



Beschlussvorlage Nr.:	041/2023	Datum:	16.02.2023
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2	Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3	Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	X Ausschuss für Bauwesen	13.03.2023
5	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	Hauptausschuss	
7	Stadtvertretung	

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 örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Planzeichnung, Textliche Festsetzung inkl. örtlicher Bauvorschrift, Begründung)
- Übersicht über bisher eingegangene Stellungnahmen

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Der Ausschuss für Bauwesen hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf“ für einen etwa 1,85 ha großen Geltungsbereich gefasst. Planungsziel ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie zur maximalen Gebäudehöhe innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes. Hintergrund der Planänderung ist ein entsprechender Antrag eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zur Sicherstellung seiner Entwicklungsabsichten.

Verfahren:

Für 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 eingegangenen Stellungnahmen können der beigefügten Übersicht entnommen werden. Ein Vorschlag zum Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen ist dort ebenfalls dokumentiert.

Die **Landesplanungsbehörde** und der **Kreis Plön** regen eine Begrenzung bzw. einen vollständigen Ausschluss betriebsbedingten Wohnens an, um eine nachhaltige und effiziente Nutzung als Gewerbegebiet zu gewährleisten. Die Stadt Schwentimental schließt üblicherweise Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten aus den genannten Gründen aus. Innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes existiert bereits eine für die Betriebsabläufe zwingende Wohnung. Zur Vermeidung einer Schlechterstellung soll die bestehende Nutzung gesichert werden. Dennoch soll die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt werden, dass betriebsbedingtes Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es für die Betriebsabläufe zwingend erforderlich ist.

Der Forderung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (**LLUR**) auf Erstellung eines Immissionsgutachtens wurde entsprochen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage der beigefügten und nachfolgend erläuterten Planunterlagen die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jeweils im Parallelverfahren durchzuführen.

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.

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 sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für 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 soll zugelassen werden (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 bestünden, 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 werden durch den Planbegünstigten bestritten bzw. an die Stadt erstattet.

5. Beschlussempfehlung:

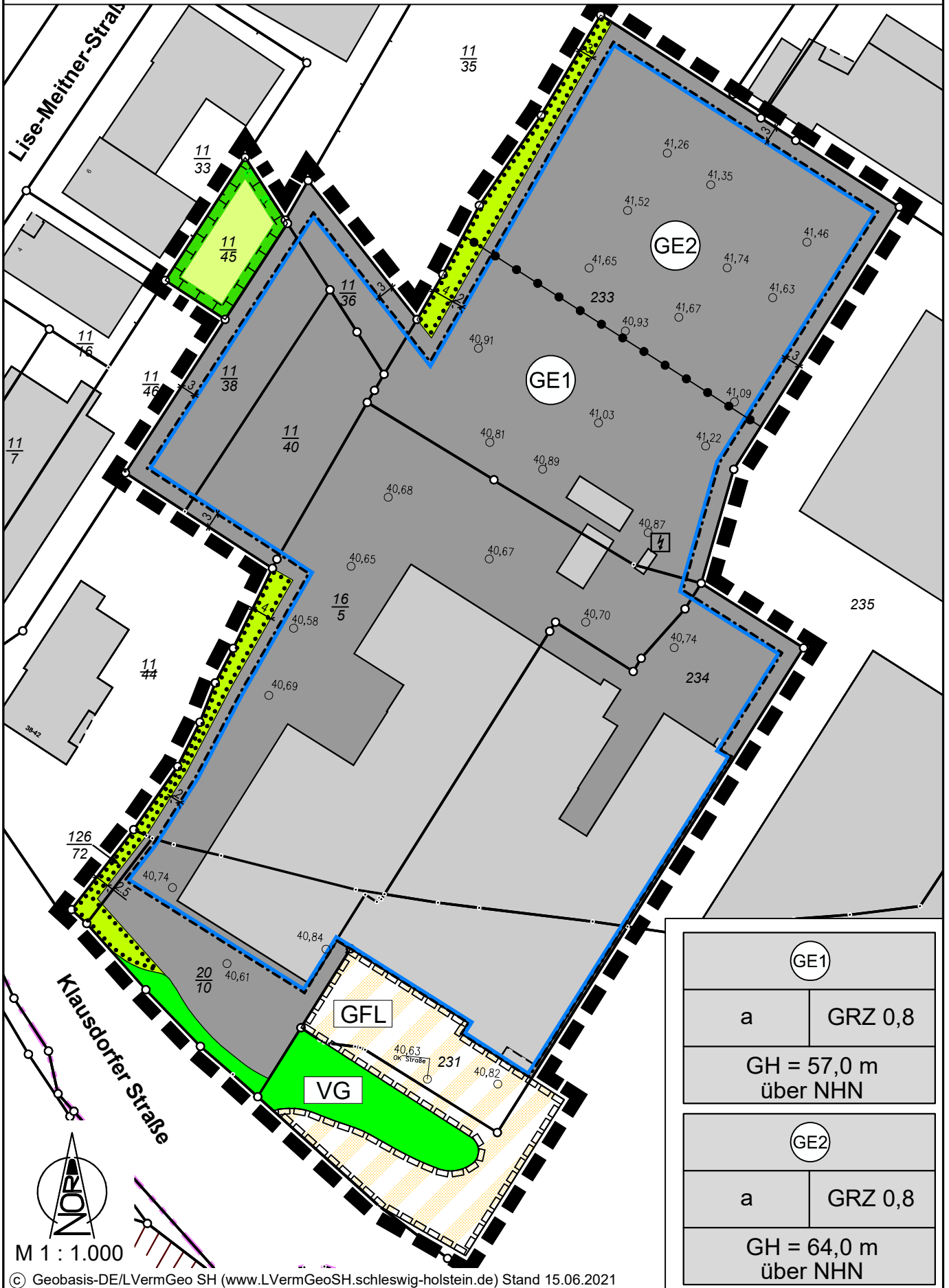
Der Ausschuss für Bauwesen beschließt, den vorliegenden Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf“, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zum Entwurf zu erheben und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung jeweils im Parallelverfahren durchzuführen.

