ Immissionen:

Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgt keine formale Umweltprüfung. Gleichwohl sind die umweltrechtlichen Auswirkungen zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht vorbereitet. Mit der Planänderung ist eine geringfügige zusätzliche Versiegelung möglich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Eine vom Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, durchgeführte lärmtechnische Untersuchung, kommt zu dem Ergebnis, dass aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung des konkreten Erweiterungsvorhabens bestehen, sofern Schallschutzmaßnahmen umgesetzt würden. Die konkrete Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen kann auf nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

#### Örtliche Bauvorschrift:

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen in Form einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzungen Teil B)

### **3. Lösungsvorschlag:**

Siehe „2. Sachverhalt und Problemdarstellung“

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

Die Kosten der Bauleitplanung durch den Vorhabenträger direkt bzw. im Wege der Erstattung an die Stadt bestritten.

#### **5. Beschlussempfehlung:**

a) Die im Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf“ 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 Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf“ nebst Begründung inklusive textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird gefasst.

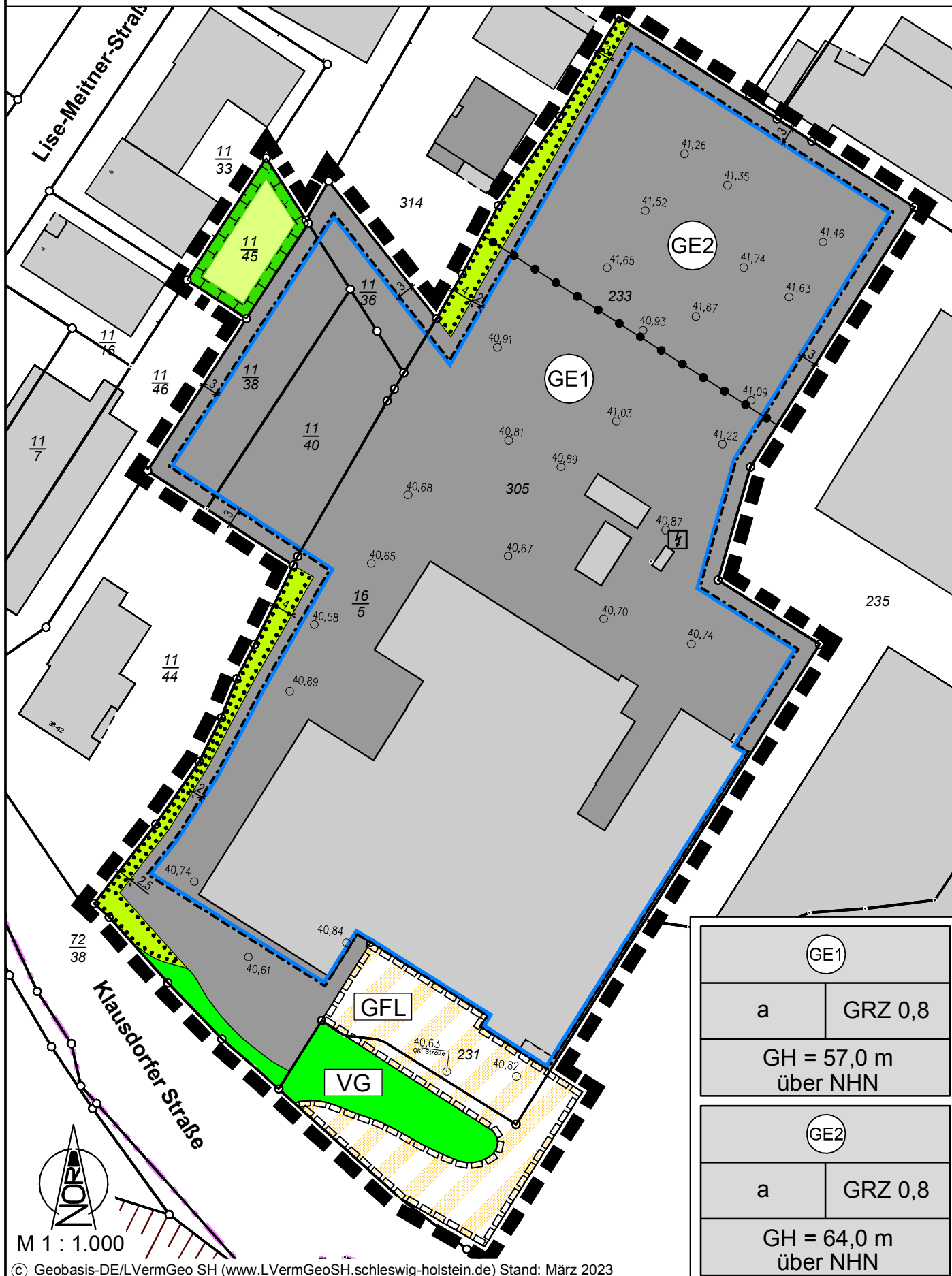
Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung

# Stadt Schwentinental

## Bebauungsplan Nr. 1, 7. Änderung



'Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf'  
für das Gebiet 'Klausdorfer Straße Nr. 28 - 36',  
nördlich 'Klausdorfer Straße', westlich des bestehenden Bauhauses und östlich des Burger Kings



# ZEICHENERKLÄRUNG

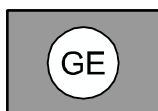
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

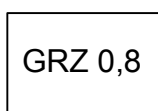
## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

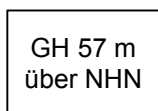


Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

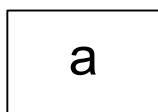


Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

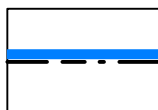


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:  
Gebäudehöhe hier: z. B. 57,0 m über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

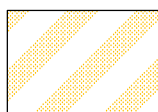


Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



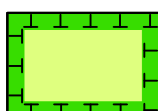
Private Verkehrsfläche

9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

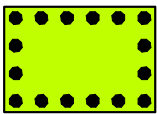
# Stadt Schwentinental, B-Plan Nr. 1, 7. Änderung

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

## PLANZEICHEN

## ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

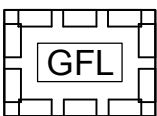


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

### 15. Sonstige Planzeichen

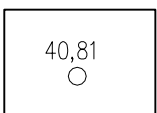


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zug. der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Schwentinental (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

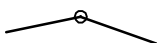


Höhenbezugspunkte, bezogen auf NHN  
(Übernahme aus Lageplan Neu Architekten v. 15.02.2021)

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{16}{5}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen

## IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)	

# TEXT (TEIL B)

Stadt Schwentimental – BPL 1, 7. Änd.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 8 BauNVO)

Die gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

a) Zulässig sind im GE 1 und GE 2 gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn sie für die Betriebsabläufe zwingend erforderlich sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Unzulässig sind die ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

d) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0 überschritten werden.

### 03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016.

b) Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc.. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 2,00 m überschreiten.



**04. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

**05. Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

**06. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist auf der privaten Grünfläche ein freistehender Werbeträger (Werbeturm) mit einer maximalen Höhe von 71,00 m über NHN zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Höhe des Werbeträgers ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016. Eine Beleuchtung oder Anstrahlung der Werbeanlage zur 'Birkenstraße' ist unzulässig.

**07. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist als extensive mehrjährige Blühwiese aus regionalem Saatgut (4 g/m<sup>2</sup>) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Mahd der anzulegenden Blühwiese hat Anfang Juni zu erfolgen. Die Blühwiese ist maximal zweimal im Jahr zu mähen. In den ersten zwei Jahren nach Anlage der Blühwiese sind zusätzliche Schröpschnitte zur Reduzierung der sich entwickelnden Konkurrenzkräuter zulässig. Düngung sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**08. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Schwentinental.

**09. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind, wenn nicht bereits vorhanden, einreihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

**B. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO Schl.-H.)

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind wegen ihrer Störwirkung unzulässig. Dies gilt auch für den freistehenden Werbeträger auf der Grünfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.

## **C. Hinweise**

### **01. Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **02. Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

### **03. Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

### **04. Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und der Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### **05. Schutz des Bodens**

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

### **06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

**07. Immissionsschutz**

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher Art vorzunehmen. Diese sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen. Auf die Lärmtechnische Untersuchung (WVK vom 02.02.2023, Projekt Nr. 121.2421, Seiten 28 - 29, Kapitel 5 Lärmschutzmaßnahmen) wird hingewiesen.