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



GE1	
a	GRZ 0,8
GH = 57,0 m über NHN	
GE2	
a	GRZ 0,8
GH = 64,0 m über NHN	

Stadt Schwentental, B-Plan Nr. 1, 7. Änderung
ZEICHENERKLÄRUNG

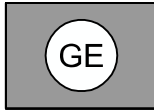
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

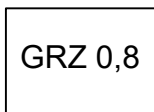
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

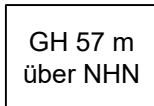


Gewerbegebiete
 (§ 8 BauNVO)

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

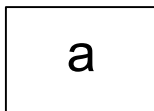


Grundflächenzahl (GRZ)
 (§ 19 BauNVO)

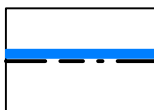


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
 Gebäudehöhe hier: z. B. 57,0 m über Normalhöhennull (NHN)

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)



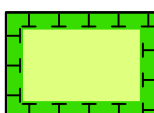
Private Verkehrsfläche

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)



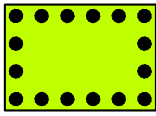
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
 und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stadt Schwentimental, B-Plan Nr. 1, 7. Änderung
ZEICHENERKLÄRUNG

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

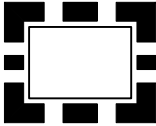
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

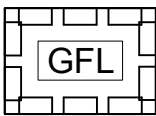


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

15. Sonstige Planzeichen

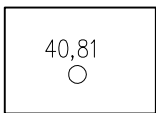


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

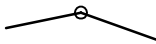


Höhenbezugspunkte, bezogen auf NHN
 (Übernahme aus Lageplan Neu Architekten v. 15.02.2021)

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 m² 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/m²) 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 Schröpfschnitte 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 Schwentimental.

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.

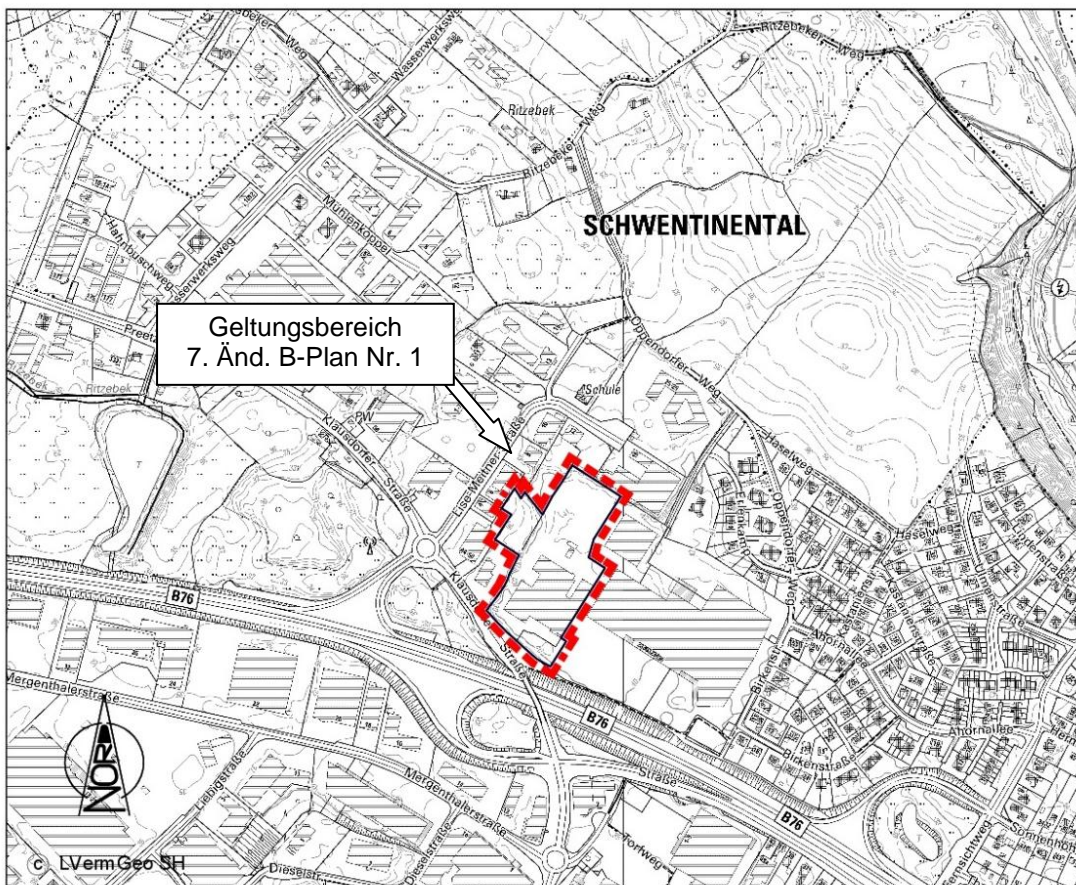
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

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 SCHWENTENTAL
Kreis Plön

Stand: Entwurf, 02. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	9
2.1 Anlass der Planung	9
2.2 Ziele der Planung	9
3. Inhalte des Bebauungsplans	10
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 Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 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.

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 m² 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.

Verfahrensschritte	Datum
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	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Schwentidental 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.