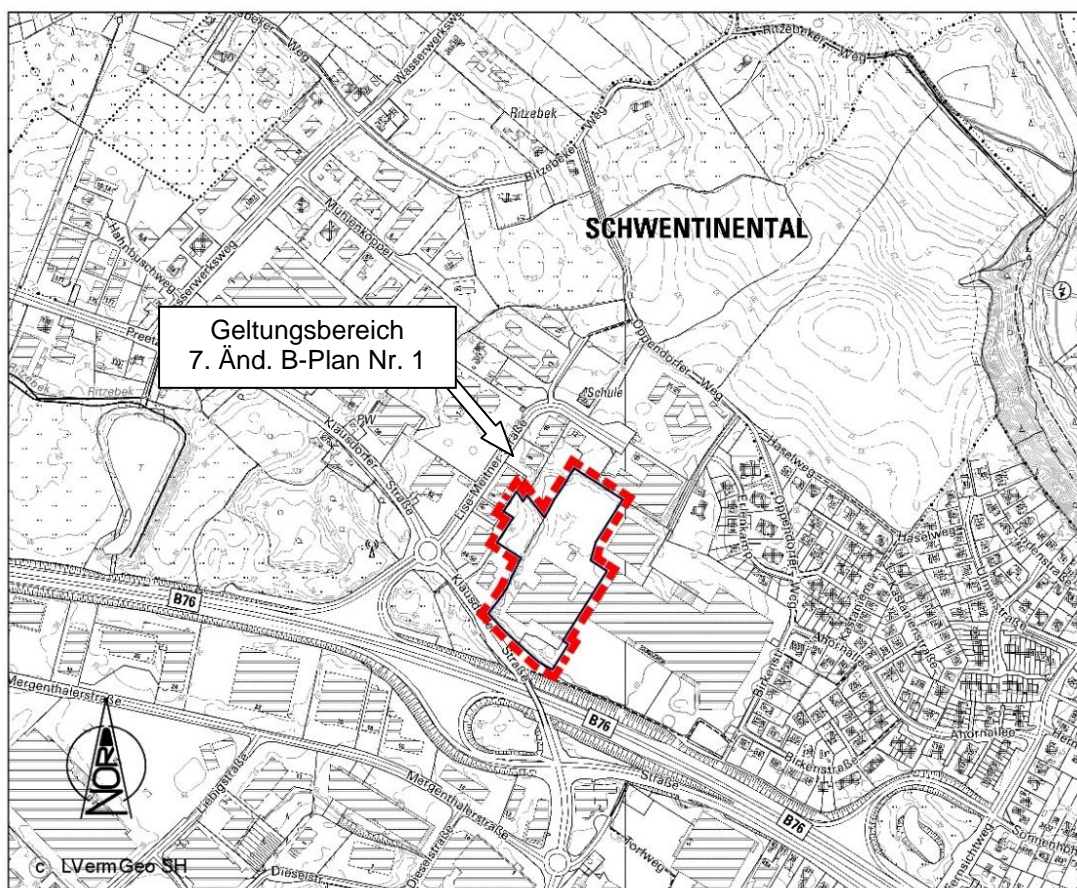
# 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## 'Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf'

für das Gebiet 'Klausdorfer Straße Nr. 28 - 36',  
nördlich 'Klausdorfer Straße', westlich des bestehenden Bauhauses  
und östlich des Burger Kings

## Begründung



**STADT SCHWENTINENTAL**  
**Kreis Plön**

Stand: Satzungsentwurf, 22. Mai 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anlass der Planung .....	9
2.2 Ziele der Planung .....	9
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.....	10
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	14
3.3 Immissionsschutz .....	22
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	24
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	24
3.6 Hinweise .....	24

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

Die Ursprungssatzung wurde seinerzeit von dem im Jahr 1984 gegründeten Planungsverband der ehemals amtsfreien Gemeinden Klausdorf und Raisdorf aufgestellt. Anfang der 2000er Jahre bemängelte der Landesrechnungshof Schleswig-Holstein insgesamt zu viele und kleine Verwaltungseinheiten im Land. Das Land startete daraufhin eine Verwaltungsstrukturreform, worin prinzipiell Verwaltungseinheiten von mehr als 8.000 Einwohnern geschaffen werden sollten. Sowohl Raisdorf als auch Klausdorf waren damit zu klein, so dass sich ein Zusammenschluss anbot. Am 01. März 2008 wurde die Stadt Schwentinental offiziell gegründet. Der damalige Ministerpräsident Peter Harry Carstensen und der damalige Innenminister Lothar Hay überbrachten die Urkunde über die Stadtrechte persönlich (Quelle: Wikipedia). Seit März 2008 führt die Stadt Schwentinental sämtliche örtlichen Verwaltungsgeschäfte und ist damit auch förmlich Träger in allen Angelegenheiten der Bauleitplanung.

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schwentinental handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Voraussetzung, der Bauleitplan dürfe unter Berücksichtigung anderer im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellter Bebauungspläne eine festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen, ist erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte. Das nächst gelegene FFH-Gebiet weist zur Plangebietsgrenze einen Abstand von ca. 430 m auf. Zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet existiert aber bereits eine verdichtete bauliche Nutzung, so dass die mit der hiesigen Planung vorbereiteten ca. 0,7 ha zusätzliche Überbauung keine Auswirkungen auf das Natura-2000-Gebiet haben wird.

Hinzu kommt, dass eine Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 bereits jetzt zulässig wäre.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	22.03.2021
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	28.06. - 20.07.2021
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	26.08.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.03.2023
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	05.04.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.04. - 15.05.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Stadt Schwentinental ist nach der 'Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne' vom 05. September 2019 als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist unter Ziffer 2.2 als raumordnerisches Ziel festgelegt, dass "die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung [...] und als solche zu sichern und zu stärken [...]" seien.

Die Stadt Schwentinental liegt gemäß LEP im Verdichtungsraum um die Stadt Kiel. Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. So heißt es unter Ziffer 1.3 im LEP: "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."

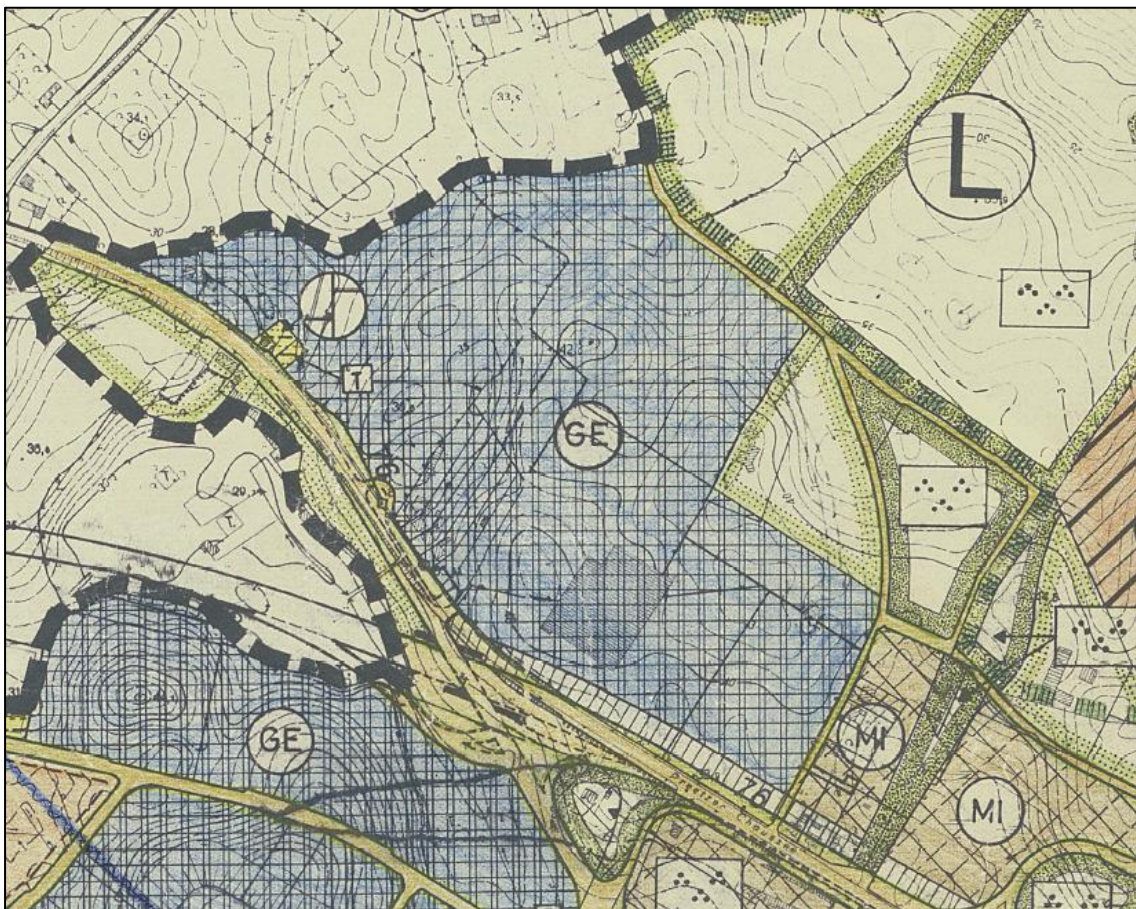


Wesentliches Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung ist das Konzept der Siedlungsachsen. Um die Nachteile einer weitläufigen, ringförmigen Ausbreitung von Siedlungsflächen im Umland großer städtischer Zentren zu vermeiden, soll die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig auf Siedlungsachsen erfolgen. Der LEP gibt in der Hauptkarte die Grundrichtung und die Endpunkte der Achsen (äußere Siedlungsachsenschwerpunkte) vor. Die Stadt Schwentinental befindet sich auf der im LEP dargestellten Siedlungsachsengrundrichtung zwischen den Städten Kiel und Preetz.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum III (Stand: 2000) liegt die Stadt Schwentinental ebenfalls auf der Siedlungsachse und im 'baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes'. Die Siedlungsachse wird von einem 'Regionalen Grünzug' umgeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwentinental (aufgestellt durch die ehemalige Gemeinde Raisdorf) stellt das Plangebiet als 'Gewerbegebiet' (GE) dar, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***





### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt zentral im besiedelten Bereich der Stadt Schwentidental im Gewerbegebiet Klausdorf / Raisdorf und weist eine Größe von ca. 20.074 m<sup>2</sup> auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet 'Klausdorfer Straße Nr. 28 - 36', nördlich 'Klausdorfer Straße', westlich des bestehenden Bauhauses und östlich des Burger Kings.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

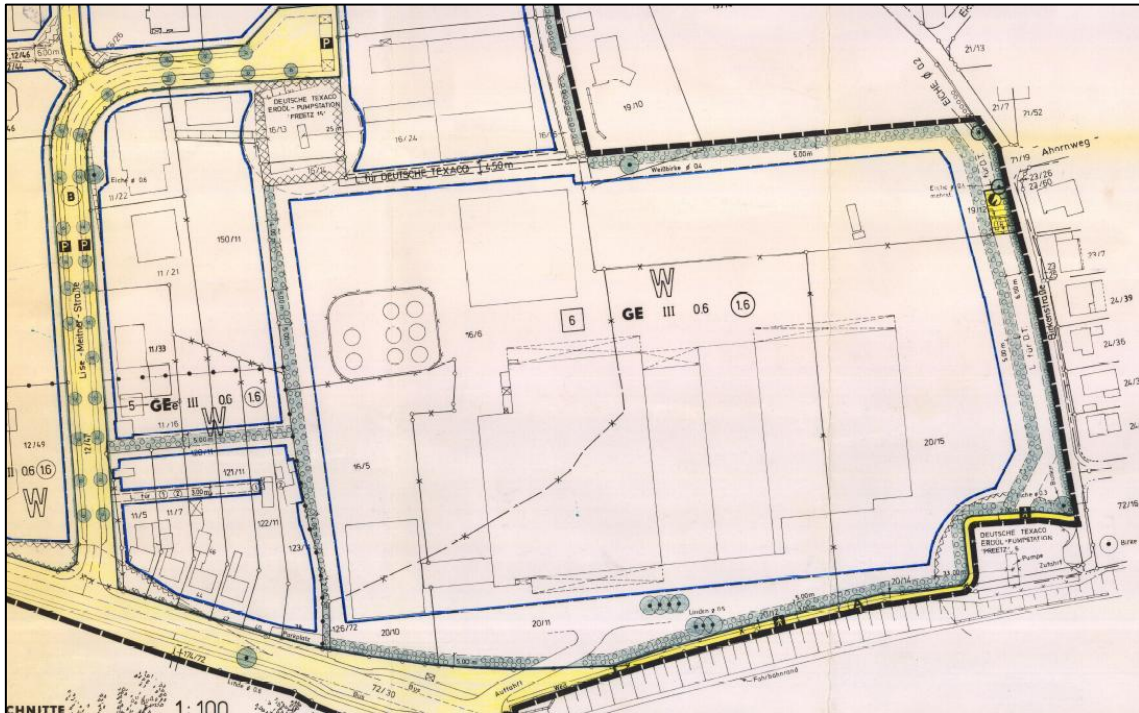
Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und von einem Gebäudekomplex, bestehend aus Büro, Lager und Produktion mit dazugehörigen versiegelten Lager- und Rangierflächen eingenommen. Es handelt sich um das Betriebsgelände der e-nema Gesellschaft für Biotechnologie und biologischen Pflanzenschutz mbH. Das Biotech-Unternehmen stellt auf der Grundlage natürlicher Mikroorganismen biologische Pflanzenschutzmittel her und produziert biotechnische Produkte für Kosmetik- und Lebensmittelindustrie. Neben der Produktion von vorwiegend Pflanzenschutzmitteln ist das Unternehmen auch in der Forschung und Entwicklung neuer Produkte des Geschäftsbereiches aktiv.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben.

Für das Plangebiet gilt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die am 17. September 1997 Rechtskraft erlangte, in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die am 21. September 1994 rechtskräftig wurde. Bei beiden Änderungen handelt es sich um textliche Änderungen. Die 5. Änderung trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, während die 2. Änderung den Ausschluss von Spielhallen, Discotheken und Sexshops zum Inhalt hat. Die textlichen Änderungen gelten für den südlichen Bereich des Plangebietes zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die am 22. Juni 1994 rechtskräftig wurde. Diese trifft folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE);
- es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977/1986;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,6;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6;
- drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß;
- maximal zulässige Traufhöhe: 10 m;
- maximal zulässige Firsthöhe: 14 m;
- maximal zulässige Höhe besonderer baulicher Anlagen (z. B. Tanklager, Silos, Schornsteine): 15 m.

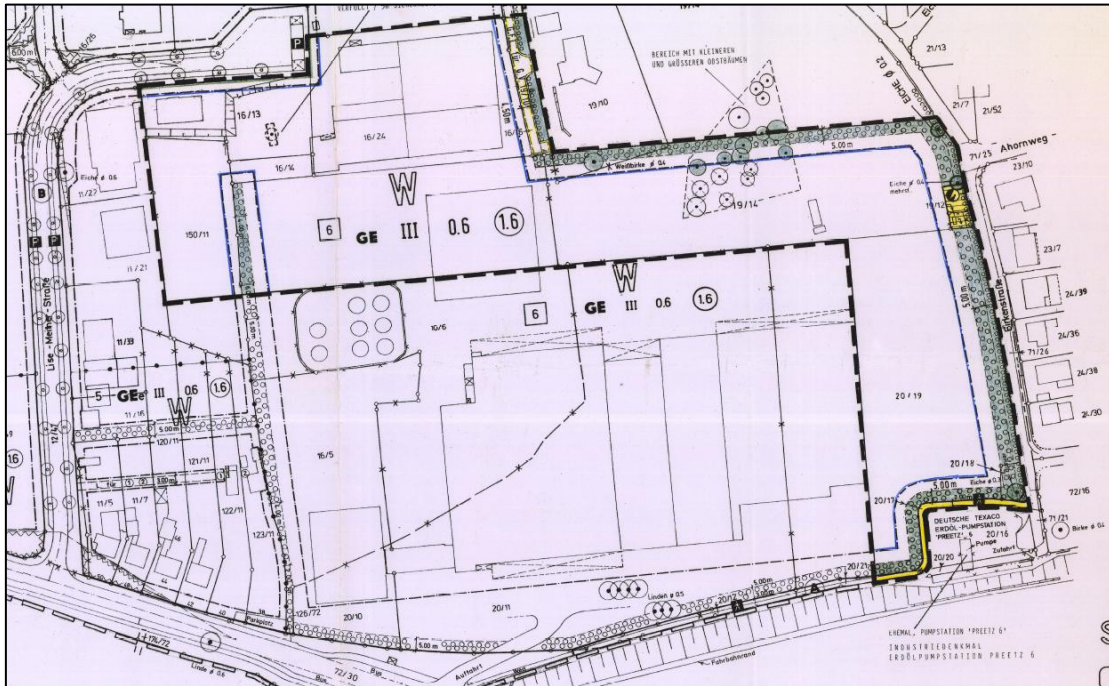
## Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



Für den nördlichen Bereich gilt in Verbindung mit der 2. und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die am 6. August 1997 rechtskräftig wurde. Mit der Änderung wurde das Baufenster der 1. Änderung nach Norden erweitert. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan folgende zentrale Festsetzungen:

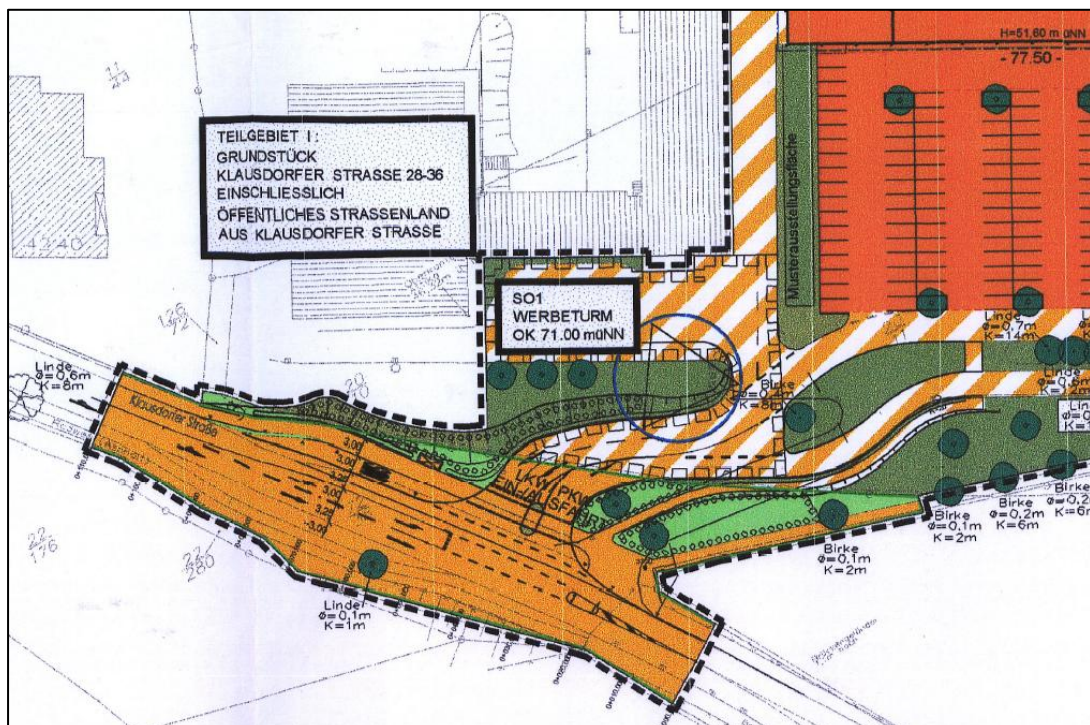
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE), für den westlichen Bereich ist ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet' (GEe) festgesetzt;
- es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,6;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6;
- drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß;
- maximal zulässige Traufhöhe: 10 m;
- maximal zulässige Firsthöhe: 14 m;
- maximal zulässige Höhe besonderer baulicher Anlagen (z. B. Tanklager, Silos, Schornsteine): 15 m.

### Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



Für den Bereich der Zufahrt gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 A, der am 26. November 2008 Rechtskraft erlangte. Dieser sichert planungsrechtlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) auf einer privaten Verkehrsfläche die Erschließung des Betriebsgeländes der e-nema.

### Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 A





## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die e-nema Gesellschaft für Biotechnologie und biologischen Pflanzenschutz mbH beabsichtigt den Betrieb auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erweitern. Die Nachfrage nach entsprechenden Produkten und Dienstleistungen steigt kontinuierlich. Dies bringt einen steigenden Bedarf an Kapazitäten zur Weiterverarbeitung der produzierten Wirkstoffe mit sich. Hierbei spielt insbesondere die Trocknung eine wachsende Rolle.

Konkret sind die Errichtung von zwei Sprühtürmen (Trocknungsanlagen), ein weiteres Produktionsgebäude, eine zusätzliche Kühl- und Lagerhalle, ein Gewächshaus, ein Parkhaus sowie verschiedene Silos und zugehörige Nebenanlagen vorgesehen. Die eingehausten Sprühtürme benötigen eine maximale Gebäudehöhe von ca. 22 m. Entsprechende Gebäudehöhen sind nach dem aktuell gültigem Planrecht nicht zulässig. Zudem geht mit den zusätzlichen baulichen Anlagen eine Verdichtung des Plangebietes einher, die die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich macht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend erforderliche Erweiterung des Betriebes zu schaffen, soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt werden.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die Stadt Schwentidental ist in besonderem Maße daran gelegen, die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig bebauten Teils des Stadtgebietes als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung. Gleichzeitig soll durch die Anpassung der Festsetzungen die positive Entwicklung eines etablierten Betriebes unterstützt und gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung des gewerblichen Standortes geleistet werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung des Fortbestandes eines etablierten, ortsansässigen Betriebes;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen des Gewerbebetriebes;
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zugunsten einer baulichen Verdichtung und einer besseren Ausnutzung des Betriebsgrundstücks;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 7. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden gemäß § 8 BauNVO zwei '**Gewerbegebiete**' (**GE 1 und GE 2**) ausgewiesen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zulässig sind im GE 1 und GE 2 gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, wenn sie für die Betriebsabläufe zwingend erforderlich sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind die ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Gewerbegebietes vom Grundsatz her ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf

Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich um das Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen getroffen werden sollen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Festsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben im Plangebiet. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Außerdem ist festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind. Die Beschränkung auch ausnahmsweiser zulässiger Wohnnutzung erfolgt, um nicht unbedingt erforderlichen Wohnraum aus dem Gebiet herauszuhalten und Entwicklungen in Richtung Mischgebiet oder dem Aufbau von Schutzansprüchen, die das Gewerbe behindern, entgegenzuwirken. Der Begriff „zugeordnet“ in der Rechtsvorschrift § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vermittelt die tatsächliche Erforderlichkeit der Wohnnutzung im Sinne betrieblicher Abläufe als Voraussetzung für die Ausnahme. Der Anspruch auf eine betriebsbezogene Wohnung resultiert nicht aus der Eigenschaft einer Person als Betriebsinhaber. Vielmehr müssen beispielsweise Produktionsprozesse auch außerhalb normaler Arbeitszeiten zwingend zu überwachen sein und die Anwesenheit und Unterbringung erforderlich machen. Die Unterbringung soll dabei nicht die Qualität von sonstigem Wohnen erreichen, sondern erkennbar nur dem Betriebsablauf dienen.

Grundsätzlich soll betriebsbedingtes Wohnen in Gewerbegebieten möglichst unterbunden werden. Dennoch muss diese allgemein sinnvolle Entwicklung auf den Einzelfall übertragen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um einen einzelnen Betrieb, der bereits Betriebsleiterwohnungen besitzt. Durch einen Ausschluss würde eine Schlechterstellung gegenüber dem Ist-Zustand erfolgen.

Zudem ist betriebsbedingtes Wohnen für die Betriebsabläufe im hiesigen Fall unerlässlich. Das betriebsbedingte Wohnen befindet sich innerhalb des Gebäudekomplexes. Die Gefahr, dass im Plangebiet beispielsweise ein Einfamilienhaus als Betriebsleiterwohnhaus entsteht, das irgendwann vom Gewerbebetrieb getrennt wird, besteht in diesem konkreten Fall nicht.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ansonsten in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung. Gleichzeitig ist durch die Ansiedlung von Tankstellen eine Zunahme des Verkehrs zu befürchten.

Ebenso sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Oft sehen sich insbesondere Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes ist in den Vorgängerfassungen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Im Laufe der vorangegangenen Entwicklung hat sich die Nutzungsstruktur westlich des Plangebietes fast ausschließlich zu Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie hin entwickelt, so dass keine schutzwürdigen Nutzungen unmittelbar angrenzen. Die ursprünglich zur Begründung der Festsetzung eines GEe herangezogene Wohnbebauung an der damaligen 'Kieler Straße' ist nicht mehr vorhanden. Dies hat zur Folge, dass auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verzichtet werden kann und künftig das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wurde

gegenüber den Vorgängerfassungen erhöht, um eine bauliche Verdichtung mit besserer Grundstücksauslastung zu gewährleisten. Aufgrund des Flächenbedarfs des Gebäudekomplexes mit den geplanten Erweiterungen sowie der Stellplatzanlage und dem Anlieferbereich mit seinen erforderlichen Rangierflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO (§ 17) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0 überschritten werden. Zu berücksichtigen ist, dass die festgesetzten Maßnahmen- und die Anpflanzflächen nicht auf die GRZ mit anzurechnen sind und unversiegelt bleiben.

Die großzügig dimensionierten **Baufenster** werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Die Großzügigkeit der Baufenster liegt darin begründet, genügend Spielraum für die Errichtung der Gebäude unterschiedlicher Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Auch die Vorgängerfassungen des Bebauungsplanes haben bereits ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Entwicklungsmöglichkeiten erweitert und nicht eingeschränkt werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Gebäudehöhe (GH)** begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im GE 1 beträgt 57,00 m über NHN, was ca. 16 m tatsächlicher Höhe der Baukörper entspricht, und im GE 2 64,00 m über NHN, was ca. 22 m tatsächlicher Höhe der Baukörper entspricht. Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016. Die GH von 16,00 m tatsächlicher Höhe im GE 1 entspricht der Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudekomplexes. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc., da von diesen nur geringe optische Beeinträchtigungen ausgehen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 2,00 m überschreiten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zum Zwecke der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, die noch Gegenstand der Vorgängerfassungen dieses Bauleitplans waren, entfällt. Die maximale Gebäudehöhe ist als begrenzendes Maß in dieser Hinsicht ausreichend.

Die festgesetzte **abweichende Bauweise (a)** stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass das Gewerbegebiet in erster Linie dem üblichen Gewerbe und nicht einer flächenintensiven Energiegewinnung wie beispielsweise einem



Solarpark dienen soll. Von einer Verpflichtung zur Nutzung von Photovoltaik im Rahmen dieses Bauleitplans wird abgesehen, da durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 01. November 2020 in Kraft getreten ist, und dessen letzter Änderung, die am 01. Januar 2023 in Kraft getreten ist, bereits bundeseinheitliche Kriterien zur Nutzung erneuerbarer Energien bestehen. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist auf der **privaten Grünfläche**, wie auch in der Vorgängerfassung und entsprechend der vorhandenen Bebauung, ein **freistehender Werbeträger** (Werbeturm) mit einer maximalen Höhe von 71,00 m über NHN zulässig. Bezugshöhe für die Bemessung der maximalen Höhe des Werbeträgers ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Eine Beleuchtung oder Anstrahlung der Werbeanlage zur 'Birkenstraße' ist unzulässig.

Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsfläche mit entsprechendem **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** planungsrechtlich erschlossen. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Schwentimental und wurden entsprechend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 A übernommen.

Für das Plangebiet ist in gestalterischer Hinsicht eine **örtliche Bauvorschrift** aufgenommen worden. Diese betrifft Werbeanlagen.

**Werbeanlagen** dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind wegen ihrer Störwirkung unzulässig. Dies gilt auch für den freistehenden Werbeträger auf der Grünfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich (mit Ausnahme bei Betroffenheit geschützter Biotope) ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

## **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem 'Dichtezentrum für Seeadlervorkommen'.

## **Landschaftsplan (2022)**

Im Bestandsplan des Landschaftsplanes der Stadt Schwentinental aus dem Jahr 2022 ist das Plangebiet als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Ausweisungen.