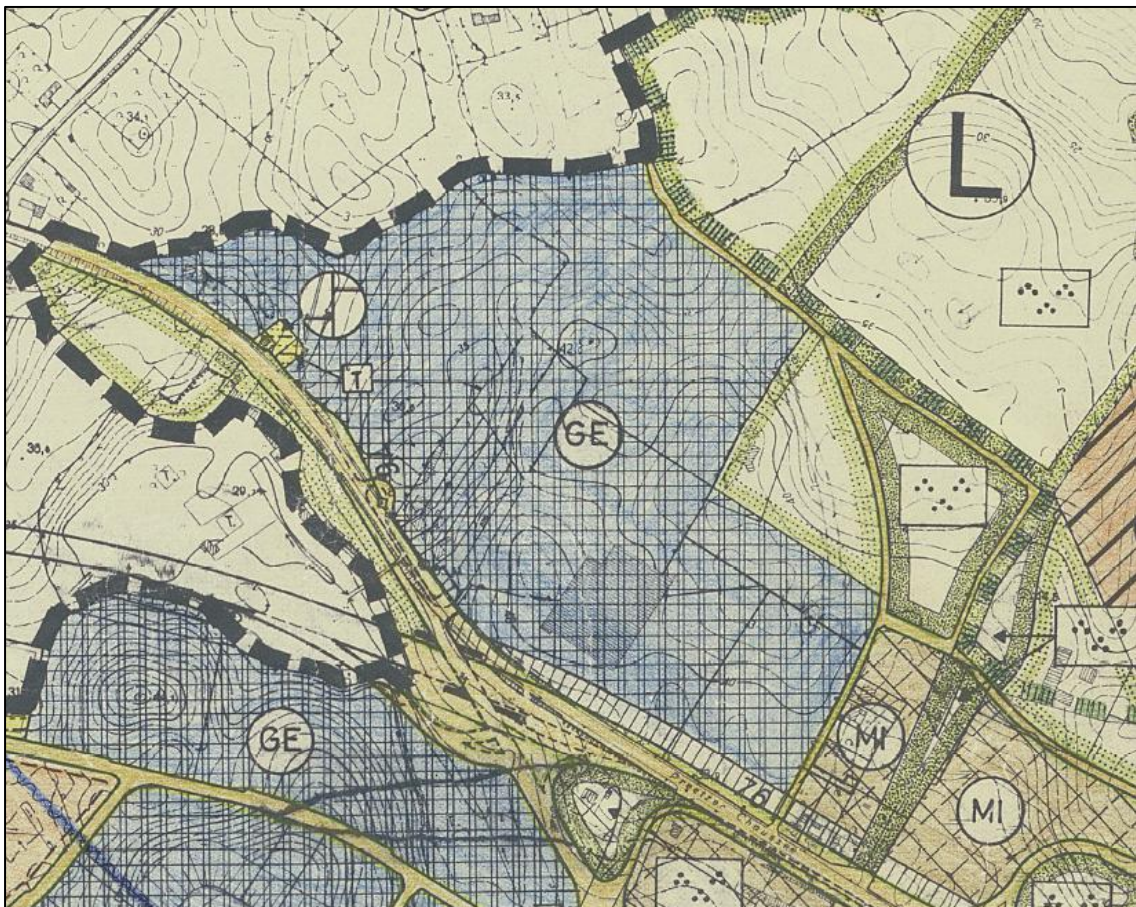
Die Stadt Schwentidental liegt gemäß LEP im Verdichtungsraum um die Stadt Kiel. Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. So heißt es unter Ziffer 1.3 im LEP: "In den Ordnungsräumen 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 Schwentidental 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 Schwentental ebenfalls auf der Siedlungsachse und im 'baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes'. Die Siedlungsachse wird von einem 'Regionalen Grünzug' umgeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental (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 Schwentental im Gewerbegebiet Klausdorf / Raisdorf und weist eine Größe von ca. 20.074 m² 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

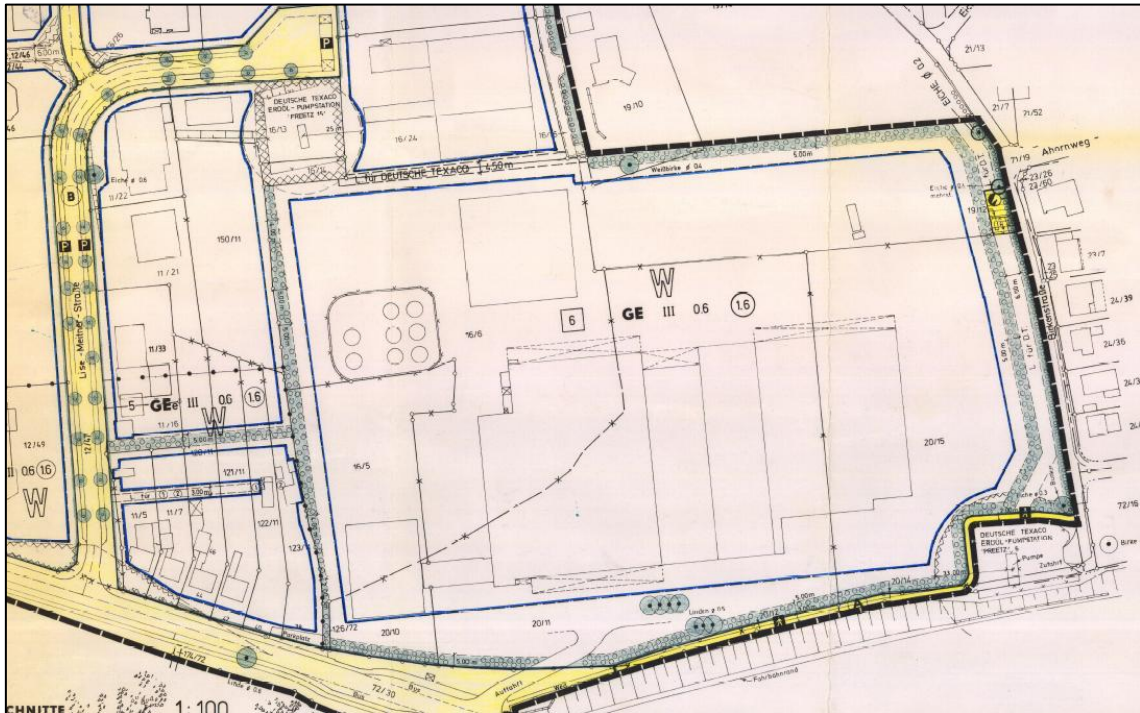
Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und von einem Gebäudekomplex, bestehend aus Büro, Lager und Produktion mit dazugehörigen versiegelten Lager- und Rangierflächen eingenommen. Es handelt sich um das Betriebsgelände der e-nema Gesellschaft für Biotechnologie und biologischen Pflanzenschutz 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.

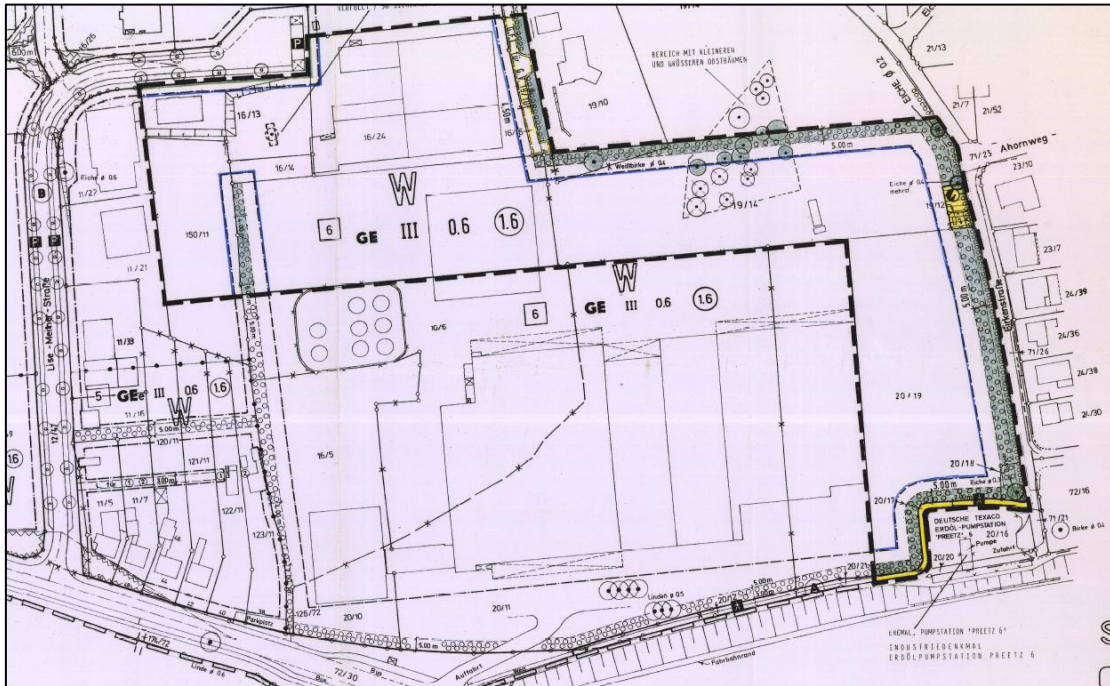
Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



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:

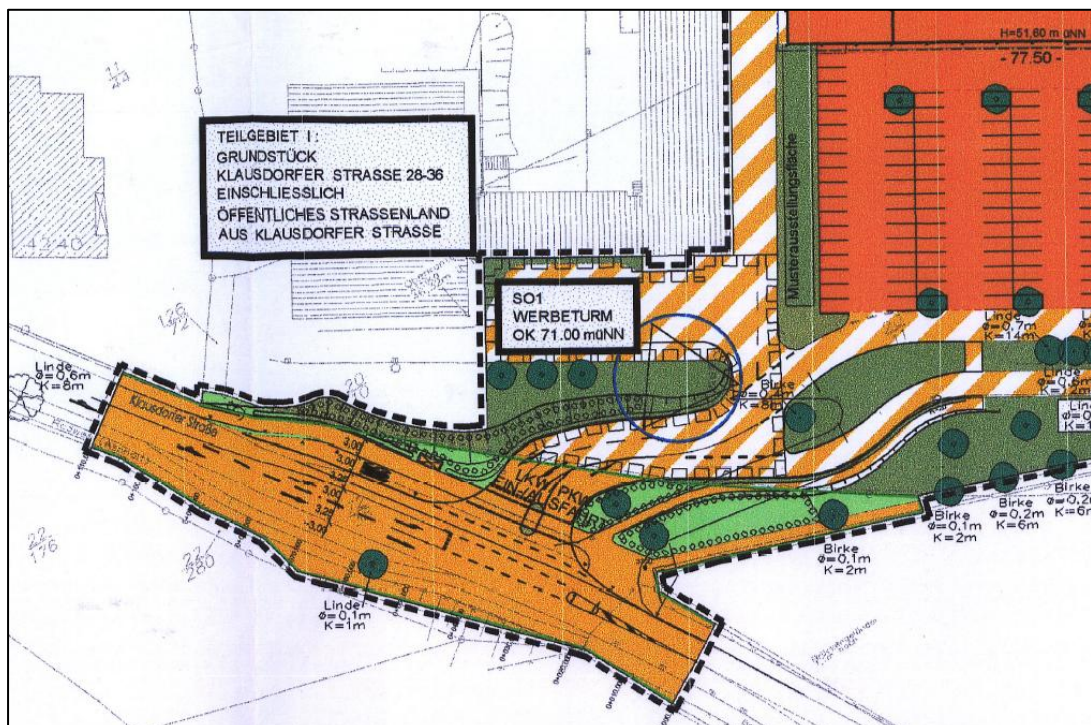
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE), für den westlichen Bereich ist ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet' (GEe) festgesetzt;
- es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,6;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6;
- 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 Schwentimental 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 Baumasse 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 m² 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 Schwentental 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 Schwentidental 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 Lehmböden 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 Lehmböden 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 Biotop 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/m²) 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 katastrophemäßig 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.

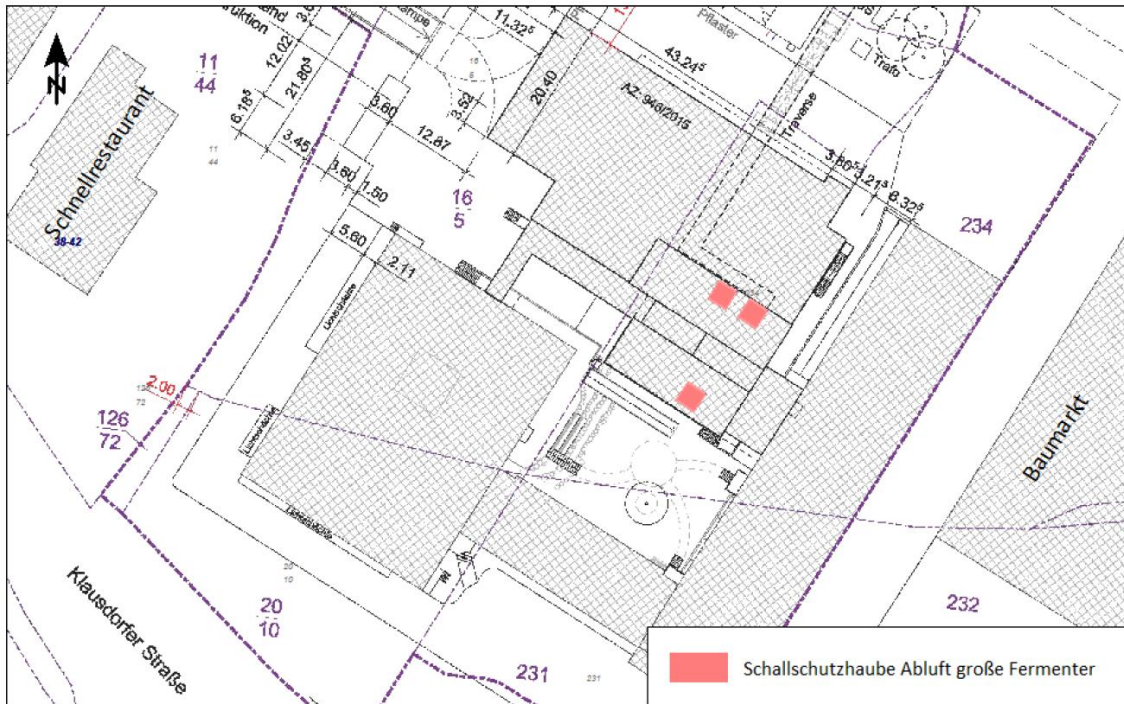
Parkplatz:

Die Oberfläche der Fahrgassen ist mindestens in ebenem Pflaster herzustellen. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fasen und der Fuge ≤ 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 Baufelddräumung 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.

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

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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