## **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Die geplante Aktivierung der unbebauten Flächen und die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit wird zur teilweisen Beseitigung der unbebauten Grünfläche im Westen des Plangebietes führen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde der Bereich aber bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet. Abgestimmt mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Plön wurden bereits vorab anteilig die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen sowie die Grünfläche beseitigt aufgrund einer am 27. August 2020 erteilten Baugenehmigung zum 'Neubau einer Lagerhalle auf überdachter Parkplatzfläche'. Als Ersatzmaßnahme soll eine Blühwiese entwickelt werden.

Durch die Nachverdichtung werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Entsprechende Eingriffe wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 planungsrechtlich vorbereitet.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920

'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Lehm Böden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehm Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet eher nicht möglich. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße und da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist, wird die geplante Aktivierung der unbebauten Flächen für eine gewerbliche Nutzung und der damit verbundene Verlust überschaubarer Grünflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben. Zudem sind entsprechende Eingriffe bereits planungsrechtlich vorbereitet worden mit dem Bebauungsplan Nr. 1. Anstelle der bereits im Zusammenhang mit erteilten Baugenehmigungen beseitigten Anpflanzflächen wird im Westen eine Blühwiese festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Aufgrund der geringen Größe der Grünflächen und der Lage inmitten der bebauten Bereiche der Stadt Schwentinental ist nicht zu erwarten, dass das Plangebiet ein Bruthabitat für Offenlandbrüter darstellt.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen

nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln. Wenn der genannte Zeitraum beachtet wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten. Die Beseitigung von Großbäumen ist gegenwärtig nicht beabsichtigt.

Wie auch in den Vorgängerfassungen dieses Bebauungsplanes sind im Westen des Plangebietes Anpflanzflächen festgesetzt. Diese wurden größtenteils entsprechend übernommen. Für den Bau der Parkpalette im Westen des Plangebietes musste ein Teil der in den Vorgängerfassungen festgesetzten Pflanzstreifen beseitigt werden. Dafür soll als Ersatzmaßnahme ganz im Westen eine Blühwiese entwickelt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind, wenn nicht bereits vorhanden, einreihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Hecken dienen der Eingrünung des Plangebietes.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Nutzbare Gehölze sind dafür zum Beispiel:

#### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Laut dem Digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen. Das geplante Erweiterungsvorhaben und die damit verbundene Nachverdichtung wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Das Plangebiet ist fast ausschließlich von Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben umgeben. Weiter nordöstlich des Plangebietes, nicht unmittelbar angrenzend, befindet sich Wohnbebauung. Diese ist aber durch den östlich anschließenden Baumarkt mit entsprechender Lärmschutzwand ausreichend vom Plangebiet abgeschirmt.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 1 und den darauf folgenden Änderungen überplant und für eine bauliche Nutzung

vorgesehen. Es ist bereits größtenteils bebaut. Ziel der Aufstellung der 7. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen des Gewerbebetriebes. Dazu soll das Maß der baulichen Nutzung zugunsten einer baulichen Verdichtung und besseren Ausnutzung des Betriebsgrundstückes erhöht und das Baufenster vergrößert werden. Ein Teil der ursprünglich festgesetzten Anpflanzfläche wird planungsrechtlich aufgehoben.

## **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen mit hochbaulichen Anlagen durch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8. Umfangreiche Flächenversiegelungen wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1985 vorbereitet.

Im Plangebiet gilt bisher für den südlichen Bereich die BauNVO aus dem Jahr 1977. Ursprünglich galt diese auch für den nördlichen Bereich. Die vorhandenen Eingriffe wurden für beide Bereiche auf Grundlage der BauNVO 1977 vorbereitet. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahr 1997 wurde der nördliche Bereich neu überplant. Infolgedessen gilt die BauNVO 1990.

Nach dem § 19 Abs. 4 der BauNVO aus dem Jahr 1977 sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht anzurechnen. Die Grundflächenzahl gilt damit ausschließlich für Hauptgebäude. Das heißt, dass ausgenommen der festgesetzten Anpflanzflächen das Plangebiet über die GRZ von 0,6 hinaus mit Nebenanlagen bebaut werden kann und umfangreiche Versiegelungen von Hof- und Rangierflächen zulässig sind, ohne dass diese in den zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen Berücksichtigung finden. Die BauNVO 1977 räumt damit Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0 bereits ein. Folglich ergeben sich planungsrechtlich durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine zusätzlichen Eingriffe in den bereits für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen.

Es werden aber in den Vorgängerfassungen festgesetzte 'Anpflanzflächen' beseitigt und damit zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Anstelle dessen wird dafür im Westen eine Maßnahmenfläche festgesetzt, die die Entwicklung einer Blühwiese vorsieht (siehe Kap. 3.2 e Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften).

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar. In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen üblicherweise auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie

des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die zusätzlich möglichen Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. **Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.**

### c) Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Lehmböden an. Diese Böden weisen eher eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Zudem wurden Flächenversiegelungen bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich vorbereitet. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust von kleinteiligen Grün- und Gehölzflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Verlust von Biotopflächen

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünflächen, die aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 und großzügig dimensionierten Baufenstern planungsrechtlich für eine Bebauung vorgesehen waren;
- kleinere in den Vorgängerfassungen festgesetzte Anpflanzflächen (Heckenpflanzungen), die aber durch die Festsetzung einer Blühwiese im Westen kompensiert werden.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' ist nicht erforderlich.

**Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

Dennoch wird für die Beseitigung der ursprünglich festgesetzten Anpflanzflächen eine Minimierungsmaßnahme erbracht. Es werden im Westen 'Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' festgesetzt. Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist als extensive mehrjährige Blühwiese aus regionalem Saatgut (4 g/m<sup>2</sup>) anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Mahd der anzulegenden Blühwiese hat Anfang Juni zu erfolgen. Die Blühwiese ist maximal zweimal im Jahr zu mähen. In den ersten zwei Jahren nach Anlage der Blühwiese sind zusätzliche Schröpfschnitte zur Reduzierung der sich entwickelnden Konkurrenzkräuter zulässig. Düngung sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bei der Wahl des Saatgutes ist darauf zu achten, dass es sich um Samen für eine mehrjährige Blühwiese handelt.

Die Blühwiese soll als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten innerhalb der dicht bebauten Bereiche der Stadt Schwentimental fungieren und einen Beitrag zur Artenvielfalt innerhalb der Stadt leisten.

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zentralen bebauten Bereiche der Stadt Schwentimental. Das Plangebiet ist von bebauten Strukturen umgeben. Eine Eingrünung ist nicht erforderlich. Dennoch wurden die in den Vorgängerfassungen festgesetzten Anpflanzflächen größtenteils übernommen und das Plangebiet damit anteilig eingegrünt. Aufgrund dieses Sachverhaltes und der bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastung wird die Planung trotz der Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe im GE 2 zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

#### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Der im Plangebiet ansässige Betrieb produziert oder verarbeitet keine der in dieser Richtlinie bzw. im entsprechenden Anhang der Richtlinie benannten gefährlichen Stoffe oder Substanzen. Dies wird sich auch mit der Betriebserweiterung nicht ändern. Das zukünftige Gewerbegebiet birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophenmäßig einwirken könnten.



### 3.3 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung sind schutzbedürftige Nutzungen vorhanden, die durch die Schallemissionen des Betriebes betroffen sein könnten. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet wurde durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus Neumünster eine lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach der TA Lärm - am 02. Februar 2023 erstellt, die auf das konkrete Erweiterungsvorhaben abstellt.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher Art vorzunehmen. Diese sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen. Auf die Lärmtechnische Untersuchung (WVK vom 02.02.2023, Projekt Nr. 121.2421, Seiten 28 - 29, Kapitel 5 Lärmschutzmaßnahmen) wird hingewiesen.

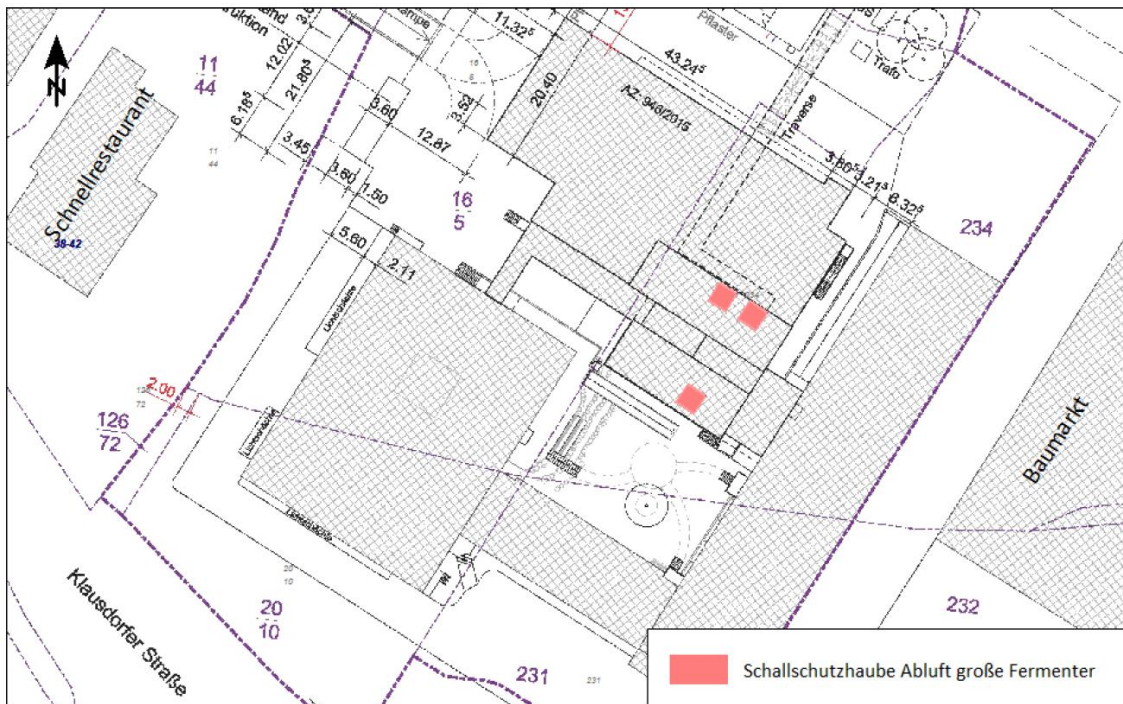
#### Parkplatz:

Die Oberfläche der Fahrgassen ist mindestens in ebenem Pflaster herzustellen. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fasen und der Fuge  $\leq 9$  mm ist. Die geplante Oberfläche erfüllt den aktuellen Stand der Technik. Alternativ kann eine Oberfläche in Asphalt vorgesehen werden.

#### Produktionstechnik:

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen sind alle Abluftanlagen der großen Fermenter vollständig einzuhausen. Die erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen sind aus der nachfolgenden Abbildung (Lärmtechnischen Untersuchung, Abb. 5.1) zu entnehmen. Die Außenbauteile der Schallschutzhauben müssen ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res} = 26$  dB aufweisen. Die Anordnung von nicht mit Lärmschutz versehenen Öffnungen ist nicht zulässig. Sofern weitere Fermenter dieser Größe vorgesehen sind, gelten diese Anforderungen analog.

### **Erforderliche abschirmende Lärmschutzmaßnahmen**



Quelle: Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Februar 2023

Alle außen liegenden Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.

Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z. B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u. ä..

Entsprechend der Vorgaben des BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Betriebserweiterung bestehen. Unter der Berücksichtigung der oben genannten Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte infolge der Zusatzbelastung durch den hier betrachteten Betrieb im Beurteilungszeitraum TAG an allen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) und um mindestens 5 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT unterschritten.

Die entsprechend der Vorgaben der TA Lärm erforderliche Betrachtung der Gesamtbelastung für einen Immissionsort im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 zeigt die Einhaltung des Immissionsrichtwertes NACHT. Die Vorgaben der TA Lärm sind somit erfüllt, die Umsetzung des Bebauungsplans ist immissionsrechtlich möglich. Die konkrete Ausgestaltung der notwendigen

Lärmschutzmaßnahmen kann auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren verlagert werden. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### **3.6 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

### Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

### Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung sind aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und der Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### Immissionsschutz

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher Art vorzunehmen. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen. Auf die Lärmtechnische

Untersuchung (WVK vom 02.02.2023, Projekt Nr. 121.2421, Seiten 28 - 29, Kapitel 5 Lärmschutzmaßnahmen) wird hingewiesen.

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental hat diese Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Schwentidental, den**

.....  
**Thomas Haß**  
**(Bürgermeister)**

# **Stadt Schwentinal**

## **Kreis Plön**

### **Bebauungsplan Nr. 1, 7. Änderung**

für das Gebiet 'Klausdorfer Straße Nr. 28 - 36',  
nördlich 'Klausdorfer Straße', westlich des bestehenden Bauhauses  
und östlich des Burger Kings

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligung gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind:</b></p> <p style="text-align: center;">./.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration</li><li>- Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht -</li><li>- NABU, Landesverband Schl.-Holstein</li><li>- LLUR - Abt. 8, Naturschutz -</li><li>- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr - Niederlassung Rendsburg -</li></ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgetragen bzw. Hinweise erteilt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration</li><li>- Landesplanungsbehörde -</li><li>- Kreis Plön</li><li>- LLUR - Technischer Umweltschutz -</li><li>- Archäologisches Landesamt</li><li>- BUND, Landesverband Schl.-Holstein</li></ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration****- Landesplanungsbehörde -**

(Stellungnahme vom 04.10.2021)

Mit Schreiben vom 26.08.2021 informieren Sie über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schwentinental. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Der Plangeltungsbereich ist ca. 2,0 ha groß und befindet sich nördlich der Klausdorfer Straße.

Konkret sollen durch die Planung zwei Sprühtürme (Trocknungsanlagen), ein weiteres Produktionsgebäude, eine zusätzliche Kühl- und Lagerhalle, ein Gewächshaus, ein Parkhaus sowie verschiedene Silos und zugehörige Nebenanlagen errichtet werden. Hierfür sollen die entsprechenden Festsetzungen getroffen werden. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. November 2020 - Amtsbl. Schl.-H. 1621) und dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Die Stadt Schwentinental gehört als Stadtrandkern II. Ordnung zu den Siedlungsschwerpunkten des Landes. Der Plangeltungsbereich befindet sich zudem innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und innerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung.

Nach Ziffer 3.7 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2020 sollen Flächen für Gewerbe und

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Hinweis auf die übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Industrie vorrangig in den Schwerpunkten ausgewiesen werden.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes getroffen werden.

Aus Sicht der Landesplanung sollte für eine nachhaltige Sicherung und effiziente Nutzung des Gewerbegebietes betriebsbedingtes Wohnen begrenzt oder ganz ausgeschlossen werden. Die Hinweise des Kreises Plön vom 28.09.2021 zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der betriebsbedingten Wohneinheiten bitte ich daher zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

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.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Kreises Plön wurde entsprechend berücksichtigt und das betriebliche Wohnen weiter eingeschränkt. Grundsätzlich teilt die Stadt die Ansicht, betriebsbedingtes Wohnen in Gewerbegebieten soweit es geht zu unterbinden. Dennoch muss diese allgemein sinnvolle Entwicklung auf den Einzelfall übertragen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um einen einzigen Betrieb, der bereits Betriebsleiterwohnungen besitzt. Durch einen Ausschluss würde eine Schlechterstellung gegenüber dem Ist-Zustand erfolgen. Zudem ist betriebsbedingtes Wohnen für die Betriebsabläufe im hiesigen Fall unerlässlich. Das betriebsbedingte Wohnen befindet sich innerhalb des Gebäudekomplexes, die Gefahr, dass im Plangebiet beispielsweise ein Einfamilienhaus als Betriebsleiterwohnhaus entsteht, das irgendwann vom Gewerbebetrieb getrennt wird, besteht in diesem konkreten Fall nicht. Dennoch wird die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass betriebsbedingtes Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es für die Betriebsabläufe zwingend erforderlich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Kreis Plön**

(Stellungnahme vom 28.09.2021)

Seitens des Kreises wird die Planänderung begrüßt, weil dadurch der Standort eines ansässigen Unternehmens gesichert wird. Die Erhöhung des zulässigen Maßes baulicher Nutzung wirkt zudem zusätzlicher äußerer Flächeninanspruchnahme entgegen und ist in dem Gewerbegebiet ohne weiteres vertretbar.

Bitte beachten Sie noch den folgenden Hinweis:

Die Festsetzung A 01. b) räumt die Zulässigkeit betrieblichen Wohnens gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in vollem Umfang ein. Lediglich die textliche Begründung schränkt die zulässige Ausnahme ein auf Wohnnutzung „wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich ist“. Zudem klärt der Begründungstext auf Seite 11, dass der „Anspruch auf eine betriebsbezogene Wohnung nicht aus der Eigenschaft einer Person als Betriebsinhaber resultiert“. Dieser Reglungsansatz ist sehr zu begrüßen. Ich rege jedoch an, bereits in der planungsrechtlichen Festsetzung im Text Teil B die Zulässigkeit für Wohnen verbindlich einzuschränken nur auf „Aufsichts- und Bereitschaftspersonal“ (nicht Betriebsinhaber und Betriebsleiter), „wenn diese für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind“. Soweit die Einschränkungen nur aus dem Begründungstext hervorgehen, sind diese nicht ausreichend sicher zu handhaben.

Die Regelung erscheint erforderlich, weil die breite Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten zunehmend Probleme hervorruft. Die Regelung kann zu einer Verfestigung von nicht unbedingt erforderlicher Wohnnutzung in Gewerbegebieten führen, insbesondere nach Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechseln. Das kann dazu führen, dass Wohnbereiche von Gewerbegrundstücken so oft abgeteilt werden, bis sie für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr geeignet sind. Die selbständigen Wohngrundstücke verbleiben und entwickeln letztlich Abwehransprüche gegenüber Gewerbeim-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass festgesetzt wird, dass betriebsbedingtes Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es für die Betriebsabläufe zwingend erforderlich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich teilt die Stadt die Ansicht, betriebsbedingtes Wohnen in Gewerbegebieten soweit es geht zu unterbinden. Dennoch muss diese allgemein sinnvolle Entwicklung auf den Einzelfall übertragen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um einen einzigen Betrieb, der bereits Betriebsleiterwohnungen besitzt. Durch einen Ausschluss würde eine Schlechterstellung gegenüber dem Ist-Zustand erfolgen. Zudem ist betriebsbedingtes Wohnen für die Betriebsabläufe im hiesigen Fall unerlässlich. Dennoch wird die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt,

missionen. In dieser Weise ist ein Teil der Gewerbeflächen im Kreisgebiet bereits beeinträchtigt und es wird dringend benötigte Gewerbefläche dem Flächenangebot entzogen. Tatsächlich gibt es aber kaum Gewerbebetriebe, in denen wirklich zwingend gewohnt werden muss. Ich rege deshalb an, die zulässige Wohnnutzung im Gewerbegebiet ausschließlich auf unabweisbar erforderliches Aufsichtspersonal zu beschränken.

Weiter bitte ich um eine Aussage in der Planung dazu, ob es sich bei dem beplanten Gewerbebetrieb oder Betriebsteilen um Störfallbetriebe im Sinne der Seveso III – Richtlinie handelt und ob hieraus eine etwaige Gefahrenabschätzung ggü. schutzbedürftigen Nutzungen vorzunehmen und ggfls. planerisch zu berücksichtigen ist.

**Weiteres Verfahren:**

Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand. Zu den kommenden Verfahrensschritten und auch für andere Bauleitpläne der Stadt Schwentinental rege ich an, die Beteiligungen gem. §§ 3, 4 BauGB parallel auch netzgestützt über [www.BOB-SH.de](http://www.BOB-SH.de) durchzuführen.

dass betriebsbedingtes Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es für die Betriebsabläufe zwingend erforderlich ist.

Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Der im Plangebiet ansässige Betrieb produziert oder verarbeitet keine der in dieser Richtlinie bzw. im entsprechenden Anhang der Richtlinie benannten gefährlichen Stoffe oder Substanzen. Dies wird sich auch mit der Betriebserweiterung nicht ändern. Das zukünftige Gewerbegebiet birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophenmäßig einwirken könnten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In den übrigen Kreisen Schleswig-Holsteins wird eine Kennzeichnung von Änderungen in Text und Zeichnung nicht gefordert. Zur Vereinheitlichung der Verfahrensabläufe und zur Reduzierung des Aufwandes wird daher zukünftig auf Änderungslisten verzichtet. Die Planunterlagen werden aber nach wie vor stets mit dem jeweiligen Verfahrensstand versehen.

**LLUR - Technischer Umweltschutz -**  
(Stellungnahme vom 01.09.2021)

Es bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes Bedenken gegen die 7. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Stadt Schwentinental. Es bedarf einer schalltechnischen Untersuchung. Insbesondere ist von Lärmemissionen bei den geplanten Sprühtürmen auszugehen. Sie werden nach aktueller Planungssituation mutmaßlich im GE 2 errichtet werden und aufgrund der absoluten Höhe von bis zu 22 m über GOK die umliegenden Gebäude stark überragen. Im Nordosten des Planungsbereiches liegt ein Wohngebiet und Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sind zu prüfen.

Der Anregung wurde entsprochen. Es ist eine schalltechnische Untersuchung beauftragt worden.

**Archäologisches Landesamt**

(Stellungnahme vom 20.09.2021)

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten. Unterhalb des Textteils B und in der Begründung befindet sich ein entsprechender Hinweis auf § 15 DSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Auf das Angebot wird bei Bedarf zurückgegriffen.

**BUND, Landesverband Schl.-Holstein**  
(Stellungnahme vom 26.09.2021)

Wir haben gegen die Änderung des B-Plans sowie gegen die Erweiterung der Firma e-nema nichts einzuwenden.

Trotzdem möchten wir zwei Punkte erwähnen.

Punkt 1. Die Mahd der anzulegenden Blühwiese sollte zwingend in der ersten oder zweiten Juni Woche erfolgen. Sie richtet sich nach dem Reifegrad der Gräser. Kommen diese zur Versamung, werden sie früher oder später die Blumen verdrängen. Eine Mahd sollte deshalb vorher erfolgen. Nach einigen Wochen erfolgt dann eine Nachblüte. Alle 3 bis 4 Jahre lässt man eine Blumenwiese durchwachsen, damit sich die Blumen versamen können.

Schade, dass der genaue Standort und die Größe der Wiese keine Erwähnung fanden. Ferner hat die Erfahrung gezeigt, dass Ausgleichsmaßnahmen zwar durchgeführt werden, es aber an der späteren fachgerechten Pflege hapert. Wir hoffen, dies wird hier nicht der Fall sein.

Punkt 2. Sollte es nötig sein, Baumfällungen vorzunehmen, muss ganzjährig auf Besatz von Fledermäusen geprüft werden. Bedingt durch unsere milden Winter sind die Tiere teils auch im Winter dort anzutreffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung Nr. 07 und die Begründung entsprechend angepasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist aber so nicht zutreffend. Im Nordwesten ist eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' festgesetzt, auf der die Blühwiese angelegt werden soll. Somit ist die Fläche entsprechend öffentlich-rechtlich gesichert. Ergänzt wird die Darstellung in der Planzeichnung durch die textliche Festsetzung Nr. 07.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis unterhalb des Textteils B und in der Begründung mit aufgenommen. Die Beseitigung von Großbäumen ist aber gegenwärtig nicht beabsichtigt.

# **Stadt Schwentinal**

## **Kreis Plön**

### **Bebauungsplan Nr. 1**

### **7. Änderung**

für das Gebiet 'Klausdorfer Straße Nr. 28 - 36',  
nördlich 'Klausdorfer Straße', westlich des bestehenden Bauhauses  
und östlich des Burger Kings

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligung gemäß  
§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB

Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind:

- Archäologisches Landesamt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Dataport
- Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt
- Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Tennet TSO GmbH
- Gebäudemanagement Schl.-Holstein
- Landwirtschaftskammer Schl.-Holstein
- Eisenbahn-Bundesamt
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- IHK zu Kiel

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
- Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
- Landesamt für Umwelt (LfU)
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL)
- LLnL - Untere Forstbehörde -
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Stadt Schwentinental - SG Brandschutz -
- Landesamt für Denkmalpflege
- Handwerkskammer Lübeck
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- Stadt Schwentinental - SG Schule -
- TNG Stadtnetz GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Stadt Schwentinental - SG Stadtentwässerung -
- Hauptzollamt Kiel
- Gleichstellungsbeauftragte Stadt Schwentinental
- Stadt Preetz

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.



<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeinde Rastorf</li><li>- Gemeinde Lehmkuhlen</li><li>- Gemeinde Pohnstorf</li><li>- Gemeinde Schönkirchen</li><li>- BUND, Landesverband Schl.-Holstein</li><li>- Verkehrsbetriebe Kreis Plön</li><li>- Ev. Luth. Kirchengemeinde Raisdorf</li><li>- Ev. Luth. Kirche in Norddeutschland</li><li>- Polizeidienststelle Schwentimental</li><li>- Deutsche Bahn AG</li><li>- Nahverkehrsverbund Schleswig-Holst.</li><li>- Agentur für Arbeit</li><li>- Deutsche Post AG</li><li>- Stadtwerke Schwentimental GmbH</li><li>- Finanzamt Plön</li></ul>	
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben Anregungen vorgetragen bzw. Hinweise erteilt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kreis Plön</li><li>- Landeskriminalamt</li><li>- NABU, Landesverband Schl.-Holstein</li><li>- LBV Rendsburg</li><li>- Stadtwerke Kiel AG</li><li>- Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön</li><li>- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz</li><li>- Vodafone Kabel Deutschland GmbH</li><li>- Landeshauptstadt Kiel</li><li>- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</li><li>- Bundesnetzagentur - Telefónica</li></ul> <p>-----</p> <p><b>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13. April bis 15. Mai 2023 sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>-----</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Kreis Plön**

(Stellungnahme vom 08.05.2023)

Zum hiesigen Verfahrensschritt wurden vorgelegt:

- Satzung 7. Änderung B 1, Teile A und B, Entwurf Stand 13.3.2023
- Begründungstext, Entwurf Stand 13.3.2023
- LTU, WVK, Stand 2.2.2023

Seitens der Kreisplanung wird angeregt,

- im Begründungstext unter Punkt 1.1 darzulegen, wie es sich mittlerweile mit der förmlichen Trägerschaft der Bauleitplanung in diesem Bereich verhält. Ist der Planungsträger immer noch der Planungsverband Klausdorf/Raisdorf aus dem Jahr 1984 oder gibt es eine Übergangsregelung auf die Stadt Schwentinental? Die Klärung sollte erfolgen, um mögliche Zweifel an der rechtssicheren förmlichen Aufstellung von vorne herein auszuschließen.

- im Text Teil B, Nr. C 07. Immissionsschutz, die folgende Passage einzufügen: „Auf die Lärmtechnische Untersuchung (WVK v. 2.2.2023, Projekt Nr. 121.2421, Seiten 28 - 29, Kapitel 5 Lärmschutzmaßnahmen) wird hingewiesen.“

**Fachbehördliche Stellungnahmen:**

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

Gegen den derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Die Stadt Schwentinental ist für die 7. Änderung des B- Planes Nr. 1 dargestellte Gewerbefläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Schwentinental betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen.

Die Fläche des B-Plangebiets liegt innerhalb des Einzugsgebiets der Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser 0011-RW-18 vom 24.11.1995 (Az.: 4126-45-14). Aufgrund des Alters der Erlaubnis ist von Seiten der Stadt Schwentinental zu überprüfen, ob die

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und es wird eine Aussage zur Trägerschaft der Bauleitplanung in die Begründung aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis Nr. 07 entsprechend ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Objektplanung beachtet.

relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen den in der betroffenen Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entsprechen. Dieser Nachweis ist nach den aktuellen Regeln der Technik durchzuführen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens sind in den B-Planunterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise hierzu vorzulegen (§§ 47, 51 und 52 LWG). Sollte es durch die mit diesem B-Plan entstehenden Gewerbeflächen zu Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen kommen, so sind neue Einleitungserlaubnisse bzw. Genehmigungen mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen.

Die Stadt Schwentinental plant im Rahmen eines Generalentwässerungsplans seine Kanalhydraulik zu überarbeiten und entsprechend die Ableitungsmengen mit den entsprechend betroffenen wasserrechtlichen Einleitungserlaubnissen abzugleichen. Bei auftretenden wasserrechtlich relevanten Abweichungen werden diese zukünftig gebündelt aufgearbeitet und entsprechende Anträge eingereicht.

Bei den Nachweisen einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung 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 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ vom 10.10.2019 hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der hiesigen Planung nicht um ein Neubaugebiet und es ergeben sich planungsrechtlich durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine zusätzlichen Eingriffe in den bereits für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen. Die Nachweise werden im Rahmen des Entwässerungsantrages im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung geliefert.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der hiesigen Planung handelt es sich allerdings nicht um ein Neubaugebiet.

Die geplante Fläche der 7. Änderung des B-Plans Nr. 1 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinental Zone III B. Es gelten damit die Nutzungseinschränkungen der Flächen gemäß § 4 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental) vom 27. Januar 2010 (GVBl. 2010, 22).

Es werden weiterhin folgende Anregungen für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Entsiegelung und die Begrünung der Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gewässer im Kreis Plön.

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

Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Das Flurstück 305 (Gemarkung: Raisdorf, Flur: 3) gehörten zwischen 1969 und 1980 zum Betriebsgelände einer Spirituosenfabrik. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung können kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Flurstücke besteht ein Archiv-Vermerk mit der besonderen Kennzeichnung A2 - Verdachtsentkräftung.

Von Seiten der UBB bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

#### Weiteres Verfahren:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen machen ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

**Landeskriminalamt**

(Stellungnahme vom 05.04.2023)

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Antrag auf Untersuchung wird beim Landeskriminalamt gestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr und dessen Architekt sind entsprechend unterrichtet.

**NABU, Landesverband Schl.-Holstein**  
(Stellungnahme vom 05.04.2023)

Der NABU Landesverband Schleswig-Holstein bedankt sich für die Beteiligung an dem o. a. Vorhaben. Nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter nimmt der NABU dazu wie folgt Stellung. Die Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Preetz-Probstei.

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen seitens des NABU keine Einwände. Der NABU unterstützt die Innenentwicklung bei Bauvorhaben.

Eine Anregung hat der NABU vorzubringen: An den recht hohen Fermentern könnte die Firma "e-nema" Nisthilfen für Mauersegler anbringen. Informationen dazu können beim NABU erhalten werden.

Der NABU bittet um Rückmeldung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde, sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung ist an den Bauherren und dessen Architekten weitergeleitet worden.

Der Bitte auf Rückmeldung wird entsprochen. Das hiesige Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss seinen Abschluss finden, so dass keine weitere Beteiligung stattfinden wird.

**LBV S-H, Niederlassung Rendsburg**

(Stellungnahme vom 28.04.2023)

Die Unterlagen zur o. a. Bauleitplanung, werden mit der Bitte um Abgabe der Stellungnahme mit anliegendem Schreiben der Stadt Schwentinental vom 05.04.2023 überreicht. Seitens des LBV S-H wird folgendes bemerkt:

Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken. Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des LBV-SH liegen, werden von der Änderung des B-Planes nicht betroffen.

Hinweis von der Stabstelle Baustellenkoordination:

Haben während der Umsetzung der Maßnahme Materialtransporte über das unmittelbar angrenzende klassifizierte Straßennetz (B 76) zu erfolgen, sind diese im Vorwege mit der Baustellenkoordination des LBV S-H abzustimmen. Die Überschneidung von Maßnahmen des LBV S-H mit Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplans soll vermieden werden.

Die Abstimmung mit der Baustellenkoordination des LBV S-H hat über das Funktionspostfach

[baustellenkoordination@lbv-sh.landsh.de](mailto:baustellenkoordination@lbv-sh.landsh.de)

zu erfolgen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Materialtransporte für die mit der hiesigen Planung vorbereiteten Hochbauvorhaben über die B 76 sind aber denkbar. Sollte sich abzeichnen, dass diese an Tagen über den üblichen Rahmen hinaus stattfinden könnten, wird eine Abstimmung mit der Baustellenkoordination des LBV S-H über das benannte Funktionspostfach durchgeführt.

**Stadtwerke Kiel AG**

(Stellungnahme vom 04.05.2023)

Die oben aufgeführte 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.



**Gewässerunterhaltungsverband  
Schwentinegebiet im Kreis Plön**  
(Stellungnahme vom 05.05.2023)

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zu der benannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Anlagen und Gewässer des Gewässerunterhaltungsverbandes Schwentinegebiet im Kreis Plön sind von der Bauleitplanung nicht direkt betroffen. Insofern habe ich keine Anregungen und Bedenken.

Der GUV geht davon aus, dass im Plangebiet keine zusätzlichen Flächenversiegelungen stattfinden, die eine Erhöhung der abzuleitenden Regenwassermenge bewirken. Sollten sich im Zuge weiterer Versiegelungen die Einleitmengen erhöhen, ist der GUV im Zuge des dann erforderlichen Genehmigungs-/Erlaubnisverfahrens zu beteiligen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.

**Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein**

(Stellungnahme vom 10.05.2023)

Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich in Hinblick auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes Stellung.

Die Belange des Küstenschutzes werden nicht berührt. Ich bitte von einer weiteren Beteiligung der Küstenschutzbehörde abzusehen.

Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen machen ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

(Stellungnahme vom 10.05.2023)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.04.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird eine Leitungsauskunft eingeholt.

Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

**Landeshauptstadt Kiel**

(Stellungnahme vom 11.05.2023)

Für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren möchten wir uns bedanken.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken.

**Hinweis:**

Bei den nächsten Schritten der Entwicklung steht der Planungsdialog der Stadt Schwentinental für Gespräche sehr gerne zur Verfügung. Der Planungsdialog ist ein Zusammenschluss aus Wirtschaftsförderern und Planer der Kreise Plön, Rendsburg-Eckernförde, Neumünster und Kiel mit Gästen aus der Landesplanung Schleswig-Holstein und der KielRegion GmbH. Informationen zum Planungsdialog sind unter [www.planungsdialog.sh](http://www.planungsdialog.sh) zu finden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

(Stellungnahme vom 12.05.2023)

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z. B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.

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

**Nachbergbau****Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen**

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen nicht im Bereich von Tiefbohrungen.

**Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen**

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an [Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de). Weitere Informationen

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen machen ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen machen ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

Von dem Angebot wird bei Bedarf unter Angabe des Aktenzeichens Gebrauch gemacht.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets wird eine Leitungsauskunft eingeholt. Die in der Stadt Schwentinental vorhandenen Leitungsbetreiber, u. a. die Stadtwerke Kiel AG, sind am Planverfahren beteiligt worden.

erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Gasleitung - Stadtwerke Kiel - M_GAS_LA_HD - HGD 300 St (Sw)	Stadtwerke Kiel AG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

#### Hinweise

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets wird eine Leitungsauskunft eingeholt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Bundesnetzagentur - Telefónica**

(Stellungnahme vom 22.05.2023)

Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.

Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:  
BETREIBER RICHTFUNK:

=====

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG  
Georg-Brauchle-Ring 50  
80992 München  
Deutschland

BETREIBER RADARE:

=====

Es sind keine Radare betroffen.

BETREIBER RADIOASTRONOMIE:

=====

Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.

FUNKMESSSTELLEN DER BNetzA:

=====

Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.

Hinweise zum Beteiligungsverfahren der Bundesnetzagentur

=====

Beachten Sie bitte für Ihr geplantes Vorhaben auch die Hinweise auf unserer Internetseite

[www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung)

Nutzen Sie bitte immer für die Beteiligung der Bundesnetzagentur das auf der Internetseite verfügbare 'Formular Bauleitplanung', welches Sie unter folgendem Link direkt herunterladen können.

[www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Do](http://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Do)

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

[wnloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunk.pdf](http://www.bundesnetzagentur.de/wdownloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunk.pdf)

Senden Sie das vollständig ausgefüllte Formular zusammen mit den zugehörigen Planungsunterlagen immer an die folgende E-Mail-Adresse.

[226.Postfach@BNetzA.de](mailto:226.Postfach@BNetzA.de)

Mit freundlichen Grüßen  
Team Bauleitplanung

---

Referat 226  
Richtfunk; Ortungs-, Navigations-, Flugfunk;  
Campusnetze Bundesnetzagentur für  
Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post  
und Eisenbahnen  
Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin  
Telefon: 030 22480-509  
E-Mail: [226.Postfach@BNetzA.de](mailto:226.Postfach@BNetzA.de)

[www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de)  
[www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung)

Datenschutzhinweis:  
[www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz](http://www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz)