



Beschlussvorlage Nr.:	033/2025	Datum:	24. April 2025
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	X Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	05.05.2025
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	Hauptausschuss	
7	Stadtvertretung	

nachrichtlich: Junger Rat

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

**1. TOP: Bebauungsplan Nr. 73 – „Nördlich des Eschenweges“ nebst örtlichen Bauvorschriften;
 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 75 - „Nördlich des Eschenweges“ wurde am 24.01.2022 gefasst. Planungsziel ist eine wohnbauliche Verdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke „Ritzebeker Weg 28/30“. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen hat dem Bebauungskonzept der Projekt Bau und Management GmbH (pbm) für das Plangebiet in seiner Sitzung am 08. Juli 2024 zugestimmt.

Daraufhin wurden im August/September 2024 sowohl die frühzeitige Behörden- als auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die seitens der Fachbehörden des Kreises Plön vorgebrachten Hinweise (z.B. zur Eingriffsbilanzierung oder Entwässerungskonzept) werden bzw. wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Lediglich der Empfehlung zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes soll nicht gefolgt werden. Nach Einschätzung der unteren Abfallbehörde ist die vorgesehene Wendeanlage für Müllfahrzeuge ausreichend.

Der BUND regt eine ausschließliche Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern an, um eine Innenverdichtung mit möglichst großem Zugewinn an Wohneinheiten zu erreichen. Entsprechend dem vorgestellten Baukonzept wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Baucharakters ein städtebaulich vertretbarer Angebotsmix aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Der Anregung würde mit vorliegendem Entwurf somit nur teilweise gefolgt.

Auf die beigefügte Gegenüberstellung der Stellungnahmen und deren Berücksichtigung wird verwiesen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage der beigefügten und nachfolgend erläuterten Planunterlagen die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Bauplan Nr. 75 im Parallelverfahren durchzuführen.

Bauplan Nr. 75 – „Nördlich des Eschenweges“:

Grundlage des Planentwurfes ist das in der Sitzung am 08. Juli 2024 vorgestellte Baukonzept. Dieses sieht insbesondere vor

- Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie maximal zweier Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohneinheiten
- Optisch-architektonische Einbindung in den Einfamilienhauscharakter der Umgebung
- Innere Erschließung soll Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen
- Anbindung Richtung Norden wäre perspektivisch denkbar, wird derzeit allerdings nicht verfolgt

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend dem Planungsziel werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt einheitlich 0,4. Grundstücke mit Einzelhäusern müssen eine Mindestgröße von 450 m², mit Doppelhäusern bebaute Grundstücke von mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte aufweisen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen und zur Bewahrung des Quartiers-Charakters sollen die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

Der überbaubare Bereich des WA₁ wird nach Westen durch den einzuhaltenen Waldabstand begrenzt. Die östliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 6 m zur angrenzenden Verkehrsfläche. Durch die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 9,50 m und eine Beschränkung auf höchstens vier Wohneinheiten je Einzelhaus soll eine verträgliche und sich einfügende Gebäudekubatur sichergestellt werden.

In den übrigen Wohngebieten ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern (WA₂) bzw. Einzel- und Doppelhäusern (WA₃) zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücken begrenzt.

Erschließung:

Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße (verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche) an den Ritzebeker Weg angebunden. Eine ausreichend bemessene Wendeanlage ermöglicht ein ordnungsgemäßes Wenden von Müllfahrzeugen. Im Verlauf der Straße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Entlang dieser Parkplätze ist die Anlegung von Grundstückszufahrten nicht zulässig. Private Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken herzustellen.

Am nördlichen Rand des WA₁ ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sollen Entwässerungsleitungen verlegt werden können.

Eingriffsminimierung:

Durch die nachfolgenden Festsetzungen bzw. Bauvorschriften sollen unter anderem verschiedene planbedingte Eingriffe minimiert werden:

- Straßenbegleitend sind insgesamt 4 Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen
- Entlang der Wendeanlage ist eine Hecke als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Grundstück zu pflanzen
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (keine „Schottergärten“)
- Befestigung von Stellplätzen, Wegen usw. muss in wasserdurchlässigem Material erfolgen
- Außenbeleuchtung nur mit insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen zulässig
- Dächer von Garagen und Carports sind als Gründächer auszubilden

Seit der Novellierung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes Schleswig-Holstein (EWKG) besteht auch für Wohngebäude eine grundsätzliche Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage, so dass eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich scheint.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht werden keine erheblichen ungelösten Eingriffe festgestellt. Als Ersatz für die planbedingt entfallenden Bäume (4) sollen im Verlauf der Erschließungsstraße vier Laubbäume und darüber hinaus drei zusätzliche Ersatzbäume innerhalb des Stadtgebietes angepflanzt werden. Der mit der Versiegelung einhergehende Eingriff erfordert eine Ausgleichsfläche von 1.692,60 m². Die Kompensation soll durch Rückgriff auf ein Ökokonto der ecodots GmbH außerhalb des Stadtgebietes erfolgen.

Artenschutz:

Die durch die Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Molfsee, vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden als Hinweis (Fällzeitregelung) bzw. im Rahmen der Kompensation (Ausgleich einer Wochenstube) in der Planung berücksichtigt.

Örtliche Bauvorschriften:

Der anliegende Entwurf sieht die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift vor, mit der die zulässigen Dachformen von Hauptgebäuden auf Sattel- oder Walmdächer (bzw. deren Unterarten) und einer Dachneigung von 25-55° beschränkt werden.

Mit den vorgenannten Festsetzungen können die am 08. Juli 2024 formulierten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich abgesichert werden.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich eine Obergrenze der baulichen Nutzung definiert werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Bauherr hinter diesen Festsetzungen zurückbleibt, also anstatt der im Konzept angedachten Mehrfamilienhäuser z.B. „nur“ ein Einfamilienhaus errichtet. Die Größe des Grundstückes sowie die bestehenden Anfragen von Investoren zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet lassen jedoch durchaus auch auf Investorensseite auf eine Nachfrage nach geeigneten Grundstücken schließen. Wirtschaftliche Gründe dürften ebenfalls für eine effektive Ausnutzung des Baufeldes sprechen.

Entwässerung:

Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept zugrunde, welches einen Anschluss der Schmutz- und Regenwasserentwässerung im Freigefälle an das westlich des Plangebietes verlaufende öffentliche Kanalnetz vorsieht. Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, muss das anfallende Regenwasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Zu diesem Zweck soll eine Rigole mit einem Volumen von ca. 90 m³ unterhalb der Wendeanlage erstellt werden. Die Entwässerung wird nicht im Bebauungsplan geregelt,

sondern im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag vereinbart.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint eine Beratung über folgende Festsetzungen in besonderem Maße diskussionswürdig:

1. Anzahl notwendiger Stellplätze

Die Stellplatzsatzung schreibt 1,5 Stellplätze/WE in Mehrfamilienhäusern vor.

Der Vorhabenträger hatte in seinem Konzept abweichend von der Satzung 2 Stellplätze/WE (für das WA₁) skizziert, ohne dass der Ausschuss diese Thematik am 08.07.2024 besonders diskutiert hätte. Denkbar wäre die Aufnahme einer Festsetzung, nach der innerhalb des WA₁ unabhängig vom Bauvorhaben zwei Stellplätze/WE vorzusehen sind, sofern nach Auffassung des Ausschusses besondere Gründe diese Abweichung von der Stellplatzsatzung erfordern.

2. Dachform und -neigung

Die Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen ist in neueren Bebauungsplänen der Stadt unüblich geworden. Der Vorschlag für die Aufnahme entsprechender örtlicher Bauvorschriften liegt darin begründet, die bauliche Gestaltung der Umgebung fortzuführen. Ein Verzicht auf diese Festsetzungen ermöglicht den Bauherrn zusätzliche Freiheiten für moderne Dachgestaltungen und wäre städtebaulich ebenso begründbar.

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 75 (Vorentwurf) nebst Anlagen
- Übersicht Stellungnahmen nebst vorläufiger Abwägung

3. Lösungsvorschlag:

Siehe Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Sachkosten der Bauleitplanung werden durch den Vorhabenträger getragen bzw. erstattet.

5. Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Bauwesen beschließt, den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 – „Nördlich des Eschenweges“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften

- a) in unveränderter Fassung oder
- b) mit folgenden Anpassungen

zum Entwurf zu erheben und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Parallelverfahren durchzuführen.

Zu b) Anpassungen des Entwurfs (bei Bedarf):

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung



Entwurf

Satzung der Stadt Schwentinental (Kreis Plön) über den Bebauungsplan Nr. 75 'Nordlich des Eschenweges' mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet nördlich des 'Eschenweges'

Bearbeitung : 17.04.2025

Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

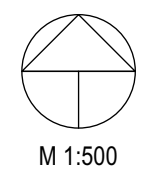
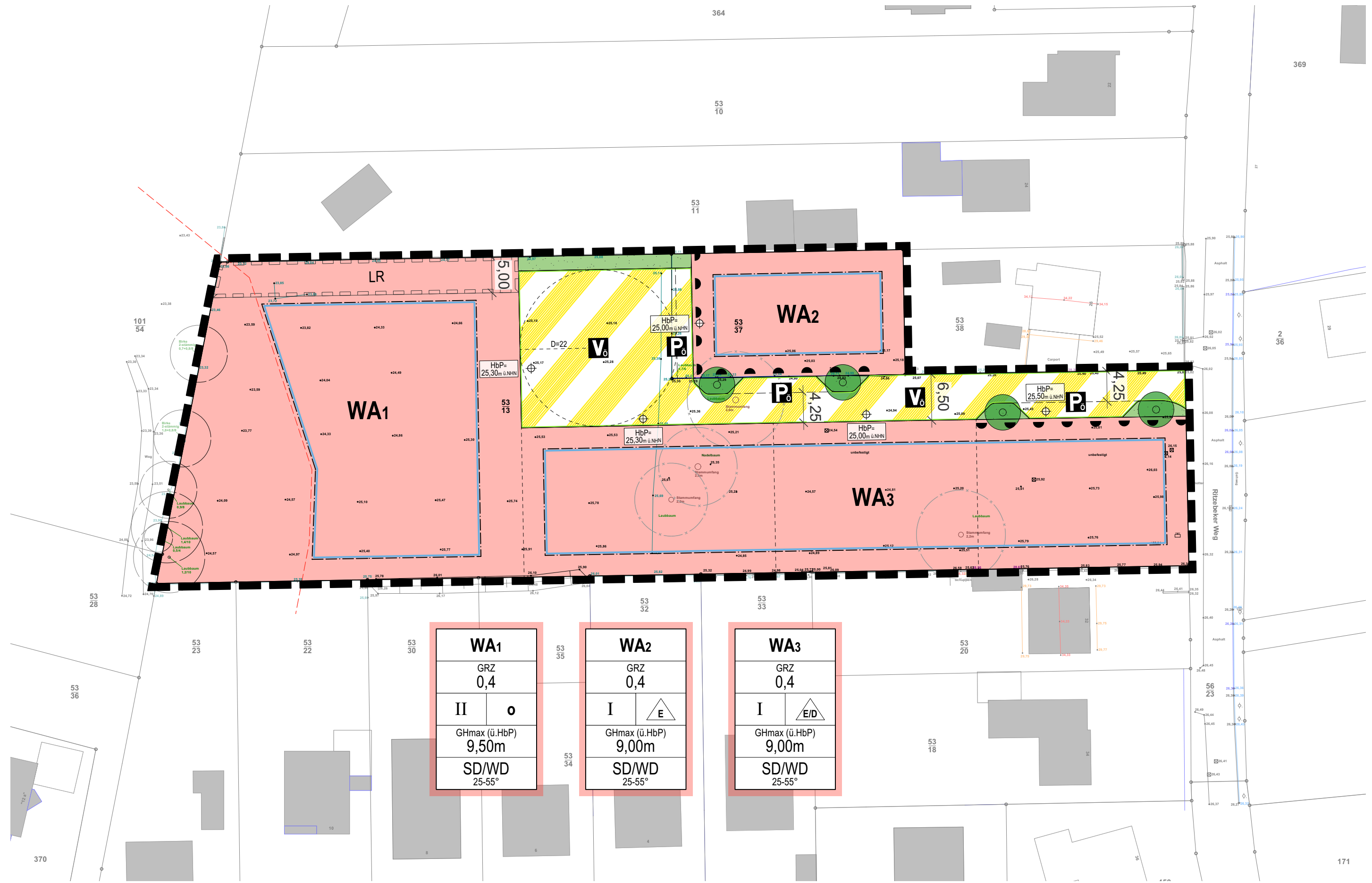
B2K
Architekten | Stadtplaner

Geändert :

Art des Verfahrens : Regelverfahren Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens : § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB § 4a (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 1 (7) BauGB § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung



Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025
Schleiweg 10
T (0431) 596 746-20
info@b2k.de
24106 Kiel
Fax -99
b2k.de



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Zulässige Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 u. § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

GH_{max}=
9,00m
ü.HbP

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)
(in Metern 'm' über Höhenbezugspunkt (HbP))

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)



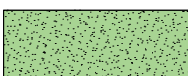
Stellplatzflächen (Öffentlich)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Verkehrsrün (Öffentlich)

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Baum, anzupflanzen

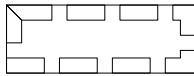
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

SD/WD
25-55°

Zulässige Dachformen (s. Teil-B)
Zulässige Dachneigung (als Mindest- und Höchstmaß)

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 86 LBO-SH



Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
+ Abs. 6 BauGB

LR

hier: Leitungsrecht
zugunsten Ver- und Entsorger



Höhenbezugspunkt

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 18 Abs. 1 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Waldabstand (20m)

§ 2 u. § 24 LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter



Bebauung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

$\frac{53}{32}$

Flurstücksbezeichnung

o 25.36

Geländehöhenpunkt (in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null (NHN))



Baum, vorhanden



Baum, künftig entfallend

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(a) Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA1-WA3 festgesetzt.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach §13a BauNVO nicht zulässig.

(2) Höchstzulässig Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA₁) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA₂₋₃) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

(a) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) über Höhenbezugspunkt (HbP) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.

(b) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) über Höhenbezugspunkt (HbP) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.

3. Mindestgröße von Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Grundstücke mit Einzelhäusern (E) eine Mindestgröße von 450 m² bzw. für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) eine Mindestgröße von 350 m² (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Leitungsrecht‘ (LR) umfasst die Befugnisse der Stadt sowie der Ver- und Entsorger zur Begehung, Befahrung sowie Herstellung und Unterhaltung von Leitungen.

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

5. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

(1) Anzahl der Stellplätze

- (a) Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwentental auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

(2) Lage von Garagen, Carports etc. / Abstandsflächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2-3) sind Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Fläche (hier: ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsfläche (Öffentlich)‘ zulässig.

6. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

(1) *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

(a) Grundstücksbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen sind nicht zulässig.

(b) Versiegelung von Flächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flächen von Stellplätzen sowie deren notwendige Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.

(c) Grundstücksbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Lichtquellen, mit Lichttemperaturen bis zu maximal 3.000 Kelvin, auszustatten.

(2) *Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

(a) Anpflanzen von Bäumen

Gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) sind standortgerechte Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte sind in einem Umkreis von maximal einem Meter (1 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.

(b) Eingrünung der Verkehrsfläche

Die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)‘ ist auf der gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünfläche mit einer geschnittenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzufassen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Entwurf

Stadt Schwentental (Kreis Plön)

Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: Kühle und Koerner PartG mbB

17.04.2025

Schleieweg 10
T (0431) 596 746-20
info@b2k.de

24106 Kiel
Fax -99
b2k.de

B2K

Teil B: Text

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

(1) Gebäudedächer

(a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Hauptgebäuden nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig.

Dabei gilt:

SD	=	Satteldach (auch Sattelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))
WD	=	Walmdach (auch Krüppelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))

(b) Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung von Hauptgebäuden sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

(2) Dachbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gelten, sofern nicht abweichend geregelt, die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ‚Wasserschutzgebietes Schwentinetal, Zone IIIA‘. Die Vorschriften nach § 5 der ‚Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel‘ (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinetal) vom 27.01.2010 (GVOBl. 2010, 22) sind entsprechend zu beachten.

3. Artenschutz

Sämtliche Inhalte des Artenschutzberichtes sind zur Kenntnis zu nehmen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind die folgenden Hinweise (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen) zu beachten: Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, muss ausgeschlossen werden, dass sich Tiere während der Rodung in den Bäumen befinden. Dies wird durch eine Fällzeitenregelung erfüllt: Um Besatz der Bäume mit Zwischenquartieren ausschließen zu können, muss die Fällung in der Zeit ohne Fledermausaktivität vom 01.12. bis 28.02. durchgeführt werden. Da dieser Zeitraum außerhalb der Zeit liegt, in dem Wochenstuben und andere Sommerquartiere besetzt sind, ist diese Fällzeit auch für die Eiche mit Wochenstubenpotenzial geeignet. Die potenzielle Flugroute im Westen des Untersuchungsgebiets sollte sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht direkt beleuchtet werden. Um die Lichtemissionen zu senken, sollten die Gehölze direkt am Wanderweg erhalten bleiben.

Entwurf

Stadt Schwentinetal (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

4. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

5. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur "Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel" (Kampfmittelverordnung) in der derzeit gültigen Fassung gehört die Stadt Schwentinental zu den Gemeinden, die in besonderem Maße durch Bombenabwürfe während des zweiten Weltkriegs betroffen waren.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse daher gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

6. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 16.01.2025).

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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.

7. Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

8. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

9. Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

10. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 (‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘), der RAS-LG4 (‚Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen‘) und der ZTV-Baumpfleger (‚Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger‘) bei der Bauausführung zu beachten.

11. Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Bauverwaltung der Stadt Schwentinental während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

12. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

Entwurf

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K



ENTWURF

Begründung

mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 75

(,Nördlich des Eschenweges')

der Stadt Schwentinental (Kreis Plön)

Für das Gebiet nördlich des ,Eschenweges'

B2K

Bearbeitung:
B2K Kühle und Koerner PartG mbB | Architekten & Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
17.04.2025

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | **§ 4 (1) BauGB** | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	9
4.4.	Klimaschutzkonzept (Querverweis)	9
4.5.	Radwegekonzept (Querverweis)	10
4.6.	Kommunale Wärmeplanung (Querverweis)	10
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	10
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	10
5.2.	Planungsüberlegungen	11
6.	Inhalte der Planung	11
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3.	Mindestgröße von Grundstücken	14
6.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.5.	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen	15
6.6.	Grünordnung	15
6.7.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	18
7.	Ver- und Entsorgung	19
8.	Artenschutz	20
9.	Altlasten	20
10.	Kampfmittel	20
11.	Archäologischer Denkmalschutz	21
12.	Abwägungsergebnis / Auswirkungen	21
13.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	22

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Die Stadt Schwentinental gehört, begünstigt durch die verkehrsgünstige und unmittelbare Lage zur Landeshauptstadt Kiel sowie die damit verbundene Nähe zu Erholungsräumen wie der Kieler Förde, zu den Bereichen im Kreis Plön mit einer (stark) vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum und zusätzlichen Baulandflächen. Dies wird nicht zuletzt durch einen wachsenden lokalen Bedarf sowie die wachsende Umverteilung von Wohnraumsuchenden aus dem Ballungsraum Kiel in das Umland verstärkt.

Die Stadt hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2025) entschieden, die künftige (wohnbauliche) Entwicklung primär über das bestehende Siedlungsgebiet (Innenbereichspotentiale) zu decken. Hierdurch kann, trotz des großen Expansionsdrucks in Schwentinental und der beabsichtigten Bereitstellung zusätzlicher Baulandflächen, ein Beitrag zur Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme und der Schutz des Bodens als zentrales Ziel einer nachhaltigen Entwicklung der gebauten Umwelt erreicht werden.

Mit der geplanten Entwicklung von Innenbereichsflächen im Stadtteil Klausdorf wird es möglich, die selbstformulierten kleinräumlichen städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen der Stadt im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung sinnvoll umzusetzen. Das Gebiet bietet neben seiner unmittelbaren Einbindung in die vorhandenen Siedlungsteile und der damit verbundenen verkehrsgünstigen Lage außerdem ein ansprechendes Grün- und Freiraumangebot in unmittelbarer Umgebung und rundet das südlich ankommende Siedlungsgefüge weiter sinnvoll ab.

Innerhalb des Plangebietes beabsichtigt ein Vorhabenträger die Umwandlung der Flächen zu Wohnbaugrundstücken. Das geplante Vorhaben einer Nachverdichtung im Innenbereich deckt sich mit dem städtischen Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung bei Nutzung geeigneter Innenentwicklungspotentiale (s.o.).

Die Stadt Schwentinental hat sich daher für eine moderate, im Rahmen der perspektivischen Flächenplanung verträgliche Innenbereichskonversion entschieden und strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von neuen Eigenheimen sowie kleinteiligem Wohnungsbau an.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit der Planung verbundenen Sachfragen das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die mittlerweile beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (Stand: Neuaufstellung, 2025) weist für das Plangebiet (bereits) die Darstellung einer ‚Wohnbaufläche‘ auf, dasselbe gilt für den bis dato wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 1986). Der Bebauungsplan Nr. 75 kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und typologisch homogenes Quartier geschaffen werden, dass mit seiner Bebauungsstruktur die städtischen Zielsetzungen erfüllen kann und sich harmonisch in das bestehende (bauliche) Umfeld einfügt.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Stadt Schwentental im Kreis Plön liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B76 und B202 und grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Kiel an. Darüber hinaus ist sie mit zahlreichen Buslinien und dem Bahnhof ‚Raisdorf‘ gut an den überörtlichen ÖPNV angebunden (in fußläufiger Entfernung befindet sich u.a. eine Bushaltestelle mit Anschluss nach Kiel). Mit mehreren KiTas, zwei Grundschulen und einer Gemeinschaftsschule, sowie zahlreichen Vereinen, einem Pflegeheim und einer Seniorenwohnanlage bietet die Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot der sozialen Infrastruktur für die rund 14.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 liegt nördlich der Bebauung des ‚Eschenweges‘, östlich der ‚Dorfstraße‘ sowie westlich des ‚Ritzebeker Weges‘ und ist damit zentral gelegen innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhanges des Stadtteiles Klausdorf. Das Plangebiet wird durch die Flurstücke 53/13 und 53/37 gebildet.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 5.600 m² (0,5 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden und Osten die Wohnbebauung entlang des ‚Ritzebeker Wegs‘;
- im Süden die Wohnbebauung rund um den ‚Eschenweg‘ und
- im Westen Grün- und Freiraumstrukturen mit Wald- und Gehölzflächen sowie die Ausläufer einer Reitanlage an der ‚Dorfstraße‘.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das städtische Umfeld wird in nachfolgendem Luftbild dargestellt.



Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich einige Infrastruktureinrichtungen: Ca. 500 m nordwestlich ein evangelischer Kindergarten sowie ebenfalls rund 500 m nordöstlich die ‚Astrid-Lindgren-Grundschule‘ sowie eine weitere KiTa. Ergänzend befindet sich im Nahbereich ein breites Angebot an städtischen Sportstätten (z. B. Mehrzweckhalle, Kunstrasenplätze und Leichtathletikanlage) und Vereinen (z.B. TSV Klausdorf und diverse Reitvereine). Der ‚Ritzebeker Weg‘ ist nach dem Radwegekonzept der Stadt eine wichtige Radverkehrsstrecke, welche sukzessive veloroutenähnlich ausgebaut werden soll.

Das Plangebiet weist im östlichen Bereich eine Höhe von 26,15m (ü. NHN) auf und fällt gleichmäßig in Richtung Westen auf eine Höhe von 23,59m (ü. NHN) ab.

Die Fläche selbst ist unbebaut. Im vorderen Bereich am ‚Ritzebeker Weg‘ ist das Plangebiet eine Brachfläche; zwei Einzelhäuser wurden bereits vor geraumer Zeit durch die Eigentümer abgebrochen. Im rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 53/13 ist das Gelände durch eine Grünfläche geprägt; das Flurstück 53/37 befindet sich derzeit in einer (privaten) Gartennutzung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, bis auf wenige (Rest-)Bäume, keine weiteren (nennenswerten) Grünstrukturen. Die westliche Grenze ist durch Heckenstrukturen geprägt. Über diese hinaus, südlich des Reitplatzes an der ‚Dorfstraße‘, befindet sich ein geschützter Waldabschnitt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Schwentental (Kreis Plön) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVObI. S. 734) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 6. Dezember 2021 (GVObI. 2024, S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2024 (GVObI. S. 445).

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Schwentental (Kreis Plön) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 24.01.2022 und wird als Bebauungsplan im Regelverfahren (mit Umweltbericht) durchgeführt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB geprüft. Diese sind zwar grundsätzlich erfüllt – aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Beurteilung der umweltrelevanten Belange hat sich die Stadt jedoch zur Durchführung des Planverfahrens im Regelverfahren mit Umweltbericht und qualifizierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entschieden.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)

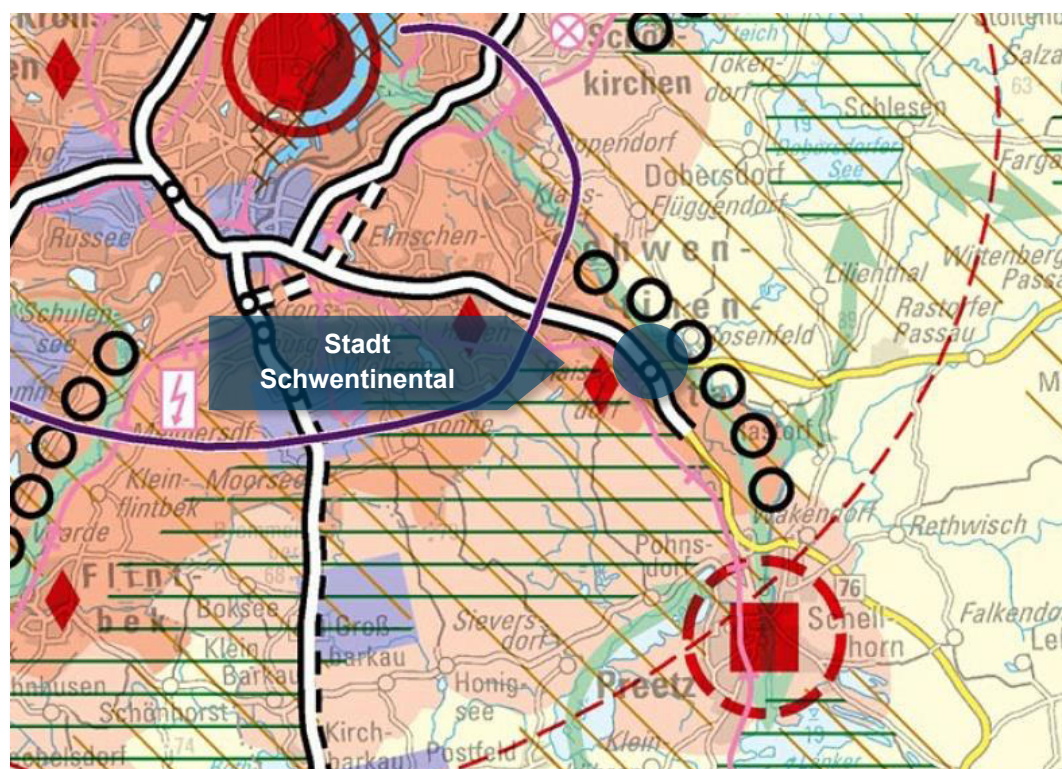


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Schwentinental folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Befindet sich an einer *Biotopverbundachse* (Landesebene)
- Ist ein *Stadtrandkern II. Ordnung*
- Liegt in einem *10km-Umkreis um den Zentralbereich eines Oberzentrums* (Landeshauptstadt Kiel)
- Wird von einer *Bundesstraße (B76)* gequert
- Wird von einer *220kV-Freileitung* gequert
- Liegt auf der *Siedlungsachse Kiel-Preetz*

Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele wird dargelegt, dass die 'Zentralen Orte', die Stadtrandkerne und die Ortslagen, die auf den Siedlungsachsen liegen, die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind. Es gilt, dass die Schwerpunkte eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs haben und eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen sollen. Die Innenentwicklung hat (dabei) Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

Grundlegendes Prinzip ist dabei vor allem die (Re-) Aktivierung von vorhandenen Wohnbauflächen(-potenzialen) innerhalb des bereits bebauten Stadtgefüges und einem entsprechenden Flächenmanagement im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“), um der Nachfrage nach Wohnraum adäquat Rechnung tragen zu können.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

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

Für die Stadt Schwentental ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt teilweise in einem *Vorranggebiet für den Grundwasserschutz*
- Ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* grenzt teilweise an das Stadtgebiet an
- Östlich und südlich befindet sich ein *Regionaler Grünzug*
- Wird von einer *Bundesstraße (B76)* gequert
- Die ehemalige Gemeinde Raisdorf ist ein *Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*

In Schleswig-Holstein werden derzeit alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter. Im Vergleich zu dem geltenden Regionalplan sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Der Bereich des *Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet* wurde auf den Stadtteil Klausdorf ausgeweitet
- Die *Abgrenzung der Siedlungsachsen* wurde im südlichen Bereich des Stadtgebietes verkleinert / enger gefasst

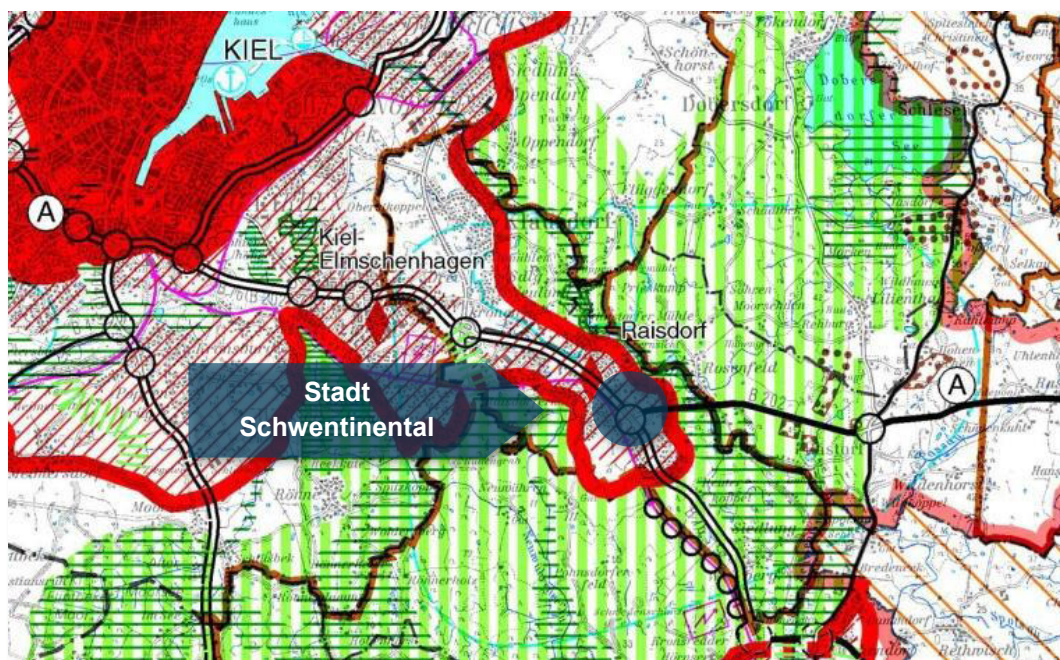


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungsraum 3) Schleswig-Holstein (2001)

Der Regionalplan stellt keine, über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehenden Festsetzungen dar. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.2.1. Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Klausdorf (Ursprung; 1986)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (Stand: 1986) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt. Den Geltungsbereich teilend wird ein 'geplanter innerörtlicher Fußweg' dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Wohnbaufläche vorgesehen, welches den Darstellungen des Ursprungflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf entspricht.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 1986)

4.2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental (Neuaufstellung; 2025)

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

Die Darstellung der Fläche als 'Wohnbaufläche' bleibt in dem (mittlerweile abschließend beschlossenen) Entwurf der Neuaufstellung unverändert. Die Fußwegeverbindung aus dem Ursprungsflächennutzungsplan wird nicht mehr dargestellt, da bereits eine Ost-West-Wegeverbindung in räumlicher Nähe über den 'Eschenweg' und den Reitplatz besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 75 kann daher aus dem (künftig wirksamen) Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) entwickelt werden.

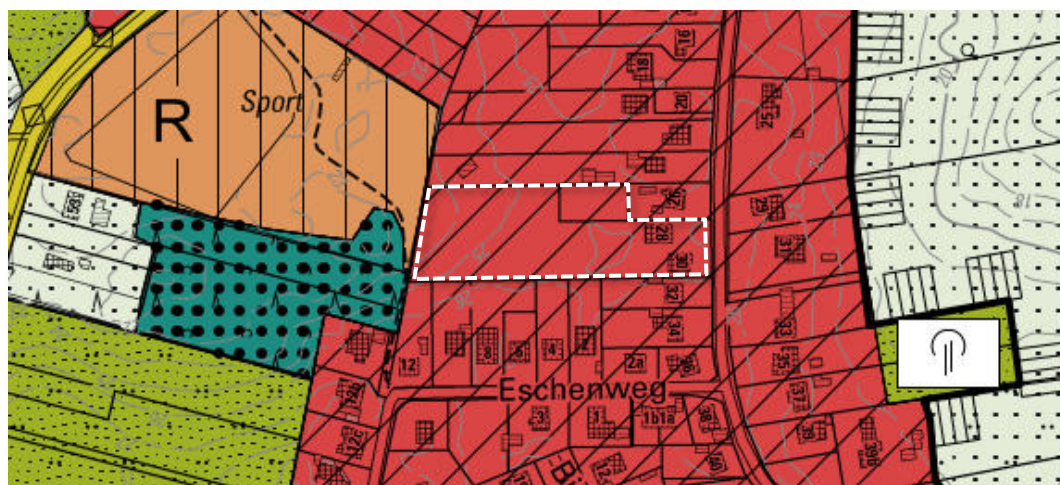


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem künftig wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 2025)

4.3. Landschaftsplan

Die Stadt Schwentental verfügt über einen Landschaftsplan (Fortschreibung) aus dem Jahr 2024. In der Entwicklungskarte wird das Plangebiet als ‚Baufläche‘ dargestellt, sodass die Zielvorgaben, korrespondierend zu denen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung, mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 75 übereinstimmen.

4.4. Klimaschutzkonzept

Schwentental hat 2021 ein Klimaschutzkonzept beschlossen, welches die Ausgangssituation in der Stadt ermittelt und sowohl Handlungsempfehlungen als auch konkrete Maßnahmen benennt. Es wurden sämtliche Verkehrsträger, die Energieversorgung sowie die energetische Gebäudesubstanz und -technik privater und öffentlicher Gebäude betrachtet und auf Einsparpotentiale hin untersucht.

Die darin beschlossenen Ziele, insbesondere „die städtische Bauleitplanung auf die Anforderungen des Klimawandels zu überprüfen und auszulegen“ werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Da es keine bestimmten Festsetzungsmöglichkeiten gibt, die für sich allein die Sicherung eines gesunden (Stadt-)Klimas bewirken könnten, trägt die Summe der Darstellungen und Festsetzungen im Gesamtergebnis den klimatischen Erfordernissen Rechnung (s.u.: Begründung zu den getroffenen Festsetzungen).

4.5. Radwegekonzept

Die Stadt Schwentental hat 2021 ein Radwegekonzept verabschiedet. Kern des Konzeptes ist die Ermittlung dreier Hauptradrouten, die perspektivisch veloroutenähnlich ausgebaut werden sollen. Die sogenannte ‚Veloroute 1‘ führt über den ‚Ritzebeker Weg‘ unmittelbar am Plangebiet vorbei; die ‚Veloroute 3‘ ist ebenfalls in kurzer Entfernung erreichbar, sie verläuft über die nahegelegene ‚Dorfstraße‘. Das Plangebiet ist somit sehr gut an das innerörtliche Radwegenetz angebunden – mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Radwegekonzept verbunden.

4.6. Kommunale Wärmeplanung

Die Stadt wird kurzfristig den Auftrag zur Erarbeitung einer (kommunalen) Wärmeplanung für das Stadtgebiet erteilen. Für das Plangebiet können daher noch keine Erkenntnisse aus der vorgesehenen Wärmeplanung abgeleitet werden.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 0,56 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Klausdorf und befindet sich rückwärtig der westseitigen Bebauung entlang des ‚Ritzebeker Wegs‘, an den es im Zu- und Abfahrtsbereich unmittelbar angrenzt.

Die überplanten Flächen präsentieren sich als (Abriss-) Brachflächen mit rückwärtiger Grün- bzw. Gartennutzung, sind derzeit vollends unbebaut und befinden sich vollständig in Privateigentum.

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist durch die typisch kleinteilige Stadtrandlage und der entsprechenden Wohnbebauung geprägt. In direkter Anbindung rund um den Geltungsbereich befinden sich vornehmlich klassische Einfamilienhausbebauungen mit großen und/oder langgezogenen Gartenflächen. Östlich des Plangebietes schließt sich der Straßenraum des ‚Ritzebeker Wegs‘ an; westlich gelegen befinden sich die Ausläufer der Reitanlage an der ‚Dorfstraße‘.

Die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung liegt vornehmlich bei einem (I) Vollgeschoss; in den meisten Fällen mit ausgebautem (Steil-) Dachgeschoss.



Abbildung 6 Plangebiet mit angrenzender Bestandsbebauung (04/2024)

5.2. Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Grundidee soll die behutsame Entwicklung eines kleinteiligen, homogenen Wohnquartiers ermöglichen, welches sich an seiner integrierten Lage mit unmittelbarem Bezug zur umgebenden Bebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge von Klausdorf integriert bzw. dieses städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Die Planung weist in vergleichbarer Art und Weise zu den sich in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Siedlungsstrukturen eine entsprechende bauliche Ausformung und ortsverträgliche Dichte auf, um in dem kleinen Quartier ein dem Ort möglichst zuträgliches Angebot an neuem, dem Standort und der Nachfrage entsprechenden, Wohnraum in attraktiver Lage bieten zu können. Die vorgesehene Bebauung soll sowohl dem örtlichen (regionalen) Bedarf nach kleinteiligem Wohnungsbau wie auch der Nachfrage (junger Familien) nach klassischen Baugrundstücken für Einzelhäuser Rechnung tragen, wobei sich Bautypologie und Geschossigkeit dem Bestand in der Umgebung angleichen soll.

In Schwentinental besteht zudem ein wachsender Bedarf an (altengerechten, barrierearmen und bezahlbaren) Wohnungen. Gleichwohl besteht auch weiterhin eine Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern. Aufgrund der baulichen Vorprägung der umliegenden Siedlungsstruktur (s.o.) sind für das Plangebiet keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Gleichwohl sieht der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Möglichkeiten vor, um im rückwärtigen (westlichen) Bereich kleinere Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Als Anrainerkommune im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Kiel besteht auch weiterhin eine nennenswerte Nachfrage nach klassischer Eigenheimnutzung. Dies ist vor allem auch auf den weiterhin starken Wunsch vieler (gerade junger) Familien nach einem selbstständigen Eigenheim und entsprechenden Freiflächen im Nahbereich der Landeshauptstadt zurückzuführen. Die Stadt Schwentinental beabsichtigt daher durch den vorliegenden Bauleitplan die (planungsrechtlichen) Möglichkeiten für eine moderate, im Hinblick auf die spätere Vermarktung möglichst flexible, innerörtliche Nachverdichtung / Konversion mit ortsangemessener und dem bestehenden (baulichen) Umfeld zuträglicher Bebauung mit Eigenheimen, ggf. ergänzt durch ortsbildverträglichen Wohnungsbau, zu schaffen.

6. Inhalte der Planung

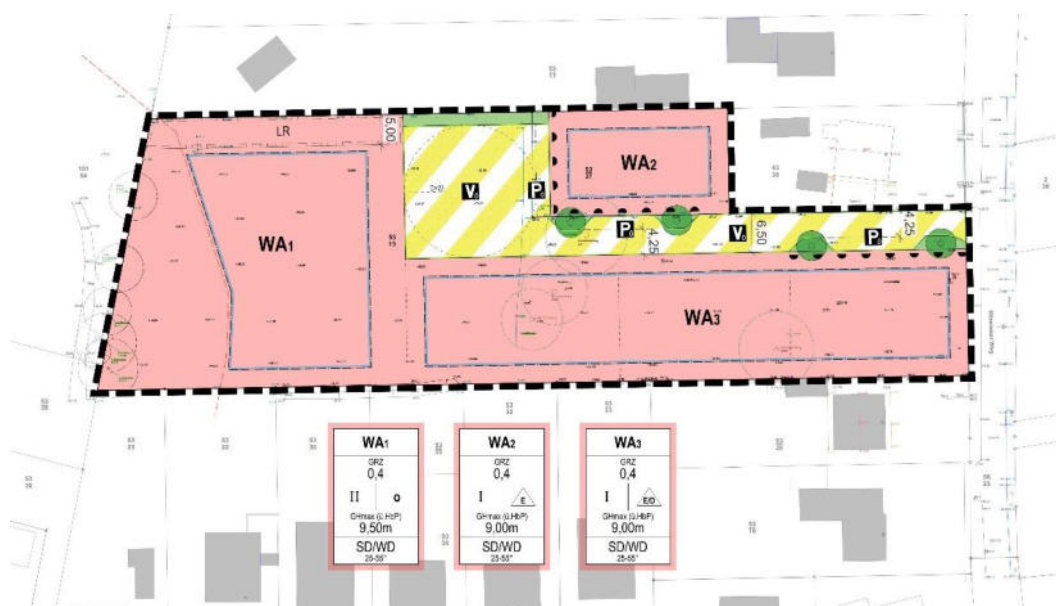


Abbildung 7 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 (Stand: 03/2025)

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- *Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA₁-WA₃ festgesetzt.*

Um die städtebaulich beabsichtigte Hauptnutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Ausweisung soll ein möglichst ungestörtes Wohnen gewährleisten, denn: WA-Gebiete dienen „vorwiegend“ dem Wohnen; d.h. „(...) die Wohnnutzung muss vorherrschen; Wohngebäude und Wohnungen im Vergleich zu anderen (zulässigen) Nutzungen zahlenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen (zulässigen) Nutzungen erkennbar prägen.“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 – 4 CN 6.17, Rn. 24).

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Zulässigkeit von Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO; § 4 BauNVO)

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach §13a BauNVO nicht zulässig.*

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes (s.o.) lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Aufgrund der attraktiven räumlichen Lage im Nahbereich zur Landeshauptstadt Kiel und Umgebung steigen auch Angebot und Nachfrage für Ferienwohnungen. Die Stadt strebt mit der Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches die lokale Wohnraumnachfrage an. Um eine Durchmischung mit häufig wechselndem Publikum zu verhindern, werden daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso ausgeschlossen wie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA₁) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 4 Wohneinheiten zulässig.*

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA₂₋₃) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

Die vorgenommene Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden bietet die Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in den ausgewiesenen Wohnbauflächen entgegenzuwirken und kann somit das Ziel unterstützen, unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe oder Verkehrsentwicklungen zu vermeiden. Darüber hinaus soll damit die städtebauliche Eigenart der Umgebungsbebauung bewahrt bleiben, ohne das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Daher wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um zu verhindern, dass sich der Charakter der bereits bebauten Siedlungsstruktur durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern mit einer unverhältnismäßigen Anzahl Wohnungen nachhaltig verändert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.*

Die Festsetzung einer (maximal) zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes auf 0,4 orientiert sich an den für eine Wohnnutzung im klassischen Einzelhausbereich notwendigem Maß, den Orientierungswerten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 17 BauNVO sowie der Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke, arrondierend zu den benachbarten Wohngebieten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) innerhalb des Plangebietes werden damit entsprechend sichergestellt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Festlegung der Vollgeschosse als maximal zulässige Anzahl innerhalb der einzelnen Teilbereiche des Plangebietes orientiert sich in Kombination mit den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Bebauung sowie der beabsichtigten baulichen Entwicklung auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen.

- *Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) über Höhenbezugspunkt (HbP) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.*

Durch die Festlegung auf ein bis zwei Vollgeschosse in Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (welche die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses ermöglicht) soll sowohl der Lage des Plangebietes und der damit verbundenen beabsichtigten Raumwirkung der Gebäude innerhalb des angrenzenden Siedlungsbestands Rechnung getragen werden.

Die einzuhaltenden Höchstmaße bei der Gebäudehöhe werden anhand der entsprechenden Gesamthöhe des planerisch beabsichtigten Gebäudetyps (Einzelhaus) auf eine entsprechende Maximalfestlegung über festgesetzte Höhenbezugspunkte (HbP) bestimmt.

Überschreitung der Gebäudehöhe

- *Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) über Höhenbezugspunkt (HbP) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.*

Technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,50 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den (Bau-) Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 und § 23 BauNVO)

Ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung regeln die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung von Einzelhäusern (E) sowie partiell ergänzt durch Doppelhäuser (D) entspricht der beabsichtigten baulichen Prägung des künftigen Gebietes. Im westlichen Teilbereich ist eine offene Bauweise (Gebäude mit einer Länge und/oder Breite bis 50 m) festgesetzt um die Errichtung (ortsangemessener) Einzelhäuser im Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die Baufenster (Baugrenzen) sind auf die jeweils sinnvolle Grundstücksausnutzung ausgerichtet und ausreichend dimensioniert, um eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in individueller Ausformung und zugleich ortstypischer Anordnung zu ermöglichen.

6.3. Mindestgröße von Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Grundstücke mit Einzelhäusern (E) eine Mindestgröße von 450 m² bzw. für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) eine Mindestgröße von 350 m² (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.*

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße sichert die beabsichtigte Wohnqualität innerhalb des Gebietes mit einer ortstypischen (geringeren) Dichte und verhindert somit eine Zerstückelung der künftigen Grundstücksflächen.

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- *Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Leitungsrecht‘ (LR) umfasst die Befugnisse der Stadt sowie der Ver- und Entsorger zur Begehung, Befahrung sowie Herstellung und Unterhaltung von Leitungen.*

Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Erschließung (hier: Entwässerung durch Leitungsführung) der Flächen des ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ (WA) und sichert die Befugnisse der jeweiligen Nutzer und notwendigen weiteren Träger entsprechender Rechte.

6.5. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 14 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie §§ 49, 63, 86 LBO-SH)

Anzahl der Stellplätze

(§ 12 BauNVO i.V.m. § 49 LBO-SH und StPlSatz Schwentental)

- *Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwentental auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.*

Um ein Ausweichen von Kraftfahrzeugen in den öffentlichen Raum zu vermeiden, wird die Mindestanzahl der auf dem Baugrundstück zu errichtenden notwendigen Stellplätze in der Stellplatzsatzung der Stadt Schwentental geregelt. Die dort aufgeführten Vorgaben sind entsprechend zu berücksichtigen und nachzuweisen. Zur Unterbringung des Besucher- und Überschussverkehrs sind innerhalb des Plangebietes straßenbegleitende Parktaschen vorgesehen.

Nach wie vor ist der Besitz des eigenen Pkw in Deutschland nicht als nennenswert rückläufig zu bewerten (vgl. „Anzahl der Neuzulassungen von Pkw in Deutschland von Januar 2010 bis Oktober 2023“; statista.com; abgerufen am 20.03.2025). Insbesondere spielt zusätzlich auch der zweite Wagen in Haushalten eine nicht zu unterschätzende Rolle bei der individuellen Beförderung.

Die private Nutzung Wohnen in Kombination mit dem privaten Besitz von (mindestens) einem Pkw verlangt jedoch nach einer ebenso privaten Lösung des Fahrzeugverkehrs, nämlich dem Stellplatz auf eigenem Grund.

Lage von Garagen, Carports etc. / Abstandsflächen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA₂₋₃) sind Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Fläche (hier: ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsfläche (Öffentlich)‘ zulässig.*

Durch die Errichtung von Garagen und/oder Carports in einem definierten Mindestabstand von der erschließenden Verkehrsfläche aus besteht die Möglichkeit vor Garagen oder Carportanlagen die entstehende Freifläche ebenso als Stellplatzfläche zu nutzen. Ergänzend dazu dienen diese Flächen zum Rückstoßen der Fahrzeuge im Sinne der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern.

6.6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. BNatSchG)

Um künftig nicht nur ein homogenes Siedlungsbild mit ansprechender Gestaltung der versiegelten Flächen zu gewährleisten, sondern auch eine optisch möglichst ansprechende Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Siedlungsgefüge zu erzielen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese dienen auch einen, im Rahmen der Möglichkeiten, Beitrag zum kleinräumlichen Klima- und Umweltschutz leisten.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 75 wird als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Der notwendige Ausgleich wird im Rahmen des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung, s.u.) bilanziert und die in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen o.ä. dort beschrieben.

Grundstücksbegrünung

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.*

Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen sind nicht zulässig.

Die das jeweilige künftige Bauvorhaben umgebenden Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und/oder ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüntem Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Begrünte Flächen in gärtnerischer Ausgestaltung sind durch naturbelassene und/oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal ist der „grüne Charakter“, d.h. die Freiflächen sind mit Rasen oder Gras, Gehölzen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu bedecken. Steinelemente sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur dann, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben; also dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (vgl. Beschluss OVG Lüneburg vom 17. Januar 2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie Urteil VG Hannover vom 12. Januar 2022, Az.: 4 A 1791/21). Entscheidend ist bei der bauordnungsrechtlichen Bewertung weder die Anzahl noch die Größe einzelner Pflanzen, sondern das Gesamtbild der Flächen unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber verfolgten Zwecks, ökologisch wertvolle Flächen auch in bebauten Gebieten zu schaffen und zu erhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist daher die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Versiegelung von Flächen

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flächen von Stellplätzen sowie deren notwendige Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.*

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Flächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, die schnelle Ableitung des Oberflächenwassers sorgt vielmehr für einen trockenen Belag in deutlich kürzerer Zeit.

Grundstücksbeleuchtung

- *Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Lichtquellen, mit Lichttemperaturen bis zu maximal 3.000 Kelvin auszustatten.*

In den vergangenen Jahren wird ein rapider Rückgang der Insektenarten und-biomasse nachgewiesen. Diese Erkenntnis hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum 01.03.2022 zu überarbeiten. Das Änderungsgesetz, das „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt“, nimmt erstmals ausdrücklich „Lichtverschmutzung“ in den Gesetzestext auf und bestärkt deren Eindämmung als Pflichtaufgabe. Der Schutz ist indes nicht auf Insekten beschränkt, sondern nimmt allgemein die Beeinträchtigungen künstlichen Lichts auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume in den Blick, die beispielsweise in Bezug auf Fledermäuse gut bekannt sind. Zur Reduzierung der Lichtimmissionen der Außenbereiche auf den privaten Grundstücken (insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu Grünstrukturen) werden daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 41a BNatSchG die Ausrichtung der Lichtquellen sowie deren Lichtfarben festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen

- *Gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) sind standortgerechte Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*

Die Pflanzstandorte sind in einem Umkreis von maximal einem Meter (1 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.

Die Planstraße ist auf ganzer Länge als Mischverkehrsfläche angedacht. Um den in das Ortsbild eingebundenen Charakter zu unterstreichen und zugleich den verkehrsberuhigenden Charakter des Straßenraumes zu gewährleisten, ist die Anpflanzung von vier (4) kleinkronigen Straßenbäumen vorgesehen.

Um eine größere Flexibilität bei der Anordnung hinsichtlich der freiräumlichen Situation nach Umsetzung der Erschließung zu ermöglichen, werden nur Regelungen dahingehend getroffen, dass eine Mindestanzahl an Bäumen im Verlauf dieser Plangebietsgrenze zu pflanzen ist. Die Standorte selbst sind in einem Umkreis von einem (1) Meter verschiebbar.

Eingrünung der Verkehrsfläche

- *Die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)‘ ist auf der gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünfläche mit einer geschnittenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzufassen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*

Im nördlichen Bereich der geplanten Wendeanlage, im Übergang zu den sich dort anschließenden Siedlungsflächen wird die Anpflanzung einer Hecke zur gestalterischen Abgrenzung der Verkehrsfläche zu den nachbarlichen Gartenflächen festgesetzt.

6.7. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Gesamtbild eines Wohngebietes kann über Aussagen und Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen verwirklicht werden. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Tatsache, dass die Fernwirkung von Gebäuden erfahrungsgemäß primär durch die Begrenzung der Gebäudehöhen in Kombination mit der Dachform und dessen Gestaltung gebildet wird, sieht die Stadt Schwentimental kein Erfordernis zur Präzisierung von (Gebäude-) gestalterischen Detailfestsetzungen, sondern lässt den Bauherren einen großen individuellen Spielraum bei der Ausgestaltung bspw. ihrer Fassaden.

Gebäudedächer

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Hauptgebäuden nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig.*

Dabei gilt:	SD	=	Satteldach (auch Sattelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))
	WD	=	Walmdach (auch Krüppelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))

Die Dachform prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Die zusammenhängende Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung daher einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild eines Ortes. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den mindestens und maximal zulässigen Neigungswinkeln von Dächern orientieren sich an dem in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestand bzw. dem gewünschten Siedlungsbild und ermöglichen eine ruhige, homogene Einpassung künftiger (bzw. geplanter) Vorhaben in die örtlich vorhandene Dachlandschaft.

Ausnahmen

- *Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung von Hauptgebäuden sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.*

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung des Gebäudes. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

Dachbegrünung

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.*

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern (lebenden Pflanzen) auf Garagen, Carports etc. erfolgt in Anlehnung an § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient der Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts. Gründächer speichern bis zu 80 % des Regenwassers und verdunsten es langsam wieder, was zu einer Ent-

lastung des lokalen Niederschlagswasserabfluss führt. Überdies produzieren die Pflanzen Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima.

7. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits teilerschlossene und vormals bebaute Flächen handelt, sind Anschlüsse für Versorgung (Strom, Energie, Wasser) und Entsorgung (Abwasser und Oberflächenwasser) grundsätzlich in der Umgebung vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung etwaiger Bauvorhaben sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die SWKiel AG. Die Stromversorgung wird ortsüblich durch die Stadtwerke Schwentimental GmbH sichergestellt; über die Verlegung von Gas- und/oder Fernwärme etc. wird im Rahmen der späteren Umsetzung durch die Stadtwerke entschieden.

Telekommunikation

Die Stadt Schwentimental ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Breitband-Glasfaserausbau wird im Stadtgebiet zusätzlich in Teilen durch den privaten Versorger TNG Stadtnetz GmbH vorgenommen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers (Abwasser) ist aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten im Freigefälle möglich. Aus dem Plangebiet wird an den vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal im Nordwesten (außerhalb des Geltungsbereiches) eingeleitet (Haltung: 201468). Maßnahmen zum Schutz vor Rückstau aus dem öffentlichen Kanalsystem sind aufgrund der vorhandenen Topographie nicht notwendig.

Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; die Ableitung des Oberflächenwassers (Regenwasser) ist aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten im Freigefälle möglich. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht (oder nur bedingt; d.h. unzureichend) möglich, sodass das anfallende Regenwasser gedrosselt über eine Rückhaltung in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Aus dem Plangebiet wird (gedrosselt durch Blockrigolen) an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal im Nordwesten (außerhalb des Geltungsbereiches) eingeleitet (Haltung: 106067).

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Stadt Schwentimental ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in den umliegenden Straßenräumen bleiben unverändert bestehen und

werden im Zuge der Erschließung des Plangebietes erweitert, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist. Die tatsächliche Gewährleistung der für die Planung notwendigen Löschwassermengen obliegt der Verantwortung der Stadt Schwentental.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert. In Schwentental gilt gemäß § 16 (8) der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, Gelber Sack) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt.

Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand einer mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

8. Artenschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zum ‚Besonderen Artenschutz‘ nach § 44 ff. BNatSchG. Diese sind bei der (baulichen) Umsetzung von Planungen ausschließlich auf privatrechtlicher Basis zu beachten und entsprechend umzusetzen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist lediglich der Belang zu prüfen und, sofern notwendig, mittels geeigneter Regelungen Vorsorge zu treffen, um im Rahmen späterer Umsetzungen keine mittels des Bebauungsplanes unlösbaren Konflikte mit den o.g. Bestimmungen vorzubereiten.

Sämtliche Inhalte des Artenschutzberichtes sind zur Kenntnis zu nehmen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind die folgenden Hinweise (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen) zu beachten: Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, muss ausgeschlossen werden, dass sich Tiere während der Rodung in den Bäumen befinden. Dies wird durch eine Fällzeitenregelung erfüllt: Um Besatz der Bäume mit Zwischenquartieren ausschließen zu können, muss die Fällung in der Zeit ohne Fledermausaktivität vom 01.12. bis 28.02. durchgeführt werden. Da dieser Zeitraum außerhalb der Zeit liegt, in dem Wochenstuben und andere Sommerquartiere besetzt sind, ist diese Fällzeit auch für die Eiche mit Wochenstubenpotenzial geeignet. Die potenzielle Flugroute im Westen des Untersuchungsgebiets sollte sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht direkt beleuchtet werden. Um die Lichtemissionen zu senken, sollten die Gehölze direkt am Wanderweg erhalten bleiben.

9. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur "Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel" (Kampfmittelverordnung) in der derzeit

gültigen Fassung gehört die Stadt Schwentinental zu den Gemeinden, die in besonderem Maße durch Bombenabwürfe während des zweiten Weltkriegs betroffen waren.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche / Trasse daher gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 16.01.2025).

Gemäß § 15 DSchG gilt überdies: 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.

12. Abwägungsergebnis / Auswirkungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Schwentinental sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden bzw. relevanten Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als Ergebnis dieser Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Belange wurden im Umweltbericht (Bestandteil der Begründung, s.u.) vorgenommen und sind dort entsprechend aufgeführt. Darüberhinausgehende (insb. umweltbezogene) Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Planung sind relevante Schutzgüter betroffen (s. Umweltbericht). Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthalten (s.o.). Der flächenhafte Ausgleich für die betroffenen Schutzgüter erfolgt auf einer externen Ökokontofläche (Emkendorf, Kreis Rd.-Eck); die Ersatzbaumpflanzungen erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes und zum anderen ortsnah in Schwentinental.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75 ermöglicht die wohnbauliche Entwicklung einer vorhandenen Potentialfläche im Rahmen einer innerörtlichen Sied-

lungsverdichtung zur Entlastung des Nachfragemarktes im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“). Die durch die Planung dokumentierten (erheblichen) Umweltauswirkungen sind aus Sicht der Stadt Schwentintal aufgrund der anvisierten Planungsziele vertretbar und werden entsprechend vollständig ausgeglichen.

13. **Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Grundflächenzahl (GRZ) / Maximal zulässige Grundflächen (GRmax)

Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gelten, sofern nicht abweichend geregelt, die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ‚Wasserschutzgebietes Schwentintal, Zone IIIA‘. Die Vorschriften nach § 5 der ‚Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel‘ (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentintal) vom 27.01.2010 (GVOBl. 2010, 22) sind entsprechend zu beachten.

Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 (‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘), der RAS-LG4 (‚Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen‘) und der ZTV-Baumpfleger (‚Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger‘) bei der Bauausführung zu beachten.

Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen,

in der Bauverwaltung der Stadt Schwentental während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

Aufgestellt: **Kiel, den 17.04.2025**

B2K
Architekten | Stadtplaner



Büro für Landschaftsentwicklung GmbH

Umweltbericht

für den

***Bebauungsplans Nr. 75
der Gemeinde Schwentimental (Kreis PLÖ)***



Stand: 14.05.2025

Impressum

Auftraggeber	PBM Projektentwicklung Paradiesweg 54 24223 Schwentinental Fon. 04307 93 80 33 Mail: info@pbm-sh.de Internet: www.pbm-sh.de
Auftragnehmer	BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH Schweffelstraße 8 24118 Kiel Fon: 0431 – 88 88 977 Mail: info@bfl-kiel.de Internet: www.bfl-kiel.de
Projektleitung	Dr. Deike Timmermann
Bearbeitung	Dr. Deike Timmermann
Stand:	14.05.2025
Fotos	Dr. D. Timmermann

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ziele und Inhalt des Bauleitplans	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	6
1.2.1	Vorgaben durch Fachgesetze	6
1.2.2	Vorgaben durch Fachpläne	7
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	9
2.1.1	Schutzgüter Fläche und Boden	9
2.1.2	Schutzgut Wasser	10
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft	10
2.1.4	Schutzgut Pflanzen / Biotope	11
2.1.5	Schutzgut Tiere	14
2.1.5.1	Vögel	14
2.1.5.2	Säugetiere	15
2.1.5.3	Gesamtbedeutung für die Tierwelt	16
2.1.6	Schutzgut biologische Vielfalt	16
2.1.7	Schutzgut Landschaft	16
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe	16
2.1.9	Schutzgut Mensch	17
2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)	18
2.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden	18
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	19
2.3.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	19
2.3.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	19

2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	20
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	20
2.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	20
2.3.8	Wechselwirkungen	21
2.3.9	Gesamtdarstellung der Auswirkungsprognose	21
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	22
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung einschließlich artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen	22
2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	23
2.4.2.1	Berechnung des Ausgleichbedarfs	24
2.4.2.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	25
2.4.2.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	26
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans	27
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen	27
3	Zusätzliche Angaben	27
3.1	Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik	27
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung	27
3.3	Zusammenfassung	28
3.4	Quellen	28

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalt des Bauleitplans

Das Plangebiet umfasst eine bereits in der Vergangenheit teilweise wohnbaulich genutzte Fläche, eine Gartenfläche und eine aufgelassene Dauergrünlandfläche von zusammen ca. 0,56 ha. Der überplante Bereich liegt nördlich der Bebauung des „Eschenweges“, östlich der Dorfstraße sowie westlich des „Ritzebeker Weges“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstücke 53/13 und 53/37).

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Flächen für Wohnbebauung in zentraler Lage durch Nachverdichtung im Innenbereich. Dabei werden drei Bauflächen definiert:

- WA1 im Westen des Vorhabengebiets als offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m über Höhenbezugspunkt und Dachneigung von 25 bis 55°,
- WA2 im Nordosten für Einzelhäuser mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m über Höhenbezugspunkt und Dachneigung von 25 bis 55°,
- WA3 im Südosten für Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m über Höhenbezugspunkt und Dachneigung von 25 bis 55°,

Erschlossen wird die Fläche durch eine Stichstraße mit Wendehammer und Fahrzeug-Stellplätzen. In die Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen integriert. Der Wendehammer erhält auf der Nordseite eine Grünfläche.

Tab. 1: Flächenanteile der künftigen Nutzungen im Plangeltungsbereich	
Bezeichnung	Fläche (m²)
Wohnbauflächen – allgemeines Wohngebiet	4.567
Verkehrsfläche	930
Grünfläche	99
Summe	5.595

1.2 Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

1.2.1 Vorgaben durch Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß den §§ 1 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 1a BauGB konkretisiert die Vorgaben des Umweltschutzes, die einzuhalten sind.

§ 2 (4) macht die Vorgabe, dass bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierfür ist die Anlage 1 anzuwenden. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht dem Bauleitplan als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

§ 9 (1a) regelt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt die wesentlichen Vorgaben hinsichtlich des Schutzes von Natur und Landschaft. In § 1 werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Windenergieanlagen kommen den §§ 14 bis 19 bei dem Umgang mit den Eingriffen in Natur und Landschaft besondere Bedeutung zu.

Hinsichtlich der Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind die §§ 20 bis 33 zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft zu beachten und anzuwenden. Dazu gehören der Biotopverbund und die geschützten Teile von Natur und Landschaft, sowie das Netz „Natura 2000“. Besondere Bedeutung kommt dem Artenschutz zu. Hierzu machen die §§ 44 und 45b Vorgaben hinsichtlich des Schutzes wild lebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope.

Das Landesnaturschutzgesetz konkretisiert und ergänzt die Inhalte des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bundesbodenschutzgesetz

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden

zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Erlasse und Verordnungen sowie Handreichungen des Landes Schleswig-Holstein und Satzungen der Stadt Schwentinental

- Biotopkartieranleitung des Landes Schleswig-Holstein (LfU 2024)
- Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) (2019)
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Runderlass MELUR 2013)
- Baumschutzsatzung der Stadt Schwentinental (2011)

1.2.2 Vorgaben durch Fachpläne

Landschaftsprogramm

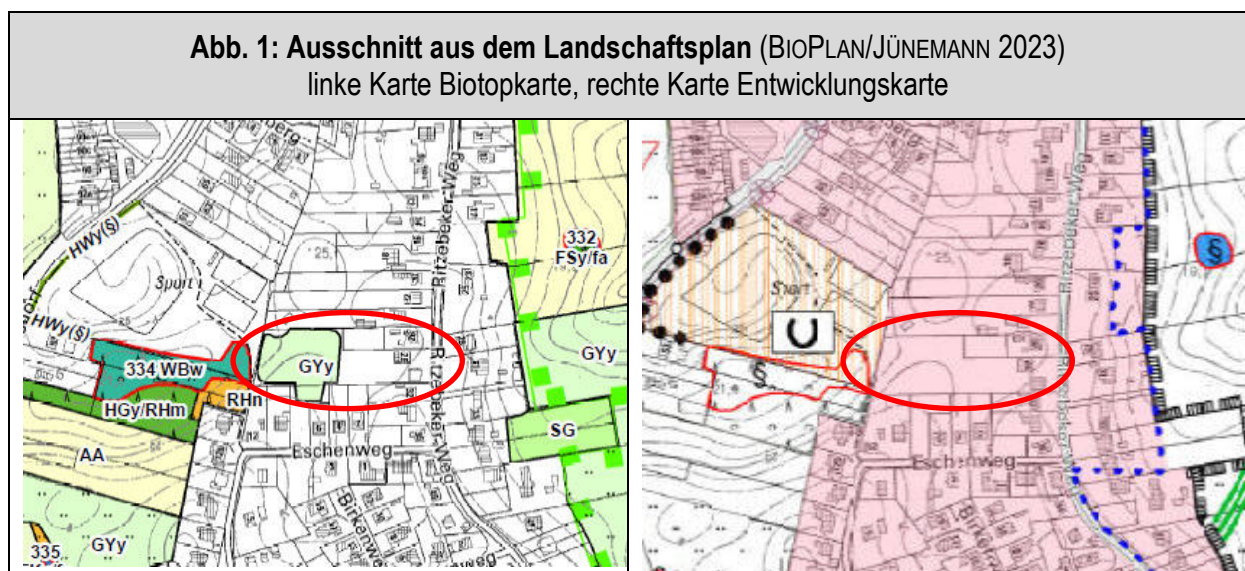
Das Landschaftsprogramm (MUNF 1999) trifft für den Plangeltungsbereich keine Aussagen.

Landschaftsrahmenplan (MELUND 2020)

Der Landschaftsrahmenplan macht folgende Aussage:

- Die Fläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Schwentinental“. In den durch Trinkwasserschutzgebietsverordnung festgesetzten Bereichen werden bestimmte Gebote, Duldungs- und Handlungspflichten erlassen, um die zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasservorkommen zu schützen.

Landschaftsplan



Der Landschaftsplan (BIOPLAN/JÜNEMANN 2023) weist den westlichen Teil des Plangeltungsbereichs als artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland (Biotopkürzel GYy) aus. Bewertet wurde die Fläche auf einer neunstufigen Bewertungsskala als Stufe 4 = verarmt.

Auf der Entwicklungskarte ist die gesamte Vorhabenfläche als Baufläche eingetragen. Damit weist der B-Plan keine Abweichungen vom Landschaftsplan auf.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 (2) BNatSchG in Verb. mit § 21 (1) LNatSchG

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.

Schutzgebiete, ökologisch relevante Gebiete und Biotopverbund

Das überplante Gebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder einem Biotopverbundbereich. Es befindet sich aber in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Schwentintal.

Im Nahbereich sind folgende ökologisch bedeutsamen Gebiete:

- Östlich des Siedlungsgebiets am „Ritzebeker Weg“ beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schwentintal im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenze von Kiel“.
- Das Talgebiet der unteren Schwentine ist ein FFH-Gebiet mit Nr. 1727-322. Es liegt ca. 1,15 km östlich der Vorhabenfläche.
- Die Untere Schwentine einschließlich der Ritzebek ist Teil der Biotopverbundachse „Schwentine“.
- Südwestlich grenzt eine Gehölzfläche an die überplante Fläche an (Flurstück 53/36, 53/28 und 101/54 teilweise). Hierbei handelt es sich um eine Waldfläche gem. § 2 LWaldG von ca. 7.000 m². Das hat Konsequenzen auf die Bebaubarkeit des Grundstücks. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Innerhalb des Waldabstandes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die untere Forstbehörde hat in ihrem Schreiben vom 19.02.2024 mitgeteilt, dass eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes um 10,0 m auf verbleibende 20,00 m mitgetragen wird.
- Außerdem handelt es sich bei dem nördlichen Teil des Waldes um ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet. Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgüter Fläche und Boden

Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland, Haupteinheit Ostholsteinisches Hügelland und Untereinheit Moränengebiet der Oberen Eider.

Der östliche Teil der überplanten Fläche war mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, die inzwischen abgerissen worden sind. Dort befindet sich derzeit eine Baustelle mit einer kaum bewachsenen kiesigen Oberfläche. Der westliche Teil der Fläche weist eine ungenutzte Grasfläche auf, die teilweise mit Gehölzaufwuchs durchsetzt ist. In den Randbereichen breitet sich Brombeere aus. Das Flurstück 53/37 wird als Garten genutzt.

Bei dem Bodentyp handelt es sich um Pseudogley-Parabraunerde mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol aus Sandlehm über Normallehm (Umweltportal SH, Online-Abfrage am 11.02.2025). Dieser Bodentyp ist aus Decklehm über Geschiebelehm /-mergel in der letzten Eiszeit entstanden.

Die Baugrunduntersuchung (MÜCKE 2024) hat im östlichen Teil der Fläche vor allem gestörten Boden vorgefunden. Weiter westlich wurden unter der Mutterbodenschicht von 0,25 bis 0,40 m Stärke eine Schicht Mittelsand von 1,40 bis 2,25 m Stärke ermittelt. Darunter befindet sich eine schluffige Schicht gefolgt von Geschiebemergel, beide teilweise stauwasserbeeinflusst.

Der Boden hat gem. Umweltportal SH eine sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung. Diese setzt sich zusammen aus einer:

- mittleren Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes von 200 bis 300 mm (landesweite und regionale Betrachtung),
- hohen Nährstoffverfügbarkeit von 75er – 95er Perzentil (landesweite Bewertung) und mittleren Nährstoffverfügbarkeit von 25er – 75er Perzentil (regionale Bewertung),
- schwach frischen Bodenfeuchtestufe,
- geringen Sickerwasserrate von 10er – 25er Perzentil (landesweite Bewertung) und mittleren Sickerwasserrate von 25er – 75er Perzentil (regionale Bewertung),
- sehr geringen Nitratauswaschungsgefährdung (landesweit) und mittleren Nitratauswaschungsgefährdung (regional),
- mittleren Gesamtfilterwirkung (Stufe 2 – 3,5),
- mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit (landesweit und regional bewertet)

Über Altablagerungen und Altstandorte liegen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten jedoch bei der Umsetzung der Planung Bodenverunreinigungen zu Tage treten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Bedeutung

Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Fläche und des Bodens, seiner geringen bodenfunktionalen Gesamtleistung und seiner geringen Seltenheit ist die Bedeutung des Bodens gering- bis mittelwertig.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt. Der Niederschlag trifft somit weitgehend ungehindert auf bewachsenen, teilweise auch unbewachsenen Boden. Die Baugrunduntersuchung (MÜCKE 2024) hat nur bei der östlichsten Probenahmestelle Grundwasser bei 4,8 m unter Geländeoberfläche ergeben. Die anderen Bodenproben waren in tieferen Schichten zum Teil feucht, vermutlich aufgrund von Staunässe. Der Boden weist eine geringe bis mittlere Versickerungsfähigkeit auf. Das bedeutet, dass bei Starkregen und länger andauerndem Niederschlag ein Teil des Niederschlags oberflächlich in Gefällrichtung abfließt.

Bedeutung

Das Gebiet weist bezogen auf das Schutzgut Wasser eine geringe bis mittlere Bedeutung auf. Aufgrund der geringen bis mittleren Versickerungsfähigkeit des Bodens kann ein Teil des Niederschlags auf der Fläche versickern, ein anderer Teil wird entsprechend dem Gefälle abfließen.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Die Klimadaten für die Stadt Schwentental orientieren sich an den Daten der Wetterstation Kiel-Holtenau. Danach fällt im Jahresmittel der Jahre 1981 bis 2010 778 mm Niederschlag, die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,9 ° Celsius und die jährliche Sonnenscheindauer beträgt 1632 Stunden.

Das Plangebiet weist im östlichen Bereich eine Höhe von 26,15 m (ü. NHN) auf und fällt gleichmäßig in Richtung Westen auf eine Höhe von 23,59 m (ü. NHN) ab. Das Mikroklima wird von dem umgebenden Siedlungsgebiet (Wärmeabstrahlung) und der schnelleren Abkühlung der unbebauten Flächen im Westen (Grünfläche, Reitplatz) und dem Wald im Südwesten sowie durch die Beschattung durch die großen Laubbäume geprägt, weist aber keine besonderen Wertigkeiten auf.

Luftverunreinigungen und Emissionen gehen von der Fläche nicht aus.

Bedeutung

Der Geltungsbereich hat somit geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

2.1.4 Schutzgut Pflanzen / Biotope

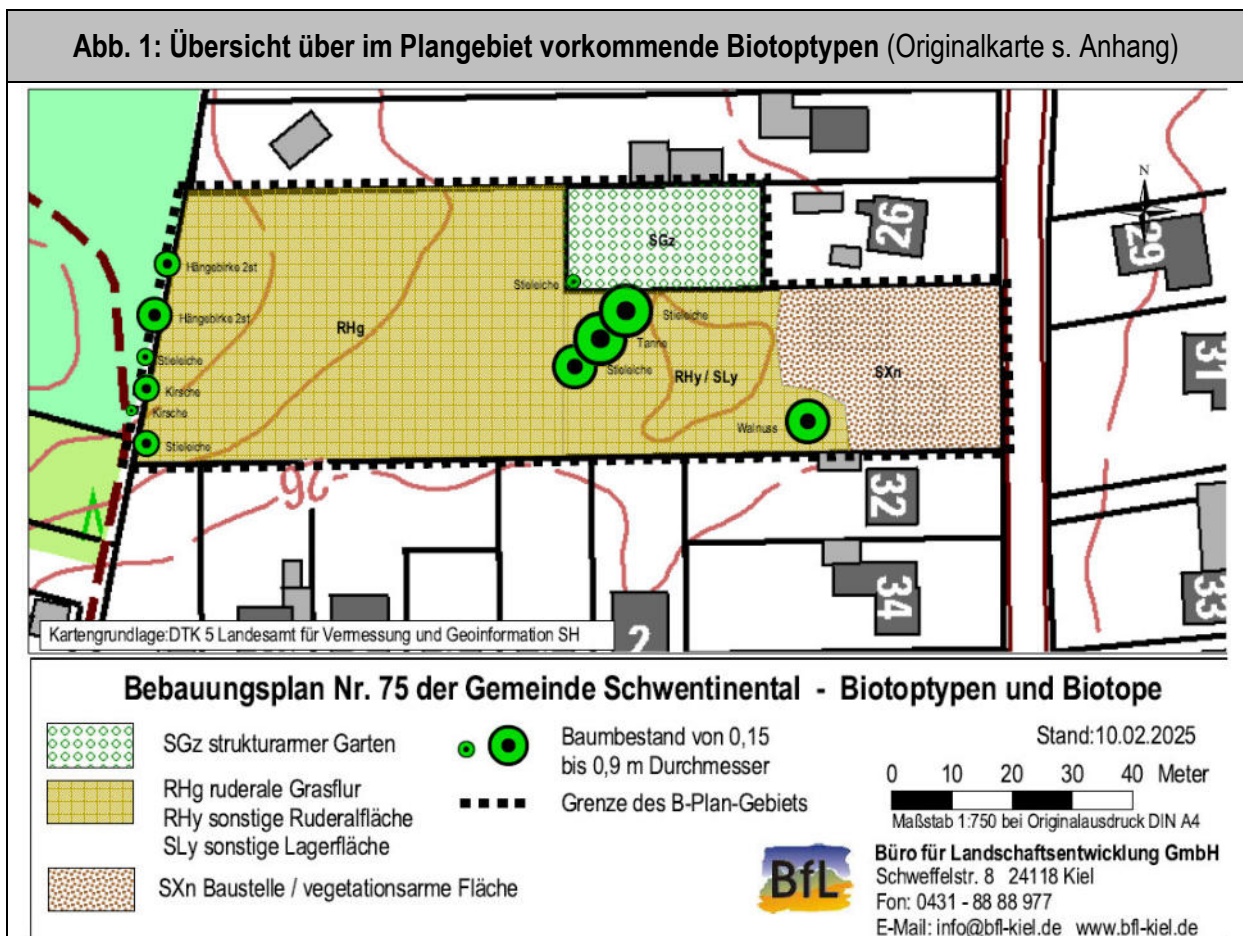
Methodik

Zur Beurteilung des Schutzgutes Pflanzen / Biotope wurde am 6. Februar 2025 für den Geltungsbereich eine **Biotoptypenkartierung** gemäß Biotopkartieranleitung des Landes SH (LLUR 2022) durchgeführt. Im Weiteren wird der jeweils vorgefundene Biotoptyp und in Klammern die Abkürzung aufgeführt. Zusätzlich erfolgt, wenn vorhanden, die Angabe des jeweiligen Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Die **Bewertung** orientiert sich an der im Orientierungsrahmen Kompensationsermittlung Straßenbau (AKKS 2004) vorgegebenen sechsstufigen Werteskala für Biotope (0 = ohne Wert, 5 = sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung). Zudem wird die Einordnung der Fläche für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Runderlass des MELUR und IM (2013) angegeben.

Bestand und Bewertung

Abb. 1: Übersicht über im Plangebiet vorkommende Biotoptypen (Originalkarte s. Anhang)



1. Baustelle / vegetationsarme Fläche (SXn)

Im östlichen Teil der Fläche haben zwei Einfamilienhäuser gestanden, die inzwischen abgerissen wurden. Die Fläche stellt sich aktuell als vegetationsarme Fläche, teilweise mit Haufen aus unterschiedlichem Boden- / Kiesmaterial dar.

Die naturschutzfachliche Wertstufe ist 1 = geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Gemäß Runderlass handelt es sich dabei um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

2. Sonstige Ruderalfläche (RH_y) mit sonstiger Lagerfläche (SL_y) und ruderale Grasflur (RH_g)

Das ehemalige Gartengelände ist zum Teil mit Haufen aus unterschiedlichem Boden- / Kiesmaterial bedeckt. Darauf, dazwischen und im Bereich der Bäume hat sich Ruderalvegetation angesiedelt.

Der gesamte westliche Bereich besteht aus ehemaligem Grünland, dessen Nutzung aber schon seit längerem aufgegeben wurde, so dass schon erste Gehölzansiedlungen zu verzeichnen sind. Es dominieren Gräser wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Wiesenrispe (*Poa pratensis*) und Knautgras (*Dactylus glomerata*). Als Kräuter kommen Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) vor. In den Ecken und am Rand wachsen Herden von Brombeere (*Rubus fruticosus* spp). Im Landschaftsplan ist diese Fläche noch als artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland angesprochen worden.

Die naturschutzfachliche Wertstufe der sonstigen Ruderalflur ist 1 = geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Die ruderale Grasflur hat die Wertstufe 2 = mäßige naturschutzfachliche Bedeutung. Gemäß Runderlass handelt es sich bei beiden Flächen um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

3. Strukturarmer Garten (SG_z)

Westlich des Hausgrundstücks „Ritzebeker Weg Nr. 26“ befindet sich ein Gartengrundstück. Dieser Garten macht einen eher strukturarmen Eindruck. Vereinzelte Gehölze am Rand und in der Fläche lockern den Bestand auf.

Die naturschutzfachliche Wertstufe ist 2 = mäßige naturschutzfachliche Bedeutung. Gemäß Runderlass handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

4. Baumbestand

Im östlichen Teil des überplanten Gebiets stehen vier große Bäume: Die Walnuss (*Juglans regia*) am südlichen Grundstücksrand hat einen Stammumfang von 2,2 m. Die Stieleiche (*Quercus robur*) am nördlichen Rand ist ebenfalls sehr markant und hat einen Stammumfang von 2,6 m. In der Grundstückmitte stehen eine Weißtanne (*Abies alba*) mit einem Stammumfang von 2,6 m und eine weitere Stieleiche mit 2,2 m Stammumfang. In der Ecke zum Gartengrundstück befindet sich noch ein kleiner Laubbaum mit 0,7 m Stammumfang.

An der westlichen Grundstücksgrenze steht eine Baumreihe mit jüngeren Stieleichen, Vogelkirsche (*Prunus avium*) und zweistämmigen Hängebirken (*Betula pendula*). Die in der südwestlichen Ecke stehende Stieleiche hat einen Stammumfang von 1,20 m und die daneben stehende Vogelkirsche 1,40 m. Die beiden Birken haben Stämme mit Stammumfängen von 1,00 und 0,80 m bzw. 0,70 und 0,80 m. Die anderen Bäume sind geringmächtiger.

Die starkstämmigen Laubbäume haben einen hohen naturschutzfachlichen Wert (Wertstufe 4), die geringmächtigeren Bäume sind mittelwertig (Wertstufe 3). Nadelbäume werden als weniger wertvoll angesehen, da sie in unserem Gebiet nicht heimisch sind. Aufgrund der Mächtigkeit der vorhandenen Tanne ist jedoch von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwentimental sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 1,20 m in 1,00 m Höhe über dem Erdboden vor Beseitigung geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe des Stammumfanges entscheidend, wobei ein Stamm mindestens 0,80 m Stammumfang aufweisen muss. Die Satzung gilt nicht für Nadelbäume. Demnach sind die Walnuss und die beiden Stieleichen im östlichen Grundstücksteil sowie die Stieleiche, die Vogelkirsche und die beiden Hängebirken am westlichen Rand als geschützt nach der Baumschutzsatzung anzusehen.

Ausnahmen von dem Beseitigungsverbot können gemäß § 5 (2) Baumschutzsatzung bei der Durchführung eines Bauvorhabens erteilt werden, auf das bauplanungsrechtlich Anspruch besteht, im Bereich des Baukörpers und der nach der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstandsflächen geschützte Bäume vorhanden sind und die Bäume auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können. Gemäß § 8 Baumschutzsatzung werden Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen fällig.

Fotos des Biotopbestandes



Baustelle im Osten der überplanten Fläche



Blick auf Walnuss und sonstige Ruderalvegetation (RH_y)



Bodenlager und im Hintergrund die beiden Eichen und die Tanne



Ruderales Grasflur (RHg) mit ersten Verbüschungen



Südwestecke der überplanten Fläche



Nordwestrand der überplanten Fläche

Seltene oder artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten

Pflanzenarten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und der Roten Liste Schleswig-Holsteins sind im Geltungsbereich nicht gefunden worden und werden aufgrund der bisherigen Nutzung bzw. des vorgefundenen Bestandes auch nicht erwartet.

2.1.5 Schutzgut Tiere

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde keine faunistische Kartierung durchgeführt. Für die potentiell betroffenen Tiergruppen erfolgte eine faunistische Potenzialanalyse (GFN 2025) auf Basis einer Begehung am 02.10.2024. Aufgrund der Absicht des Vorhabenträgers die vier älteren Bäume zu beseitigen, wurden schwerpunktmäßig mögliche Fledermausquartiere analysiert.

2.1.5.1 Vögel

Bestand

Gehölzbrüter:

Für Gehölzbrüter bieten insbesondere die Gehölze im Randbereich des Wanderweges, der Baumbestand im Osten des Grundstücks und die umliegenden Gärten geeignete Bruthabitate.

te. In dem benachbarten Wald ist ebenfalls mit hohem Potenzial für Gehölzbrüter zu rechnen. Damit ist das Vorkommen von Vogelarten der Hecken, Gebüsche und Waldränder (z.B. Goldammer, Fitis, Zilp-Zalp, Mönchs- und Dorngrasmücke, Gelbspötter, Heckenbraunelle) ziemlich sicher zu erwarten. Zusätzlich kommen hier allgemein häufige Singvögel wie Feld- und Haussperling, Rotkehlchen sowie verschiedene Meisenarten wie Kohl- und Blaumeise vor.

Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, wie Neuntöter, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen auszuschließen. Für Zug- und Rastvögel hat das Plangebiet mit seiner geringen Flächengröße keine Bedeutung.

Bewertung

Die am Westrand des Plangebietes befindlichen Gehölze bleiben erhalten. Der Baumbestand in der Fläche soll bis auf einen Baum beseitigt werden. Dadurch wird die Funktion der Fläche als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel verändert. Eine Überbauung als Wohngebiet verändert den Lebensraum vollständig, so dass zukünftig eine deutlich geringere Besiedlung mit Vogelarten aus der Gilde der Gehölzbrüter zu erwarten ist.

Greifvögel wie Seeadler und Rotmilan, die größere Gebiete zur Nahrungssuche nutzen, überfliegen ggf. Ortschaften, meiden überwiegend die unmittelbaren Ortsränder, wie das Plangebiet, zur direkten Nahrungssuche / Beutefang.

Für die möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Vogelarten, insbesondere für Arten des Anhangs I EGVSchRL, liegen bei Beachtung der relevanten Fristen / Vorgaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vor (keine Tötung, Verletzung, erhebliche Störung, Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

2.1.5.2 Säugetiere

Während der Begehung wurden keine Säugetierarten beobachtet. Möglicherweise nutzen nicht seltene Arten das Gebiet zur Nahrungssuche (z.B. Feldhase, Igel, Hermelin). Ein Vorkommen einer oder mehrerer Wühlmausarten (z.B. Feldmaus, Erdmaus) und Langschwanzmäuse ist wahrscheinlich.

Artenschutzrechtlich von Bedeutung wären das Vorkommen der Haselmaus und von Fledermausarten (Anhang IV Arten – FFH RiLi).

Haselmäuse nutzen dichte Gehölzbestände (Hecken, Knicks, Waldränder usw.) als Lebensraum, welche auf dem überplanten Gebiet nur rudimentär vorkommen.

Fledermäuse:

Das Untersuchungsgebiet bietet Sommer- und Zwischenquartierpotenzial für Fledermäuse in den bestehenden Bäumen. Es besteht Potenzial sowohl für baumbewohnende Arten als auch für Gebäude bewohnende Arten. Die Walnuss bietet Zwischenquartierpotenzial, in 4 m Höhe besteht eine geeignete Rindenabplatzung. Die Stieleiche mit ca. 0,8 m BHD an der nördlichen Grundstücksgrenze weist Potenzial als Zwischenquartier und Wochenstube durch einen Astabbruch in 6 m Höhe auf.

Der westlich des Grundstücks verlaufende Wanderweg bietet Potenzial als Flugroute.

Bewertung

Für das Vorkommen der Haselmaus auf der überplanten Fläche fehlen geeignete Strukturen. Zudem ist das Plangebiet kein aktuell bekanntes Verbreitungsgebiet in Schleswig-Holstein. Damit kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse haben zwei Bäume Quartierpotenzial. Daher hat das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für Fledermäuse.

Für andere Säugetierarten hat Fläche aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgebiet geringe Bedeutung.

2.1.5.3 Gesamtbedeutung für die Tierwelt

Die Bedeutung des Plangeltungsbereichs für seltene oder besonders geschützte Tierarten ist voraussichtlich gering. Das Gebiet hat vor allem Bedeutung für (noch) häufige, weit verbreitete Arten. Damit hat das Gebiet insgesamt betrachtet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Tierwelt.

2.1.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Für den Erhalt und die Verbesserung der biologischen Vielfalt ist insbesondere der Erhalt vorhandener Biotop- und Artenpotenziale und die Entwicklung und Vernetzung der Biotopflächen maßgebend.

Der Plangeltungsbereich verfügt nur über eine geringe Anzahl verschiedener Arten und es fehlt an ökologisch hochwertigen Lebensräumen. Er ist nicht eingebunden in ein übergeordnetes Biotopverbundsystem und weist über die Gehölzstrukturen nur kleinräumig verbindende Elemente auf. Daher wird seine Bedeutung für die biologische Vielfalt als gering eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet des Ortsteils Klausdorf. Auf der Ostseite grenzen nördlich und südlich Hausgrundstücke an. Östlich liegt die Straße „Ritzebeker Weg“ mit den straßenbegleitenden Hausgrundstücken. Nach Westen öffnet sich der Siedlungsbereich und es befindet sich neben dem Wäldchen eine Reitanlage / Turnierplatz. Der Baumbestand auf der Fläche und am Westrand sorgt für eine Durchgrünung. Die Grünfläche im Westen begünstigt durch das freie Sichtfeld das Landschaftserleben. Der Wanderweg durch das Reitplatzgelände ist eine gern genutzte, wohnortnahe Erholungsachse.

Insgesamt betrachtet hat das Schutzgut Landschaft damit einen mittleren Wert.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich auch nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer

Substanz zu rechnen ist. Damit ist von einer geringen Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut kulturelles Erbe auszugehen.

Dennoch gilt gemäß § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt 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.

2.1.9 Schutzgut Mensch

Der überplante Raum liegt bereits im Siedlungsgefüge und war teilweise bebaut. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Reihe von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, die eine erneute Besiedlung und Nachverdichtung sinnvoll machen. Von der Fläche selber gehen derzeit keine negativen Wirkungen auf den Menschen aus. Sie hat dementsprechend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Flächen in dem derzeitigen Zustand bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

Im Rahmen der Auswirkungsprognose werden die Auswirkungen der Planung entsprechend der Wirkfaktoren prognostiziert. Dabei werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkursachen zu betrachten. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden nach Intensität, Reichweite und Dauer der Wirkung in drei Stufen (gering, mittel, hoch) bewertet. Die abschließende Bewertung der Beeinträchtigungen ergibt sich aus der Verknüpfung der Bedeutung des betroffenen Schutzgutes mit dem Ausmaß der Auswirkungen nach der folgenden Matrix:

Tab. 12: Bewertungsmatrix der Bedeutung und des Ausmaßes der Beeinträchtigung			
Bedeutung	Ausmaß der Auswirkung		
	gering	Mittel	hoch
Sehr gering	Sehr gering	Sehr gering	gering
gering	gering	gering	mittel
mittel	gering	mittel	mittel
hoch	mittel	mittel	hoch
Sehr hoch	mittel	hoch	Sehr hoch

Unabhängig von der oben aufgezeigten Auswirkungsprognose führen folgende Eingriffe gemäß dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR und MI 2013) zu erheblichen Beeinträchtigungen:

- Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll,
- Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Bereich der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz,
- Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Bereich der Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaftsbild
- Arten und Lebensgemeinschaften werden beeinträchtigt, wenn die Flächen zusammen mit angrenzenden Landschaftsteilen und -bestandteilen einen Lebensraum bilden oder von besonderer Bedeutung für Rote Listen-Arten sind.
- Baumaßnahmen beeinträchtigen regelmäßig das Landschaftsbild.

2.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

Durch die geplante Wohnbaufläche von 4.567 m² mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50% mögliche Versiegelung für Nebenanlagen und der Errichtung einer versiegelten Verkehrsfläche von 930 m² wird eine maximale Neuversiegelung von 3.670,20 m² ermög-

licht. Das Ausmaß der Auswirkung ist damit bezogen auf die Gesamtnutzung der Fläche und des Bodens als hoch anzusehen.

Aufgrund der geringen bis mittleren Bedeutung der überplanten Fläche und des Bodens ist das Ausmaß der Beeinträchtigung somit als mittel anzusehen. Gemäß des oben genannten Erlasses ist jegliche Boden-Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung und damit ausgleichspflichtig.

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Bebauung und Versiegelung greift nicht in den Grundwasserleiter ein. Durch die Versiegelung eines großen Teils der Fläche wird bei Regenereignissen aber weniger Regenwasser auf breiter Fläche versickern können. Von den vor der Planung 5.311 m² unversiegelte Fläche (Gesamtfläche abzüglich vorher versiegelte Fläche von 285 m²) verbleiben zukünftig lediglich 1.925,80 m² für die Aufnahme des Regenwassers.

Das Regenwasser soll in die nordwestlich des Vorhabengebiets liegende in die Regenwasserkanalisation der Stadt Schwentimental eingeleitet werden, da der Boden keine ausreichende Versickerung auf den Grundstücken ermöglicht.

Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist hoch, die Beeinträchtigung dadurch ebenfalls mittel. Da gemäß dem oben genannten Erlass der Eingriff in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz erfolgt, ist damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser gegeben, die im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden ausgeglichen wird.

2.3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luft vor Ort werden aufgrund des hohen Anteils versiegelter Fläche im Geltungsbereich als mittel eingestuft. Baubedingt sind aufgrund der voraussichtlich eingesetzten Baustoffe (u.a. Beton, Stahl) und den mit dessen Produktion verbundenen Treibhausgasemissionen mittlere Auswirkungen auf das Gesamtklima zu anzusetzen.

Da die Bedeutung des Gebiets für das Klima gering ist, ist auch die Beeinträchtigung gering. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut gegeben.

2.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Errichtung eines Wohngebiets auf Flächen mit einem geringem bis mäßigem ökologischem Wert sind von der Planung keine seltenen und / oder geschützten Pflanzenarten betroffen.

Das Fällen von vier starkstämmigen Bäumen hat Auswirkungen auf die besonders geschützten Fledermausarten und auf die Vogelgilde der Gehölzbrüter. Alle drei Verbotstatbestände (Schädigung / Tötung von Individuen geschützter Arten, Störung streng geschützter Arten

sowie Vogelarten, Beeinträchtigung / Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gem. § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG) können im vorliegenden Fall während Rodungsmaßnahmen eintreten (GFN 2025). Daher sind die entsprechenden Schutzfristen einzuhalten.

Die gesamten Auswirkungen sind als mittel einzustufen. Da die Bedeutung der Fläche für die oben genannten Schutzgüter als gering bis mittel angesehen wird, ist die Beeinträchtigung somit auch gering bis mittel. Da es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen gem. Erlass (s.o.) gegeben.

Das genehmigte Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1,20 m ist gem. Baumschutzsatzung auszugleichen entweder durch Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen.

2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als mittel angesehen, da die zur Überbauung geplante Fläche bereits im Siedlungszusammenhang liegt und somit keine Fläche in der freien Landschaft genutzt wird. Trotzdem wird eine bislang überwiegend unbebaute Fläche in eine dicht mit Baukörpern verstellte Fläche verwandelt. Das Gesamtausmaß der Auswirkungen wird daher als hoch betrachtet. Damit ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft.

Da es sich um Baumaßnahmen handelt, sind diese gemäß Erlass (s.o.) erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und ausgleichspflichtig.

2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Auswirkungen werden als gering eingestuft. Da die Bedeutung des Gebietes für das kulturelle Erbe gering ist, ist die Beeinträchtigung gering. Gemäß Erlass ist dafür kein gesonderter Ausgleich anzusetzen.

2.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingt wird es in der Bauphase zu einer erhöhten Staub- und Lärmbelastung der angrenzenden Wohnenden durch Anlieferungsverkehr und Bauarbeiten kommen. Anlage- und betriebsbedingt ist ebenfalls von einer Erhöhung der Geräuschemissionen durch die neuen EinwohnerInnen der Wohneinheiten und dem Verkehr auf der Stichstraße auszugehen. Da aber in diesem Teil der Ortslage bereits Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr und die Besiedlung bestehen, sind die zusätzlichen Auswirkungen des neuen Wohngebiets mittel. Die Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist daher mittel.

2.3.8 Wechselwirkungen

Der Anteil der versiegelten Fläche wird durch Bebauung und Befestigung der Verkehrsfläche deutlich steigen und entzieht damit den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Fläche wird in einen ökologisch niedrigwertigeren Status versetzt. Der Einsatz der Baumaterialien wie z.B. Beton führt zu Treibhausgasemissionen, die das Klima weiter schädigen. Alle Auswirkungen zusammengefasst haben Rückwirkungen auf den Menschen und beeinträchtigen diesen erst ab einer inzwischen merkbaren Kumulation. Daher ist jede Baumaßnahme kritisch zu sehen, führt zu Beeinträchtigungen des gesamten Ökosystems und sollte so weit wie möglich kompensiert werden.

Durch Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert werden.

2.3.9 Gesamtdarstellung der Auswirkungsprognose

Tab. 2: Auswirkungsprognose				
Schutzgut	Bedeutung	Auswirkung	Beeinträchtigung	Ausgleichsbedarf
Fläche, Boden	gering bis mittel	hoch	mittel	ja
Wasser	gering bis mittel	hoch	mittel	ja
Klima, Luft	gering	gering	gering	kein
Pflanzen	gering bis mittel	mittel	gering bis mittel	Ja, teilweise
Tiere	gering bis mittel	mittel	gering bis mittel	
Biologische Vielfalt	gering	mittel	gering	
Landschaftsbild	mittel	hoch	mittel	ja
Kulturelles Erbe	gering	gering	gering	nein
Mensch	mittel	mittel	mittel	Ja, Lärmschutz

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung einschließlich artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind nicht vermeid- oder verhinderbar. Zur Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen ergriffen:

1 Schutz von Boden und Grundwasser

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen.

Während des Baus erforderliche Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und wie ursprünglich zu nutzen.

Zur Vermeidung von Belastungen des Bodens und des Grundwassers ist besonders sachgerecht und vorsichtig mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen umzugehen.

2 Grundstücksbegrünung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u. ä. – durch Ansaat oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien bedeckte Flächen sind nicht zulässig.

3 Versiegelung von Flächen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Stellplätzen sowie deren notwendige Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.

4 Grundstücksbeleuchtung

Zur Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt sind die Lichtemissionen durch zielgenaue Abschirmung bzw. Ausrichtung von Beleuchtung auf Wege, Straßen und Plätze und Anbringung in geringer Höhe gering zu halten. Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Lichtquellen, mit Lichttemperaturen bis zu maximal 3.000 Kelvin, auszustatten.

5 Schutzmaßnahmen beim Beseitigen der Bäume

Das Fällen der Einzelbäume ist auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (1.10. bis 28./29. Februar) beschränkt.

Vor Fällung der Einzelbäume sind diese auf genutzte Höhlen- oder Spaltenquartiere von Fledermausarten zu prüfen. Vorhandene und ungenutzte Quartiere sind zu verschließen. Im Falle eines Fledermausbesatzes sind weitere Maßnahmen zu ergreifen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollte eine Rodung von Einzelbäumen in der Zeit vom 1. März bis 30. September erforderlich sein, ist eine fachliche Kontrolle auf genutzte Niststätten gehölzbrütender Vogelarten vorzunehmen. Sofern keine Nutzung in den betreffenden Bäumen vorliegt, kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Rodung vorgenommen werden. Andernfalls ist eine Rodung erst außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

Um ein Restrisiko einer baubedingten Tötung von Bodenbrütern bzw. Vogelarten die bodennah brüten (Zilpzalp, Rotkehlchen usw.) auszuschließen, müssen die Tiefbau-/ Erschließungsarbeiten außerhalb der potenziellen Brutzeit erfolgen (01.03. bis 15.08.). Falls die genannten Arbeiten innerhalb der potenziellen Brutzeit erfolgen müssen, müssen Bruten durch Vergrämungsmaßnahmen (regelmäßige Störungen oder Aufstellen von „Fähnchen“) vermieden werden. Andernfalls muss das Gebiet vor Baubeginn auf mögliche Brutvorkommen von Bodenbrütern kontrolliert werden.

6 Dachbegrünung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Garagen und / oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Festlegung der notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Eingriffe) erfolgt nach der Maßgabe des gemeinsamen Erlasses von MELUR und IM (2013) „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

2.4.2.1 Berechnung des Ausgleichbedarfs

Eingriff in den Naturhaushalt

Flächenbezeichnung	Größe	Eingriff	Grundlage der Ausgleichsbemessung	Ausgleichsverhältnis	Ausgleich
Wohnbaufläche	4.567 m ²	GRZ 0,4 zuzügl. 50% für Nebenanlagen = 0,6 Bodenversiegelung von 2.740,20 m ² abzüglich der bereits vorher versiegelten Fläche von 285 m ² = <u>2.455,20 m²</u>	Fläche mit allg. Bedeutung für Naturschutz (MELUR /IM 2013)	0,5	1.227,60 m ²
Verkehrsfläche	930 m ²	Bodenversiegelung von 930 m ²	Fläche mit allg. Bedeutung für Naturschutz (MELUR /IM 2013)	0,5	465,00 m ²
Summe	5.497 m²	3.385,20 m²		0,5	1.692,60 m²

Der flächenhafte Ausgleich beträgt somit **1.692,60 m²**.

Geschützte Einzelbäume

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwentimental sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 1,20 m in 1,00 m Höhe über dem Erdboden vor Beseitigung geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe des Stammumfangs entscheidend, wobei ein Stamm mindestens 0,80 m Stammumfang aufweisen muss. Die Satzung gilt nicht für Nadelbäume. Demnach sind zur Fällung geplante Walnuss (Stammumfang 2,20 m) und die beiden Stieleichen (Stammumfang 2,20 m und 2,60 m) im östlichen Grundstücksteil als geschützt nach der Baumschutzsatzung anzusehen.

Ausnahmen von dem Beseitigungsverbot können gemäß § 5 (2) Baumschutzsatzung bei der Durchführung eines Bauvorhabens erteilt werden, auf das bauplanungsrechtlich Anspruch besteht, im Bereich des Baukörpers und der nach der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstandsflächen geschützte Bäume vorhanden sind und die Bäume auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können. Gemäß § 8 Baumschutzsatzung werden Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen fällig.

Die Ersatzpflanzung gemäß § 8 (2) Baumschutzsatzung berechnet sich wie folgt: Für einen Baum mit einem Stammumfang von 1,20 m bis zu 2,00 m ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Für alle weiteren 50 cm Stammumfang ist jeweils ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen.

Gemäß § 8 (3) Baumschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen. Der Stammumfang muss mindestens 14-18 cm in 1,00 m Höhe betragen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen.

Eingriff	Baum	Größe	Grundlage der Ausgleichsbemessung	Ausgleich
Baumfällung	1 Walnuss	2,20 m Stammumfang	Ersatz für das Fällen von Bäumen gem. § 8 Baumschutzsatzung Stadt Schwentimental	2 Bäume
	1 Stieleiche	2,20 m Stammumfang		2 Bäume
	1 Stieleiche	2,60 m Stammumfang		3 Bäume
	1 Weißtanne	2,60 m Stammumfang		Kein Baum
Summe	4			7 Bäume

Eingriff in das Landschaftsbild

Da der Plangeltungsbereich an drei Seiten an bereits bebaute Flächen bzw. Verkehrsfläche angrenzt und an der westlichen Seite Baumbestand vorhanden ist, wird die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild reduziert.

Am Rand der Verkehrsfläche wird an vier Positionen jeweils ein Baum gepflanzt, so dass das Vorhabengebiet eine optische Durchgrünung erhält und gleichzeitig vier der sieben durch die Baumfällungen notwendigen Baumpflanzungen im Vorhabengebiet erfolgen.

2.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

1 Stellplatzeingrünung

Im Bereich des Wendehammers sind auf der Grünfläche eine geschnittene, einreihige Hecke zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Der Pflanzabstand in der Reihe hat maximal 0,50 m zu betragen.

Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen. Die Sträucher haben der Pflanzqualität „4- 5-triebzig“ zu entsprechen. Für die Strauchbepflanzung sind mindestens drei Arten aus der Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks zu verwenden (s. Anhang 1).

Der Boden ist mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut gegen übermäßige Verkräutung und Austrocknung abzudecken. Während der ersten drei Jahre nach der Pflanzung ist dafür zu sorgen, dass die Gehölze anwachsen und sich entwickeln können. Der Einsatz chemischer Mittel ist untersagt. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

2 Anpflanzen von Bäumen

Im Vorhabengebiet sind gemäß Planzeichnung heimische, standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume 2x verpflanzt mit dem Stammdurchmesser 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Die Pflanzstandorte sind in einem Umkreis von maximal einem Meter (1 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung eingehalten wird.

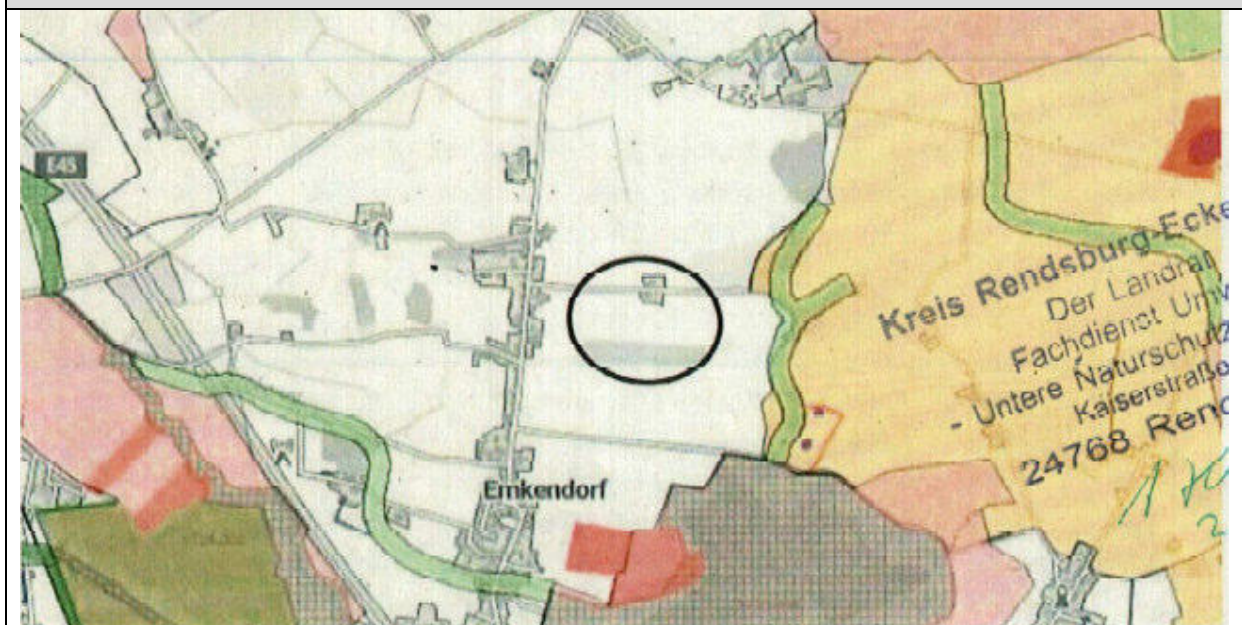
2.4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

1 Flächenhafte Kompensation

Der oben dargestellte flächenhafte Ausgleichsbedarf von 1.693 m² / Ökopunkte erfolgt auf der Ökokontofläche auf den Flurstücken 15/19 und 170, Flur 9, Gemarkung Kleinvollstedt, Az. 67.20.35 Emkendorf-3 im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Anbieter ist ecodots GmbH. Der Naturraum ist das Schleswig-Holsteinische Hügelland.

Bei der Ökokontofläche hat es sich 2022 um einen Intensivacker gehandelt, der vormals teilweise als Weihnachtsbaumplantage genutzt wurde. Im Westen und Süden liegen vorhandene Knicks. Entwicklungsziel ist die Herstellung von arten- und strukturreichem Dauergrünland und die Gestaltung als Lebensraum für Amphibien und Reptilien. Weiterhin werden Knicks aufgesetzt und ein Stillgewässer angelegt. An dem Stillgewässer wird ein Totholzhaufen hergerichtet. Das Extensivgrünland wird mit Region-Saatgut hergestellt und mit zeitlichen Auflagen entweder beweidet oder gemäht. Düngung und Pflanzenschutz sind verboten.

Abb. : Lage der Ökokontofläche



2 Baumausgleich

Als Ausgleich für die gefälltten Bäume werden zusätzlich zu den vier Neupflanzungen im Plangeltungsbereich (s. Kap. 2.4.2.2 Nr. 2) drei weitere Ersatzbäume mit Stammumfang 16/18 ortsnah im Stadtgebiet gepflanzt (Anbieter: Stadt Schwentinental).

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Die vorliegende Planung greift die Anregungen und Einwände der frühzeitigen Beteiligung auf und arbeitet sie ein.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Ein Umweltrisiko kann von einem Brand des Gebäudes ausgehen. Durch die Löscharbeiten kann es zu Löschwasser-Einträgen in den Boden kommen. Der Brand selber kann Schadstoffemissionen verursachen, die je nach Windrichtung auf benachbart liegende Wohnsiedlungen einwirken. Das Risiko eines Brandes ist aber als gering einzuschätzen und die Auswirkungen sind in vertretbaren Grenzen zu halten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch das Büro B2K (Kiel) oder im gemeindlichen Auftrag erstellt wurden. Hierbei wurden die folgenden Arbeitsmethoden angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Biotop- und Biotoptypenkartierung am 5. Februar 2025.
- Einsichtnahme in den Landschaftsplan (2023)
- Artenschutzgutachten B-Plan 75 Schwentinental (GFN 2025)

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen..

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baurecht und dem Landesnaturschutzgesetz erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Plön. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Gewährleistung einer naturschutzfachlich und –rechtlich sachgerechten Bauabwicklung ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) und eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) von fachkundigen Personen durchzuführen.

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Schwentimental will mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 die Grundlagen schaffen, um zusätzliche Wohnbaufläche zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Bebauung fest. Der flächenhafte Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Lebensgemeinschaften erfolgt auf einer externen Ökokontofläche in Emkendorf im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Ersatzbaumpflanzungen erfolgen zum einen im Plangeltungsbereich und zum anderen in ortsnah in der Stadt Schwentimental. Die durch die Planung dokumentierten erheblichen Umweltauswirkungen werden vollständig ausgeglichen.

3.4 Quellen

AKKS (2004). Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung. – Bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen Landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau).

BIOPLAN / JÜNEMANN (2023): Landschaftsplan der Stadt Schwentimental

EIGNER (o. Datum): Knickbewertungsrahmen

GFN (2025): Artenschutzgutachten B-Plan 75 Schwentimental

IBHAUCK (2024): Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept B-Plan 75 Schwentimental, Kreis Plön

LfU (2024): Biotopkartieranleitung des Landes Schleswig-Holstein

MELUND (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II

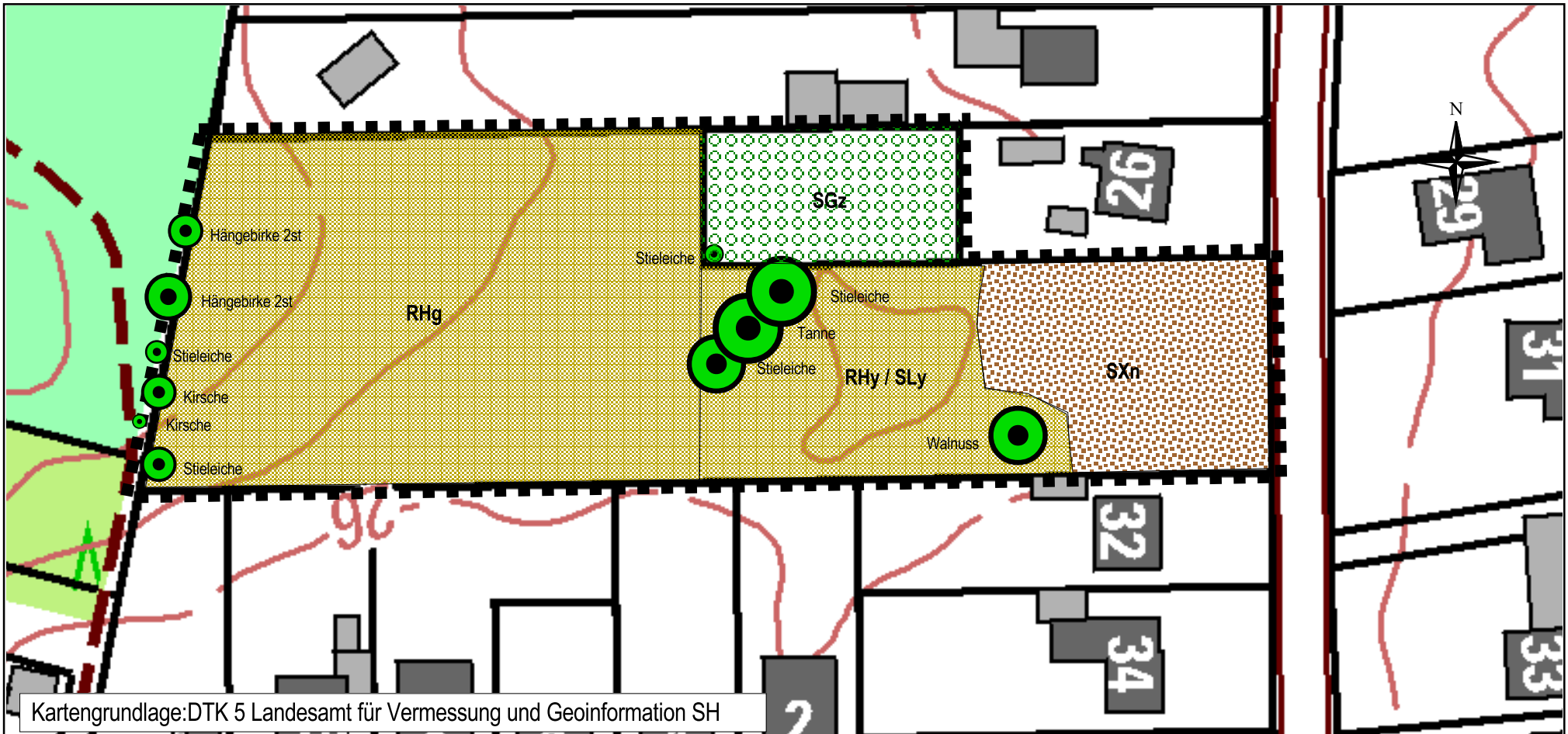
MELUR und IM (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung

Mücke (2024): Schichtenverzeichnis

MUNF (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein

STADT SCHWENTIMENTAL (2011): Baumschutzsatzung

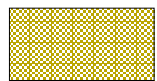
UMWELTPORTAL SCHLESWIG-HOLSTEIN: mehrfache Online-Abfrage im Feb. 2025



Bebauungsplan Nr. 75 der Gemeinde Schwentental - Biototypen und Biotope



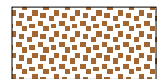
SGz strukturarmer Garten



RHg ruderale Grasflur

RHy sonstige Ruderalfläche

SLy sonstige Lagerfläche



SXn Baustelle / vegetationsarme Fläche



Baumbestand von 0,15 bis 0,9 m Durchmesser



Grenze des B-Plan-Gebiets

Stand: 10.02.2025

0 10 20 30 40 Meter



Maßstab 1:750 bei Originalausdruck DIN A4



Büro für Landschaftsentwicklung GmbH

Schweffelstr. 8 24118 Kiel

Fon: 0431 - 88 88 977

E-Mail: info@bfl-kiel.de www.bfl-kiel.de

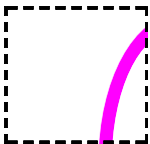
Artenschutzgutachten

B-Plan 75 Schwentinental

Artenschutzrechtliche Bewertung
gem. §§ 44, 45 BNatSchG

Stand 10. Oktober 2024

Auftraggeber:
B2K Kühle und Koerner Part mbH
Architekten | Stadtplaner
Schleiweg 10
24106 Kiel



GFN

Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH

Stuthagen 25
24113 Molfsee
Tel. +49 4347 999 73-0
Email: info@gfnmbh.de
Internet: www.gfnmbh.de

Inhalt

1	Anlass	1
2	Untersuchungsgebiet und Methodik	1
3	Ergebnisse der Begehung	2
3.1	weitere Beobachtungen	3
4	Artenschutzrechtliche Bewertung	3
4.1	Relevante Verbotstatbestände.....	3
4.2	Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte	3
4.3	Vermeidungsmaßnahmen.....	4
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	4
5	Literatur	4
6	Anhang	5

1 Anlass

In Schwentimental sollen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 75 mehrere Gebäude neu errichtet werden.

Von den notwendigen baulichen Maßnahmen sind einige Gehölze betroffen, weshalb artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu prüfen sind. Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei die nach Maßgaben des europäischen Rechtes geschützten Tier- und Pflanzenarten, d.h. die Arten die im **Anhang IVa FFH-RL** aufgeführt sind. Hierzu zählen auch Fledermäuse.

Zur Beurteilung, ob durch die Planung Fledermäuse gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine artenspezifische Prüfung in Form einer Potenzialabschätzung und Besatzkontrolle.

2 Untersuchungsgebiet und Methodik

Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden der Stadt Schwentimental am Ritzebeker Weg, ehemalige Hausnummern 28 und 30. Die betroffenen Flächen grenzen östlich an den Ritzebeker Weg an, im Westen an einen Wanderweg, hinter dem sich ein kleiner Wald befindet (siehe Abb. 1).

Am 02.10.24 wurden alle Gehölze im Plangebiet auf potenzielle Fledermausquartiere untersucht (Abbildung 1). Die Eignung als Winterquartier bzw. Wochenstube potenzieller Quartierstrukturen wird grundsätzlich anhand des Stammdurchmessers auf Höhlenhöhe unterteilt. Demnach besitzen Baumhöhlen bei einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm eine Eignung als Wochenstube und Baumhöhlen bei einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm zusätzlich eine Eignung als Winterquartier. Spalten und Baumhöhlen bei einem Stammdurchmesser unter 30 cm besitzen eine Eignung als Zwischenquartier (LBV-SH 2021). Es ist dabei aber nicht gänzlich auszuschließen, dass Wochenstuben- sowie Winterquartierpotenzial auch bei jeweils geringeren Stammdurchmessern besteht, sofern die vorhandenen Baumhöhlen hochwertig genug sind.

Tabelle 1: Eignungsstufen der Gehölze

Stammdurchmesser an der pot. Quartierstruktur	Zwischenquartier	Wochenstubenquartier	Winterquartier
< 30 cm	x	-	-
> 30 cm	x	x	-
> 50 cm	x	x	x



Abbildung 1: Luftbild des Untersuchungsgebiets

3 Ergebnisse der Begehung

Alle Fledermausarten sind durch die FFH-RL streng geschützt.

Entgegen dem Luftbild sind beide Gebäude auf dem Untersuchungsgebiet bereits zurückgebaut, viele der kleineren Büsche und Gehölze sind bereits zurückgeschnitten.

Es befinden sich vier Bäume auf den untersuchten Grundstücken, eine Walnuss, zwei Stieleichen sowie eine Tanne. Die Größe, Brusthöhendurchmesser sowie Eignung für Quartiere sind in Tabelle 2 aufgelistet:

Tabelle 2: Übersicht der erfassten Bäume sowie ihres Quartierpotenzials

Nr	Baumart	Vitalität	Baumhöhe [m]	BHD [cm]	Höhe der Höhle [m]	HHD [cm]	Potenzial	Art des pot. Quartiers
1	Walnuss	vital	11	60	4	15	ZQ	Rindenabplatzung
2	Stieleiche	vital	15	60	X	X	X	X
3	Tanne	vital	20	100	X	X	X	X
4	Stieleiche	vital	15	90	6	25	ZQ/WS	Astabbruch

Die Walnuss bietet Zwischenquartierpotenzial, da an einer stammnahen Stelle am Ast die Rinde aufgeplatzt ist (siehe Abb. 2, 3 im Anhang). Diese Stelle bietet zwar kein Potenzial für Großquartiere, aber einzelne Fledermäuse können dort potenziell den Tag über ruhen.

Die nebeneinanderstehenden Bäume, Eiche und Tanne, bieten kein Potenzial für Fledermausquartiere. Es gibt keine Baumhöhlen, vorstehende Rinde oder andere

potenziellen Quartierstrukturen. Die beiden Bäume sind in Abbildung 4 und 5 (siehe Anhang) zu sehen.

Die größere Stieleiche, die sich nördlich nahe am Nachbargrundstück (Ritzebeker Weg 26) befindet, bietet sowohl Zwischenquartier-, als auch Wochenstubenpotenzial durch einen teilweise abgebrochenen Ast, durch den sich ein längerer Riss zieht (Abb. 6 und 7).

3.1 weitere Beobachtungen

Am westlichen Ende des Grundstücks befindet sich ein Wald sowie ein am Grundstücksende entlanglaufender Wanderweg. Der Wanderweg bietet ein hohes Potenzial für eine Flugroute von Fledermäusen aufgrund von guten Leitstrukturen und fehlender Beleuchtung (Abb. 8 und 9). Die Funktion dieser potenziellen Flugroute muss erhalten bleiben.

4 Artenschutzrechtliche Bewertung

4.1 Relevante Verbotstatbestände

§ 44 BNatSchG enthält die Regelungen und Vorschriften für den besonderen Artenschutz und setzt auch die europarechtlichen Vorgaben (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) um. Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

4.2 Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte

Da potenzielle für Fledermäuse relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des BNatSchG § 44 (1) nicht ausgeschlossen werden konnten, müssen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, um durch den geplanten Eingriff keinen Verbotstatbestand im Sinne des BNatSchG §44 zu verwirklichen.

Des Weiteren müssen Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, um keine Störung der potenziellen Flugroute im Westen des Untersuchungsgebietes zu verursachen.

4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach §44 ausschließen zu können, muss ausgeschlossen werden, dass sich Tiere während der Rodung in den Bäumen befinden.

Dies wird durch eine Fällzeitenregelung erfüllt:

Um Besatz der Bäume mit Zwischenquartieren ausschließen zu können, muss die Fällung in der Zeit ohne Fledermausaktivität vom **01.12. bis 28.02.** durchgeführt werden. Da dieser Zeitraum außerhalb der Zeit liegt, in dem Wochenstuben und andere Sommerquartiere besetzt sind, ist diese Fällzeit auch für die Eiche mit Wochenstubenpotenzial geeignet.

Die potenzielle Flugroute im Westen des Untersuchungsgebiets sollte sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht direkt beleuchtet werden. Um die Lichtemissionen zu senken, sollten die Gehölze direkt am Wanderweg erhalten bleiben.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Sofern keine Fledermauserfassungen durchgeführt werden, die dies ausschließen kann, ist davon auszugehen, dass es sich bei dem potenziellen Quartier an der größeren Stieleiche um eine Wochenstube handelt. Somit ist als Ausgleichsmaßnahme ein Ausgleich der Wochenstube im Verhältnis 1:5 notwendig (LBV-SH 2021). Es gibt die Möglichkeit auf einen Verzicht des Ausgleiches, dieser muss allerdings mit der zuständigen UNB abgestimmt werden.

5 Literatur

LBV-SH (2021): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein.

6 Anhang



Abbildung 2: Walnuss auf dem untersuchten Grundstück



Abbildung 3: Rindenabplatzung mit Zwischenquartier-Potenzial



Abbildung 4: Eiche und Tanne ohne Quartierpotenzial



Abbildung 5: Eiche ohne Quartierpotenzial



Abbildung 6: Eiche mit Wochenstubenzpotential



Abbildung 7: Astabbruch mit Wochenstubenpotenzial



Abbildung 8: potenzielle Flugroute westlich des Grundstücks, Sicht nach Nordwesten.



Abbildung 9: potenzielle Flugroute westlich des Grundstücks, Sicht nach Süden

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Entwässerungskonzept

Bebauungsplan Nr. 75 Schwentinental, Kreis Plön

Für das Gebiet „Nördlich des Eschenweges“

Auftraggeber:
Projekt Bau und Management GmbH
Paradiesweg 54
24233 Schwentinental

Proj.-Nr. 22-037
Datum: 17.04.2025
Verfasser: B. Kaack

Auftragnehmer:
Ingenieurberatung Hauck GmbH
Max-Giese-Straße 22
24116 Kiel
T 0431.220 397-0
F 0431.220 397-79

Domstr. 10, 5. Etage
20095 Hamburg
T 040.822 17 82 - 30

info@ib-hauck.de
www.ib-hauck.de

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	2
1 Veranlassung	3
2 Lage des Erschließungsgebietes.....	3
3 Grundlagen	4
4 Baugrund	4
4.1 Geländenniveau	5
5 Bebauungskonzept.....	5
6 Entwässerung	6
6.1 Regenwasser Rückhaltung	6
6.2 Regenwasser/ Schmutzwasser Ableitung.....	7
7 Anlagen	8
8 Unterschriften.....	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Plangebiets	3
--	---

1 Veranlassung

In der Stadt Schwentental im Kreis Plön ist die Erschließung einer teils bebauten Fläche und einer ungenutzten Grünfläche geplant.

Der Abbruch von zwei Einfamilienhäusern und den dazugehörigen befestigten Flächen ist bereits erfolgt.

Der Planbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt als westlicher Abzweig vom „Ritzebeker Weg“ über das derzeitige Grundstück „Ritzebeker Weg 28“.

Die vorliegenden Unterlagen beinhalten ein Konzept für den Umgang mit dem anfallenden Schmutzwasser und Regenwasser.

2 Lage des Erschließungsgebietes

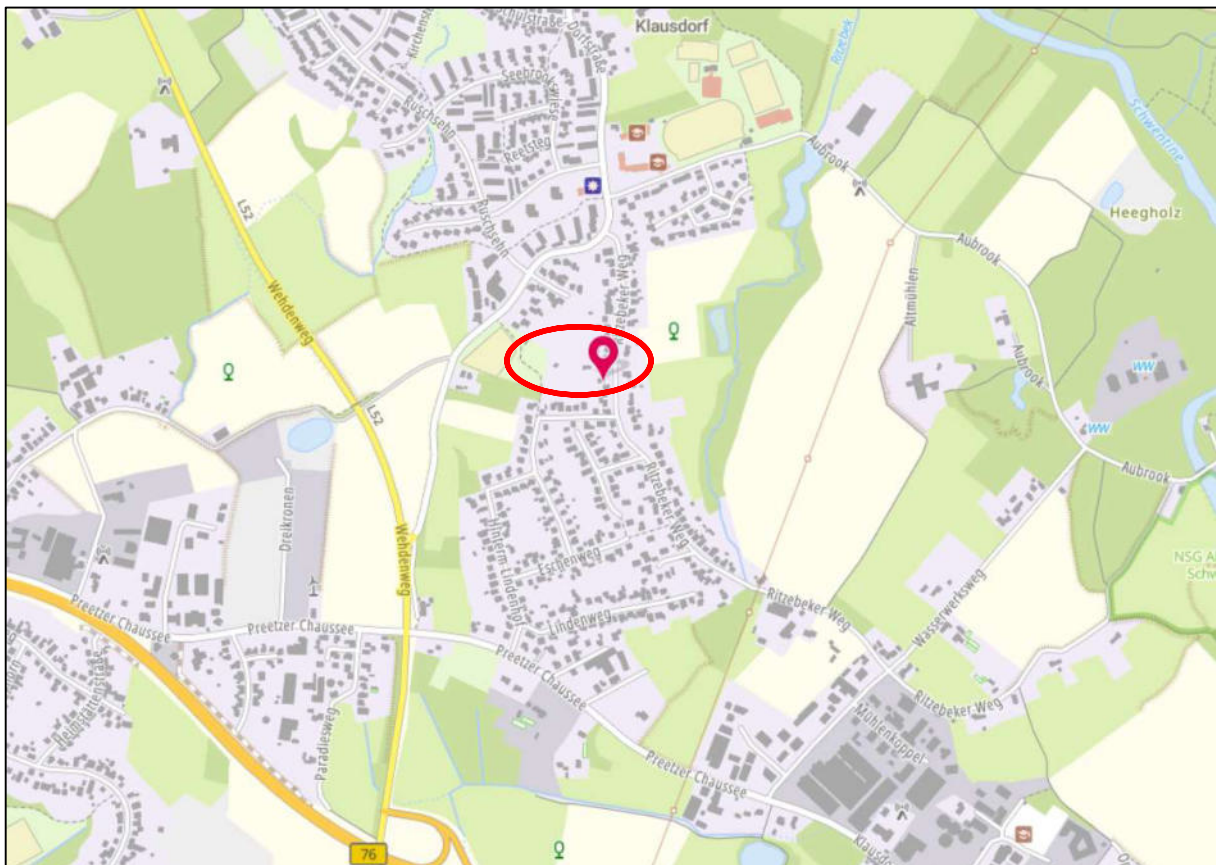


Abbildung 1 Lage des Plangebietes, Quelle: DigitalerAtlasNord

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 liegt nördlich des „Eschenwegs“, östlich der „Dorfstraße“ und westlich im rückwärtigen Raum der Bebauung des „Ritzebeker Wegs“ 28 + 30.

Kreis: Plön
Stadt: Schwentidental
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 6
Flurstück: 53/13, 53/37

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5.600m² (0,56 ha).

3 Grundlagen

Auszug aus dem Kanalkataster der Gemeinde (04.03.2022)

- Ritzebeker Weg_SW+RW.pdf
- 250131-22-037-SW+RW.dwg

Topographische Vermessung des Planbereiches (18.03.2022)

- 226248 LH 250 2022-03-18_01.pdf
- 226248 LH 250 2022-03-18_01.dwg

B-Plan 75 Entwurf, Teil A: Planzeichnung, Teil B: Text

- 25-03-24-mw-Schwentidental-B75 - Planunterlagen.pdf
- 25-03-20-mw-Schwentidental-B75 Alternative v1.dwg

Baugrund

- Anlage 1-1 Schichtenverzeichnis Deckblatt 16.12.2020
- Anlage 1-2 Nivellement
- Anlage1-3 Schichtenverzeichnis 10.12.2020
- Anlage 2 Bohrprofile 16.12.2020
- Lageplan der Bohrungen 16.12.2020

4 Baugrund

Anhand der Bohrprofile stehen überwiegend bindige (Geschiebemergel) Böden in Tiefen von 3 m bis 6 m unter GOK an. Die 5 Rammkernsondierbohrungen erfolgten bis 6 m unter GOK.

Aus vorangegangenen tiefbaulichen Maßnahmen im Gebiet ist bekannt, dass überwiegend bindige Böden anstehen, daher wird die Annahme getroffen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers als unwahrscheinlich erscheint.

4.1 Geländeneiveau

Das Gelände im Planbereich weist Höhenunterschiede mit einem Gefälle von Osten nach Westen auf. Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich in der Höhe 26,15m ü. NHN und fällt gleichmäßig in Richtung Westen auf eine Höhe von 23,59m ü. NHN ab.

5 Bebauungskonzept

Bei dem B-Plan Nr. 75 handelt es sich um eine Wohnbebauung mit einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) zu 0,4.

Zulässige Bebauung:

- im WA 1 ist eine zweigeschossige offene Bauweise zulässig
- im WA 2 ist eine eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern zulässig
- im WA 3 ist eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig

Da nach aktuellem Stand noch keine detaillierte Hochbauplanung/ Oberflächenplanung vorliegt, werden auf der sicheren Seite liegend die abflusswirksamen Flächen im Planbereich über die maximal zulässige Grundflächenzahl ermittelt.

Die Außenanlagen/ Nebenanlagen wurden nach der BauNVO mit 50 % der zugelassenen Grundflächenzahl berücksichtigt.

Die Fläche der Außenanlagen/ Nebenanlagen wird aufgeteilt in 30 % hochbauliche Nebenanlagen (Garagen/Carports) mit extensiver Gründachausführung und 70 % in befestigte Freiflächen (Zufahrten/Terrassen) mit wasserdurchlässiger Befestigung (durchlässiges Pflaster).

Für die Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen wird von einer Ausführung in Pflasterbauweise (dichtes Pflaster) ausgegangen.

Es ergeben sich demnach folgende Flächenanteile im Bebauungsplan 75:

TEG Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Schwentidental				
Art der Oberfläche	Bezeichnung der Fläche	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Steildach, Wohnbebauung	WA 1	840	1830	5600
	WA 2	210		
	WA 3	780		
Gründach, hochbauliche Neben- anlagen	WA 1	125	275	
	WA 2	30		
	WA 3	120		
wasserdurchlässige Bauweise, Nebenanlagen	WA 1	295	640	
	WA 2	75		
	WA 3	270		

dichtes Pflaster	Verkehrsfläche	930	930
nicht versiegelte, natürliche Flächen	WA 1	840	1925
	WA 2	205	
	WA 3	780	
	Straßen- begleitgrün, öffentlich	100	

Gesamte Fläche Geltungsbereich B-Plan Nr. 75	5600
---	-------------

6 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers im Freigefälle ist möglich.

Die öffentlichen Abwasserkanäle für Schmutzwasser und Regenwasser verlaufen im östlich des Planbereichs gelegenen „Ritzebeker Weg“ von Süd nach Nord gerichtet.

Zudem verlaufen im nordwestlichen Bereich, außerhalb der B-Plangrenze, auf voraussichtlich privaten Grund, öffentliche Abwasserkanäle für Schmutzwasser und Regenwasser von Süd nach Nord gerichtet.

6.1 Regenwasser Rückhaltung

Da nach jetzigen Planungsstand die Annahme getroffen wird von einer Versickerung abzusehen, muss das gesamte Regenwasser gedrosselt über eine Rückhaltung in die Kanalisation abgeleitet werden.

Es wurde als Konzept eine Regenrückhaltung in Form von Blockrigolen geplant, um die Regenwasserentwässerung sicherzustellen.

Auf der sicheren Seite liegend wurde eine Drosselabflussmenge für die Neubebauung gewählt, die keine höhere Belastung an das öffentliche Entwässerungssystem darstellt als die zu vorige Bebauung der zwei inzwischen abgebrochenen Einfamilienhäuser.

Abflussmenge der zwei abgebrochenen Einfamilienhäuser:

Regenwasser mit Regenspender $r_{10, n=2} \Rightarrow 161,7 \text{ l/s}$

Flächen		Abfluss- beiwert c_m	undurchl.	Regenspender $D = 10, T = 2$	Abfluss- menge
Bezeichnung	m^2		Fläche „ A_u “		
Dach	245	0,90	184,5	0,01617	3,57
Nebenanlagen	120	0,75	75,0	0,01617	1,45

Die Abflussmenge der zwei abgebrochenen Einfamilienhäuser hat ca. 5,02 l/s betragen.

Für den Regenwasser-Anschluss wurde eine Drosselabflussmenge von 5,0 l/s für die geplante Neubebauung als Abflussbegrenzung angenommen.

Im vorliegenden Fall wurde wegen fehlender Überflutungsflächen das 30-jährlich wiederkehrende Regenereignis angesetzt.

Der Abflussbeiwert Ψ für die Bemessung des Regenrückhalteraus wurden die in Kapitel 5 dargestellten Flächenanteile ermittelt:

Angeschlossene Fläche A:	0,560 ha
Undurchlässige Fläche Au:	0,299 ha
Abflussbeiwert Ψ :	0,53

Eine für diese Werte durchgeführte erste hydraulische Überprüfung ergab, dass die hierfür erforderlichen unterirdischen Rückhalteinrichtungen baulich machbar sind.

Für das 30-jährlich wiederkehrende Regenereignis ist ein Stauraumvolumen V_{RRR} von rd. 90 m³ erforderlich.

6.2 Regenwasser/ Schmutzwasser Ableitung

Der gesamte Planbereich liegt unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Abwasserkanäle des „Ritzebeker Wegs“. Der Planbereich muss vor Rückstau und Überflutung aus dem öffentlichen Kanalsystem geschützt werden.

Dies ist nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand durch eine komplette Geländeauffüllung des gesamten Grundstücks möglich oder durch eine dauerhafte Förderung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers über Abwasserhebeanlagen.

Es wird bei dem vorliegenden Entwässerungskonzept von einer Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in die nordwestlich, außerhalb der B-Plangrenze (voraussichtlich auf privaten Grund) gelegenen öffentlichen Abwasserkanäle ausgegangen.

- SW: Einleitung an den vorhandenen, im nordwestlichen, außerhalb der B-Plangrenze gelegenen öffentlichen SW-Kanal (Haltung 201468).
- RW: Einleitung mit gedrosseltem Anschluss an den vorhandenen im nordwestlichen, außerhalb der B-Plangrenze gelegenen öffentlichen RW-Kanal (Haltung 106067).

Die Ableitung für Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt aufgrund der schon vorliegenden topografischen Gegebenheiten im Freigefälle an das öffentliche Bestandssystem.

Der gesamte Planbereich liegt oberhalb der Rückstauenebene der öffentlichen, nordwestlich gelegenen Abwasserkanäle.

Es bedarf keine weiteren Maßnahmen zum Schutze vor Rückstau aus dem öffentlichen Kanalsystem.

Die öffentlichen Abwasserkanäle verlaufen voraussichtlich auf privaten Grund. Der Anschluss bedarf die Abstimmung bzgl. eines Leitungsrechtes.

7 Anlagen

Folgende Planunterlagen sind Bestandteil dieses Entwässerungskonzeptes:

Anlage 1	Lageplan Entwässerungskonzept	Plan Nr. 1	M.1:250
----------	-------------------------------	------------	---------

8 Unterschriften

Ingenieurberatung Hauck GmbH

Kiel, den 17.04.2025

T. Vollstedt

B. Eng. Tobias Vollstedt
Geschäftsführer

B. Kaack

Benjamin Kaack
Verfasser

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum A-RW 1 Nachweis

Bebauungsplan Nr. 75

Schwentidental, Kreis Plön

Für das Gebiet „Nördlich des Eschenweges“

Auftraggeber:
Projekt Bau und Management GmbH
Paradiesweg 54
24233 Schwentidental

Proj.-Nr. 22-037
Datum: 17.04.2025
Verfasser: B. Kaack

Auftragnehmer:
Ingenieurberatung Hauck GmbH
Max-Giese-Straße 22
24116 Kiel
T 0431.220 397-0
F 0431.220 397-79

Domstr. 10, 5. Etage
20095 Hamburg
T 040.822 17 82 - 30

info@ib-hauck.de
www.ib-hauck.de

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	2
1 Allgemein	3
1.1 Bebauungskonzept.....	3
1.2 Baugrund	3
2 Flächenbilanzierung (nach A-RW1)	3
2.1 Teilflächenbilanzierung	4
2.2 Schritt 1: Ermittlung des naturnahen Referenzzustands	4
2.3 Schritt 2: Kategorisierung der Einzelflächen des Einzugsgebiets.....	5
2.4 Schritt 3: Auswahl der Bewirtschaftungsmaßnahmen	7
2.5 Schritt 4: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz	8
2.6 Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz.....	9
3 Anlagen	10
4 Unterschriften.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Tabelle 6: Versiegelungsarten (Quelle: A-RW 1).....	5
Abbildung 2: Tabelle 7: Regenwasserbewirtschaftung (Quelle: A-RW 1)	7

1 Allgemein

Im Zuge der baulichen Veränderung durch das Plangebiets ist die durch die untere Wasserbehörde des Kreises Plön geforderte Flächenbilanzierung des Erlasses „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengengewirtschaftung (A-RW 1)“ des Landes zu führen. Hierbei ist die Dimension des menschlichen Eingriffs in den als unbebaut anzusehenden natürlichen Raum größenordnungstechnisch zu bewerten.

1.1 Bebauungskonzept

In der Stadt Schwentidental im Kreis Plön ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 75 die Erschließung einer teils bebauten Fläche (der Abbruch der zwei Einfamilienhäuser ist schon erfolgt) und einer ungenutzten Grünfläche am „Ritzebeker Weg“ geplant.

Der Planbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Bei dem B-Plan Nr. 75 handelt es sich um eine Wohnbebauung mit einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) zu 0,4.

Zulässige Bebauung:

- im WA 1 ist eine zweigeschossige offene Bauweise zulässig
- im WA 2 ist eine eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern zulässig
- im WA 3 ist eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5.600m² (0,56 ha).

1.2 Baugrund

Anhand der Bohrprofile stehen überwiegend bindige (Geschiebemergel) Böden an. Aus vorangegangenen tiefbaulichen Maßnahmen im Gebiet ist bekannt, dass überwiegend bindige Böden anstehen, daher wird die Annahme getroffen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers als unwahrscheinlich erscheint. Es wird in der vorliegenden Nachweisführung von einer gedrosselten Einleitung über eine Rückhaltung in das öffentliche Kanalnetz ausgegangen.

2 Flächenbilanzierung (nach A-RW1)

Um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand in Fließgewässern durch urbane Regenwassereinleitungen gering zu halten, ist eine Überprüfung des Wasserhaushaltes im zu betrachtenden Bebauungsgebiet vorzunehmen. In Schleswig-Holstein ist dafür der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 10. Oktober 2019 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengengewirtschaftung (A-RW 1)“ anzuwenden.

Alle Ergebnisse der Flächenbilanzierung, sowie ein Übersichtsplan der angesetzten Flächen liegen diesem Bericht bei. Der beigelegte Ergebnisausdruck wurde unter Verwendung des Berechnungstools für den A-RW 1 Nachweis von Schleswig-Holstein (Version: Berechnungstool A-RW 1) erstellt. Die Überprüfung der Veränderungen im Wasserhaushalt erfolgt anhand vier Arbeitsschritten.

2.1 Teilflächenbilanzierung

Es wurde ein **Teileinzugsgebiet (TEG)** für die Bilanzierung des Plangebiets erstellt.

Das **Teileinzugsgebiet** umfasst den Neubau der Verkehrsflächen, die Wohnbebauung, die hochbaulichen Nebenanlagen der Grundstücke, sowie die privaten Stellplatzflächen.

Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Planbereich erfolgt gedrosselt über eine Rückhaltung in den westlich des Plangebiets, außerhalb des B-Plans in einer Grünfläche gelegenen öffentlichen Regenwasserkanal.

Die Rückhaltung soll nach jetzigen Planungsstand über ein im Planbereich gelegenes Blockrigolensystem erfolgen.

2.2 Schritt 1: Ermittlung des naturnahen Referenzzustands

Im ersten Arbeitsschritt geht es um die Ermittlung des naturnahen Referenzzustands. Um Aussagen über das Ausmaß des menschlichen Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt treffen zu können, muss der abfluss-, versickerungs- und verdunstungsbildende Anteil des „potenziell naturnahen Referenzzustandes“ ermittelt werden.

Diese Aufteilung geschieht nach der folgenden Gleichung:

$$A_E = A_{E,a} + A_{E,g} + A_{E,v} = a_1 \cdot A_E + g_1 \cdot A_E + v_1 \cdot A_E \quad (1)$$

Die Fläche des natürlichen Einzugsgebiets wurde der Planung des B-Plans Nr. 75 entnommen. Sie beträgt in der Summe: **$A_E = 0,56$ ha.**

Die jeweiligen abfluss-, versickerungs- und verdunstungswirksamen Flächenanteile stammen aus der Tabelle 5: „Referenzzustand“ des Merkblatts unter Berücksichtigung des entsprechenden Landschaftsraumes. Es ergeben sich für die Flächenanteile folgende Werte:

Teilfläche:	Plön
Gebietsbezeichnung:	H-3, Plön Ost
Abfluss (a_1):	4,2 %
Versickerung (g_1):	28,1 %
Verdunstung (v_1):	67,7 %

Eingesetzt in Formel:

$$AE = 0,042 \times 0,560 \text{ ha} + 0,281 \times 0,560 \text{ ha} + 0,677 \times 0,560 \text{ ha} = 1,000 \times 0,560 \text{ ha}$$

2.3 Schritt 2: Kategorisierung der Einzelflächen des Einzugsgebiets

Im zweiten Schritt erfolgt die Kategorisierung der Einzelflächen des Einzugsgebiets. Die Aufteilung der befestigten Fläche des Einzugsgebiets erfolgt gem. folgender Formel:

$$A_{E,b} = A_{E,b,a} + A_{E,b,g} + A_{E,b,v} = a_2 \cdot A_{E,b} + g_2 \cdot A_{E,b} + v_2 \cdot A_{E,b} \quad (2)$$

Die Anteile der abfluss-, versickerungs- und verdunstungswirksamen Flächen (a_2 , g_2 , v_2) sind von der Oberflächenbeschaffenheit der Einzelflächen abhängig. Die Werte werden der Tabelle 6: „Versiegelungsarten“ des Merkblatts entnommen.

Tabelle 6: Versiegelungsarten
 a_2 - g_2 - v_2 -Werte für befestigte Flächen urbaner Gebiete
(langjährige Mittelwerte)

Flächentyp	Anteil der abfluss-wirksamen Fläche (a_2)	Anteil der versickerungs-wirksamen Fläche (g_2)	Anteil der verdunstungs-wirksamen Fläche (v_2)
Steildach	0,850	0,000	0,150
Flachdach	0,750	0,000	0,250
Gründach (extensiv) Substratschicht ≤ 15 cm	0,650	0,000	0,350
Gründach (intensiv) Substratschicht > 15 cm	0,300	0,000	0,700
Asphalt, Beton	0,750	0,000	0,250
Pflaster mit dichten Fugen	0,700	0,000	0,300
Pflaster mit offenen Fugen	0,350	0,500	0,150
Durchlässiges Pflaster / Sickersteine	0,120	0,800	0,080
Wassergebundene Deckschicht	0,500	0,200	0,300
Straßen mit 80% Baumüberdeckung	0,540	0,000	0,460

Abbildung 1: Tabelle 6: Versiegelungsarten (Quelle: A-RW 1)

Für die Flächenangaben wurden die maximalen Werte gemäß des Entwurf des Bebauungsplanes angenommen, die angesetzten Oberflächen der Verkehrsflächen, Grünflächen wurden mittels CAD exakt ermittelt und sind in dem beigelegten Übersichtsplan (s. Anlage 2) dargestellt.

Bei dem B-Plan Nr. 75 handelt es sich um eine Wohnbebauung mit einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) zu:

- WA 1 = GRZ 0,40
- WA 2 = GRZ 0,40
- WA 3 = GRZ 0,40

Da nach aktuellem Stand noch keine detaillierte Hochbauplanung/ Oberflächenplanung vorliegt, wird auf der sicheren Seite liegend die Teilflächenbilanzierung mit der maximal zulässigen Dachfläche (Steildachausführung) geführt.

Die Außenanlagen/ Nebenanlagen wurden nach der BauNVO mit 50 % der zugelassenen Grundflächenzahl berücksichtigt. Die Fläche der Außenanlagen/ Nebenanlagen wird aufgeteilt in 30 % hochbauliche Nebenanlagen (Garagen/Carports) mit extensiver Gründachausführung und 70 % in befestigte Freiflächen (Zufahrten/Terrassen) mit wasserdurchlässiger Befestigung (durchlässiges Pflaster).

Für die Verkehrsflächen wird von einer Ausführung in Pflasterbauweise (dichtes Pflaster) ausgegangen.

Für die Bestimmung der Einzelflächen wurden folgende Versiegelungsarten gemäß dem zur Verfügung stehenden Auswahlkatalog (Tabelle 6, A-RW1) angesetzt:

TEG Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Schwentental				
Art der Oberfläche	Bezeichnung der Fläche	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Steildach, Wohnbebauung	WA 1	840	1830	5600
	WA 2	210		
	WA 3	780		
Gründach, hochbauliche Neben- anlagen	WA 1	125	275	
	WA 2	30		
	WA 3	120		
wasserdurchlässige Bauweise, Nebenanlagen	WA 1	295	640	
	WA 2	75		
	WA 3	270		
dichtes Pflaster	Verkehrsfläche	930	930	
nicht versiegelte, natürliche Flächen	WA 1	840	1925	
	WA 2	205		
	WA 3	780		
	Straßen- begleitgrün, öffentlich	100		
Gesamte Fläche Geltungsbereich B-Plan Nr. 75			5600	

Es wurden folgende Flächenanteile für die Berechnung angesetzt:

Flächen TEG B-Plan 75	Fläche	Anteil	a2	g2	v2
gem. Tabelle 6 (A-RW1)	[m ²]	[%]	[%]	[%]	[%]
Steildach	1.830	32,68	85	0	15
Gründach	275	4,91	65	0	35
Durchlässiges Pflaster	640	11,43	12	80	8
Pflaster mit dichten Fugen	930	16,61	70	0	30
Nicht versiegelt, natürlich	1.925	34,38	4,2	28,1	67,7
Plangebietgröße	5.600	100	45,54	18,75	35,71

2.4 Schritt 3: Auswahl der Bewirtschaftungsmaßnahmen

Der Berechnungsschritt 3 befasst sich mit Bewirtschaftungsmaßnahmen von Regenabflüssen für die weitere Gliederung in einen abfließenden, versickernden und verdunstenden Anteil. Aus der Tabelle 7 des Merkblattes werden die Bewirtschaftungsmaßnahmen von Regenwasserabflüssen gewählt.

Tabelle 7: Regenwasserbewirtschaftung
a₃-g₃-v₃-Werte für Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenwasserabflüssen (langjährige Mittelwerte)

Maßnahme zur Bewirtschaftung von Regenwasserabflüssen	Anteil der abflusswirksamen Fläche (a ₃)	Anteil der versickerungswirksamen Fläche (g ₃)	Anteil der verdunstungswirksamen Fläche (v ₃)
Ableitung (Kanalisation)	1,000	0,000	0,000
Regenrückhaltebecken, Betonbauweise	1,000	0,000	0,000
Regenrückhaltebecken, Erdbauweise	0,970	0,000	0,030
Regenklärbecken	1,000	0,000	0,000
Retentionsbodenfilter	0,800	0,000	0,200
Flächenversickerung	0,000	0,830	0,170
Mulden-/Beckenversickerung	0,000	0,870	0,130
Mulden-Rigolen-Element	0,000	0,870	0,130
Mulden-Rigolen-System	0,360	0,570	0,070
Rohr-/Rigolenversickerung	0,000	1,000	0,000
Tiefbeet	0,000	0,900	0,100
Schachtversickerung	0,000	1,000	0,000
Regenwassernutzung im Haushalt	0,120	0,880	0,000

Abbildung 2: Tabelle 7: Regenwasserbewirtschaftung (Quelle: A-RW 1)

Da die Annahme getroffen wird, von einer Versickerung abzusehen, muss das gesamte Regenwasser gedrosselt über ein Blockrigolensystem (Regenrückhaltebecken, Betonbauweise) in die Kanalisation abgeleitet werden.

Zusätzliche Behandlungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.5 Schritt 4: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Im vierten Schritt werden die Berechnungsergebnisse des Referenzzustandes und des bebauten Planungsgebietes verglichen und anschließend in Bezug auf den Eingriff in den Wasserhaushalt bewertet. Um eine Aussage über den Grad der Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts zu erhalten, wird in dem Merkblatt zwischen drei Fällen unterschieden, welche von der prozentualen Abweichung des festgelegten Referenzzustandes abhängig sind. Über die Abweichung vom natürlichen Referenzzustand erfolgt die Fallkategorisierung:

Fall 1: „Weitgehend natürlicher Wasserhaushalt“ bei einer Abweichung von weniger als 5 Prozent zum natürlichen Referenzzustand.

Fall 2: „Deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ bei einer Abweichung von zwischen 5 und 15 Prozent zum natürlichen Referenzzustand.

Fall 3: „Extreme Schädigung des Wasserhaushalts“ bei einer Abweichung von mehr als 15 Prozent zum natürlichen Referenzzustand.

Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz kann dem Ausgabeprotokoll des Berechnungsprogramms A-RW 1 entnommen werden (s. Anlage 1)

Für das Plangebiet wurde eine Abweichung zu **mehr als 15 Prozent** zum natürlichen Referenzzustand in den Wasserhaushaltskomponenten **Abfluss, Versickerung und Verdunstung** festgestellt.

Das Einzugsgebiet ist somit als **Fall 3: „Extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“** zu bewerten.

Aufgrund der Einstufung in Fall 3 („Extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“) in der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz sind ggf. Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, um die abfluss-, verdunstungs- und versickerungswirksamen Flächenanteile des bebauten Plangebiets näher an dem naturnahen Referenzzustand zu orientieren.

2.6 Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz

Das Einzugsgebiet ist als Fall 3: „Deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ zu bewerten. Um die Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltsbilanz zu reduzieren, können verschiedene Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenwasserabflüssen vorgesehen werden.

Für das Kriterium „Ableitung“ ergibt die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz eine Abweichung zum Referenzzustand von über 15%.

Die Einordnung erfolgt damit für den Fall 3 mit einer extremen Schädigung des Wasserhaushaltes. Die erhebliche Abweichung bei der Komponente „Abfluss“ hat einen großen Einfluss auf die Wasserhaushaltsbilanz.

Für das Kriterium „Versickerung“ ergibt die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz eine Abweichung zum Referenzzustand von über 5% bis unter 15%.

Die Einordnung erfolgt damit für den Fall 2 mit einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes.

Es wurden Maßnahmen getroffen, die zur Komponente Versickerung beitragen

Eine Verbesserung des Kriteriums Versickerung ist nicht möglich, da die generelle Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse nicht erfolgen kann.

Für das Kriterium „Verdunstung“ ergibt sich eine extreme Schädigung des Wasserhaushaltes mit einer Abweichung über 15% zum Referenzzustand.

Die Einordnung erfolgt damit für den Fall 3 mit einer extremen Schädigung des Wasserhaushaltes.

Die Differenz zwischen der natürlichen und der berechneten Verdunstungsrate ist auf eine zu geringe Verdunstung im Plangebiet zurückzuführen. Es sollten Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung geprüft werden.

Weitere in Betracht kommende Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung:

Es sollte geprüft werden, die Verdunstung z.B. durch Maßnahmen mit zusätzlichen Pflanzungen von Büschen, Hecken und Sträuchern zu verbessern.

Der Planbereich wird, soweit es die Nutzung als Wohnbebauung zulässt, naturnah gestaltet, und es werden Maßnahmen zur Minderung des Regenwasserabflusses vorgesehen:

- Gründächer auf den hochbaulichen Nebenanlagen
- Wasserdurchlässige Bauweise der befestigten Nebenanlagen
- Erhalt von bestehenden Bäumen
- Neuanpflanzungen von Bäumen
- Neuanpflanzung Hecke

3 Anlagen

Folgende Planunterlagen sind Bestandteil dieses A-RW 1-Nachweises:

Anlage 1	Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW1		3 Seiten
Anlage 2	Lageplan Teilflächen A-RW1- Übersichtsplan	Blatt 1	M. 1:250

4 Unterschriften

Ingenieurberatung Hauck GmbH

Kiel, den 17.04.2025

T. Vollstedt

B. Eng. Tobias Vollstedt
Geschäftsführer

B. Kaack

Benjamin Kaack
Verfasser

Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Zusammenfassung)

Ausgabeprotokoll des Berechnungsprogrammes A-RW 1

Name Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 75, Schwentinental
Naturraum: Hügelland
Landkreis / Region: Plön / Plön Ost (H-3)

Potentiell naturnaher Wasserhaushalt der Gesamtfläche des Bebauungsgebiets (Referenzfläche)

Gesamtfläche: 0,560 ha

a_1 - g_1 - v_1 -Werte:

Abfluss(a_1)		Versickerung (g_1)		Verdunstung (v_1)	
[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]
4,20	0,024	28,10	0,157	67,70	0,379

Einführung eines neuen Flächentyps (Versiegelungsart) bzw. einer neuen Maßnahme für den abflussbildenden Anteil
(sofern im A-RW 1 nicht enthalten)

Anzahl der neu eingeführten Flächentypen: 0

Anzahl der neu eingeführten Maßnahmen: 0

Die im Berechnungsprogramm vorhandenen a_2 - g_2 - v_2 -Werte und a_3 - g_3 - v_3 -Werte wurden, mit Ausnahme der Werte für Straßen mit 80 % Baumüberdeckung, per Langzeit-Kontinuums-Simulation ermittelt. Die a-g-v-Werte für die neu angelegten Flächen und Maßnahmen müssen erläutert werden und sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bildung von Teilgebieten

Anzahl der Teileinzugsgebiete: 1

Teilgebiet 1: TEG B-Plan Nr. 75**Fläche: 0,560 ha**

Teilfläche	[ha]	Maßnahme für den abflussbildenden Anteil
Steildach	0,183	RHB (Betonbauweise)
Gründach (extensiv) Substratschicht bis 15 cm	0,028	RHB (Betonbauweise)
durchlässiges Pflaster	0,064	RHB (Betonbauweise)
Pflaster mit dichten Fugen	0,093	RHB (Betonbauweise)

	Abfluss (a)		Versickerung (g)		Verdunstung (v)	
	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]
Potentiell naturnaher Referenzzustand (Vergleichsfläche)	4,20	0,008	28,10	0,054	67,70	0,130
Summe veränderter Zustand	45,55	0,255	18,75	0,105	35,71	0,200
Wasserhaushalt Zu-/Abnahme	41,35	0,247	-9,35	0,051	-31,99	0,070

Der Wasserhaushalt des Teilgebietes TEG B-Plan Nr. 75 ist extrem geschädigt (Fall 3).

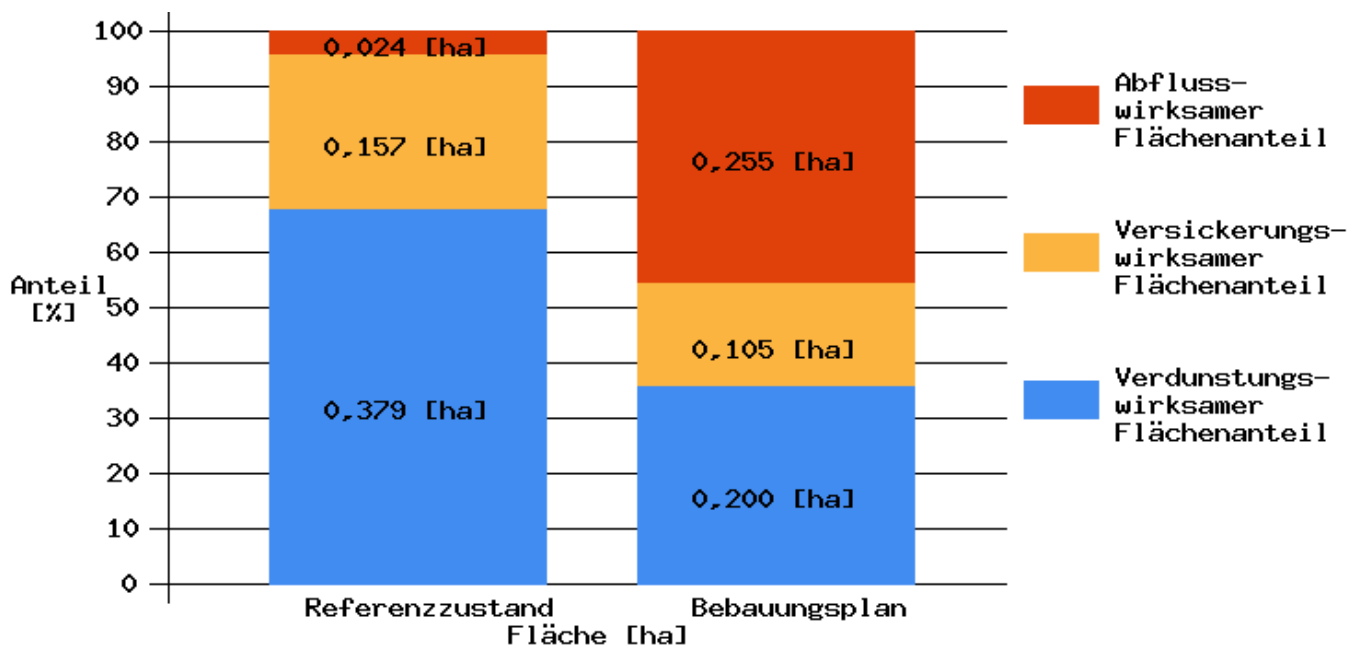
Bewertung des gesamten Bebauungsgebietes (Zusammenfassung aller Teilgebiete)

Gesamtfläche: 0,560 ha

	Abfluss (a)		Versickerung (g)		Verdunstung (v)	
	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]
Potentiell naturnaher Referenzzustand (Vergleichsfläche)	4,20	0,024	28,10	0,157	67,70	0,379
Summe veränderter Zustand	45,54	0,255	18,75	0,105	35,71	0,200
Wasserhaushalt Zu-/Abnahme	41,34	0,231	-9,35	-0,052	-31,99	-0,179
Zulässige Veränderung						
Fall 1: < +/-5%	Nein		Nein		Nein	
Fall 2: >= +/-5% bis < +/-15%	Nein		Ja		Nein	
Fall 3: >= +/-15%	Ja		Nein		Ja	

Die Berechnungen gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW 1) für das Bebauungsgebiet Bebauungsplan Nr. 75, Schwentintal ergeben einen extrem geschädigten Wasserhaushalt. Dies gilt es zu vermeiden!

Das Bebauungsgebiet ist dem Fall 3 zuzuordnen.



Berechnung erstellt von:

Benjamin Kaack, E-Mail: b.kaack@ib-hauck.de



Ort und Datum

Kiel, den 17.04.2025

Unterschrift

i.A. B. Kaack

Einleitung in das öffentliche Kanalnetz auf nicht öffentlichen Grund.

WA1	
GRZ	0,4
II	o
GHmax (ü.HbP)	9,50m
SD/WD	25-55°

WA2	
GRZ	0,4
I	E
GHmax (ü.HbP)	9,00m
SD/WD	25-55°

WA3	
GRZ	0,4
I	E/D
GHmax (ü.HbP)	9,00m
SD/WD	25-55°

Flächen TEG B-Plan 75	Fläche	Anteil	a2	g2	v2
gem. Tabelle 6 (A-RW1)	[m ²]	[%]	[%]	[%]	[%]
Steildach	1830	32,68	85,0	0,0	15,0
Gründach	275	4,91	65,0	0,0	35,0
Durchlässiges Pflaster	640	11,43	12,0	80,0	8,0
Pflaster mit dichten Fugen	930	16,61	70,0	0,0	30,0
Nicht versiegelt, natürlich	1925	34,38	4,20	28,10	67,70
Plangebietgröße	5600	100,00	45,54	18,75	35,71

Zeichenerklärung

- Grenze Geltungsbereich B-Plan Nr.75
- Planbereich B-Plan Nr.75
Teileinzugsgebietsfläche gem. A-RW 1
- gepl. Baugrenze gem. B-Plan im Planbereich
- Regenwasserleitung, Bestand
- Regenwasserschacht, Bestand
- Oberfläche - dichtes Pflaster
- Erhaltung Laubbaum
- Neupflanzung Baum

Vermessung
 Vermessungsdatei: 226248 LH 250 2022-03-18_01.dwg
 Koordinatensystem: Lagebezugssystem: ETRS89/ UTM, Höhenbezugssystem: NHN, Normalhöhenull
 Datum: 18.03.2022, Versand: 07.10.2024

Grundlage
 Grundlagendatei: 25-03-20-mw-Schwentental-B75 Alternative v1.dwg
 Planer: PBM Projektentwicklung, Projekt Bau und Management GmbH, B2K Kühle-Koerner PartG mbB
 Versand: 09.04.2025

Anlage zum Nachweis

f		
e		
d		
c		
b		
a		
Nr.	Änderung	Datum

Auftraggeber: **Projekt Bau und Management GmbH**
 Paradiesweg 54
 24223 Schwentental

Projekt: **Erschließung Bebauungsplan Nr.75**
 Schwentental, Kreis Plön

Inhalt: **Lageplan A-RW 1 - Nachweis**

Maßstab: **1:250** | Plan-Nr.: **1** | Projekt-Nr.: **22-037**

Bearbeitet: Vollstedt/ Kaack | Gezeichnet: Kaack
 Datum: 07.10.2024 | Datum: 07.10.2024
 Zeichnungsdatei: 250409-22-037-LP2-Lageplan.dwg | Plotdatei: 250417-22-037-LP2-A-RW1.pdf
 Layout: A-RW 1

Aufgestellt:



ibh-auck
 Ingenieurberatung GmbH

Max-Giese-Straße 22
 24116 Kiel
 T 0431. 220 397-0
 F 0431. 220 397-79
 www.ibh-auck.de

Domstr. 10, 5. Etage
 20095 Hamburg
 T 040. 822 17 82-30
 info@ibh-auck.de

■ KANALSANIERUNG ■ KANALKATASTER ■ GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
 ■ ERSCHLIEßUNGSPLANUNG ■ VERMESSUNG ■ STRASSENBAU ■ SIGEKO

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne Gewinnung von gekernten Proben

DIN EN ISO 14688-1

Auftragsnummer: 458/20

Anlage: 1

Auftraggeber: pbm Projekt Bau und Management GmbH,
Paradiesweg 54, 24223 Schwentidental

Bauvorhaben: Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern

Ort: Schwentidental, Ritzbeker Weg 28/30

Sondierbohrung Nr.: 1 - 5

Bohrunternehmer: selbst

Bodenansprache: B. Czarnecki

Bohrverfahren: Rammkernsondierbohrung

Bohrgerät: DIN EN ISO 22475-1

Bohrlochdurchmesser: 80 - 40 mm

Verrohrung: nein

Gebohrt am: 10.12. und 15.12.20

Schwentidental, den 16.12.2020 i. A.

Nivellement

Höhenbezugspunkt: OK Schachtdeckel = $\pm 0,00$ m (siehe Lageplan)

RBSond.Nr.	1 = -0,07 m
	2 = -1,27 m
	3 = -0,32 m
	4 = -1,16 m
	5 = -1,29 m

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftragsnummer
458/20

Anlage:
1.1

Vorhaben: **Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzbeker Weg 28/30**

Bohrung BS 1 / Blatt: 1

Höhe: -0,07 m HBP

Datum:
10.12.20

1	2	3	4	5	6				
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges			Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe				i) Kalk-gehalt		
2.30	a) Auffüllung, Schluff, tonig, stark sandig, kiesig, schwach humos, einzelne Wurzelreste					Pr. Pr.	1 2	1.00 2.30	
	b)								
	c) steif - weich	d)	e) dunkelbraun						
	f) Auffüllung	g)	h) i)						
4.40	a) Auffüllung, Schluff, tonig, sandig, kiesig, Torf-Bänder, Mudde-Bänder					Pr. Pr.	3 4	3.50 4.40	
	b)								
	c) weich - steif	d)	e) dunkelbraun						
	f) Auffüllung	g)	h) i) +						
6.00	a) Schluff, tonig, stark sandig, kiesig, Grobsand-Bänder			GW (4, 80), nach Beendigung der Sondierung		Pr.	5	6.00	
	b)								
	c) weich - steif	d)	e) grau						
	f) Schluff	g)	h) i) +						
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h) i)						
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h) i)						

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftragsnummer
458/20

Anlage:
1.2

Vorhaben: Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzbeker Weg 28/30

Bohrung **BS 2** / Blatt: 1

Höhe: -1,27 m HBP

Datum:
10.12.20

1	2	3	4	5	6				
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges			Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe				i) Kalk- gehalt		
0.90	a) Auffüllung, Mutterboden						Pr.	1	0.90
	b)								
	c)	d)	e)						
	f) Auffüllung	g)	h)						
1.90	a) Auffüllung, Mittelsand, feinsandig, grobsandig, kiesig, schluffig, Schluffbrocken, Schluff-Bänder			feucht			Pr.	2	1.90
	b)								
	c)	d) nzb	e) grau						
	f) Auffüllung	g)	h)						
2.20	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig, kiesig, schluffig, Schluffbrocken			feucht			Pr.	3	2.20
	b)								
	c)	d) nzb	e) braun						
	f) Mittelsand	g)	h)						
3.80	a) Schluff, tonig, sandig, kiesig						Pr.	4	3.80
	b)								
	c) weich - steif	d)	e) grau						
	f) Geschiebemergel	g)	h)						
4.50	a) Schluff, tonig, sandig, kiesig						Pr.	5	4.50
	b)								
	c) steif - weich	d)	e) grau						
	f) Geschiebemergel	g)	h)						

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftragsnummer
458/20

Anlage:
1.3

Vorhaben: Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzbeker Weg 28/30

Bohrung **BS 2** / Blatt: 2

Höhe: -1,27 m HBP

Datum:
10.12.20

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk-gehalt				
6.00	a) Schluff, tonig, sandig, kiesig				kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr.	6	6.00
	b)							
	c) steif	d)	e) grau					
	f) Geschiebemergel	g)	h)	i) +				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftragsnummer
458/20

Anlage:
1.4

Vorhaben: Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzbeker Weg 28/30

Bohrung **BS 3** / Blatt: 1

Höhe: -0,32 m HBP

Datum:
15.12.20

1	2	3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾ c) Beschaffenheit nach Bohrgut d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang e) Farbe f) Übliche Benennung g) Geologische Benennung ¹⁾ h) ¹⁾ Gruppe i) Kalkgehalt	Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
			Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
0.30	a) Mutterboden b) c) d) e) f) Mutterboden g) h) i)		Pr.	1	0.30
1.70	a) Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach eisen- und manganschüssig b) c) d) nzb e) hellbraun f) Mittelsand g) h) i)	feucht	Pr.	2	1.70
3.00	a) Schluff, tonig, stark sandig b) c) weich - steif d) e) grau f) Schluff g) h) i) +		Pr.	3	3.00
4.30	a) Schluff, tonig, stark sandig b) c) weich - steif d) e) grau f) Schluff g) h) i) +		Pr.	4	4.30
6.00	a) Schluff, tonig, sandig, kiesig b) c) steif - weich d) e) grau f) Geschiebemergel g) h) i) +	kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr.	5	6.00

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftragsnummer
458/20

Anlage:
1.5

Vorhaben: **Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzbeker Weg 28/30**

Bohrung BS 4 / Blatt: 1

Höhe: -1,16 m HBP

Datum:

15.12.20

1	2	3	4	5	6				
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges			Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe				i) Kalk- gehalt		
0.25	a) Mutterboden				Pr.	1	0.25		
	b)								
	c)	d)	e)						
	f) Mutterboden	g)	h) i)						
2.50	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig, kiesig, schluffig, Schluff-Bänder			feucht	Pr. Pr.	2 3	1.00 2.50		
	b)								
	c)	d) nzb	e) braun						
	f) Mittelsand	g)	h) i)						
3.10	a) Schluff, tonig, sandig				Pr.	4	3.10		
	b)								
	c) weich - steif	d)	e) braun						
	f) Schluff	g)	h) i) +						
6.00	a) Schluff, tonig, sandig, kiesig			kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr. Pr.	5 6	4.50 6.00		
	b)								
	c) steif - weich	d)	e) grau						
	f) Geschiebemergel	g)	h) i) +						
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h) i)						

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftragsnummer
458/20

Anlage:
1.6

Vorhaben: **Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzbeker Weg 28/30**

Bohrung BS 5 / Blatt: 1

Höhe: -1,29 m HBP

Datum:
15.12.20

1	2	3	4	5	6				
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges					
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe				i) Kalk- gehalt		
0.40	a) Mutterboden				Pr.	1	0.40		
	b)								
	c)	d)	e)						
	f) Mutterboden	g)	h) i)						
1.60	a) Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach grobsandig, Schluff-Bänder			feucht	Pr.	2	1.60		
	b)								
	c)	d) nzb	e) hellbraun						
	f) Mittelsand	g)	h) i)						
2.80	a) Schluff, tonig, sandig				Pr.	3	2.80		
	b)								
	c) weich - steif	d)	e) braun						
	f) Schluff	g)	h) i) +						
4.00	a) Schluff, tonig, kiesig, stark sandig				Pr.	4	4.00		
	b)								
	c) steif - weich	d)	e) braun						
	f) sandiger Geschiebemergel	g)	h) i) +						
6.00	a) Schluff, tonig, sandig, kiesig			kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr.	5	6.00		
	b)								
	c) steif - weich	d)	e) braun						
	f) Geschiebemergel	g)	h) i) +						

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Legende Wasser

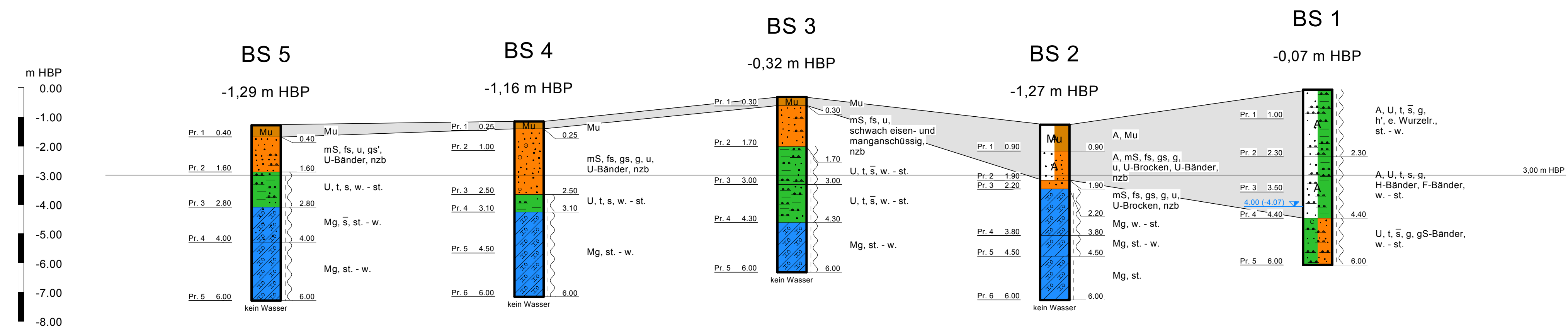
- 2,45 ↘ GW angebohrt
- 2,45 ↘ GW Ruhe
- 2,45 ↘ GW Bohrende
- 2,45 ↘ GW versickert
- 2,45 ↗ GW angestiegen

Wasserstände sind nicht ausgepegelt.

slzb = sehr leicht zu bohren
 lzb = leicht zu bohren
 nzb = normal zu bohren
 szb = schwer zu bohren
 sszb = sehr schwer zu bohren

Legende

steif		Geschiebemergel (Mg)		feinsandig (fs)
weich - steif		Auffüllung (A)		sandig (s)
		Mutterboden (Mu)		Schluff (U)
		Kies (G)		schluffig (u)
		kiesig (g)		tonig (t)
		grobsandig (gs)		
		Mittelsand (mS)		



Dipl.-Ing. **Egbert Mücke**
 Ingenieurbüro für Geotechnik
 24 124 Kiel Postfach 63 63 Tel. 0431/79 96 90 Fax. 0431/79 96 925

Bohrprofile nach DIN 4023

Auftraggeber: **pbm Projekt Bau und Management GmbH**

Bauvorhaben: **Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzebeker Weg 28/30**

gezeichnet: esch	Labor: sa	geprüft: mü	Datum: 16.12.2020	Maßstab der Höhe: 1:100	Auftragsnummer: 458/20	Anlage: 2
-------------------------	------------------	--------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------

Qualitätsmanagement nach DIN EN ISO 9001



Legende:

● Rammkernsondierbohrungen (BS)

Dipl.-Ing. **Egbert Mücke**

Ingenieurbüro für Geotechnik

24 124 Kiel Postfach 63 63 Tel. 0431/79 96 90 Fax. 0431/79 96 925

Lageplan der Bohrungen

Auftraggeber:

pbm Projekt Bau und Management GmbH

Bauvorhaben :

Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern, Schwentental, Ritzebeker Weg 28/30

gezeichnet:

esch

Datum :

16.12.2020

Maßstab:

1:500

Auftragsnummer :

458/20

Anlage:

1



Gemeinde Schwentinental

Planvorhaben: **Bebauungsplan Nr. 75**

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: **27.08.2024 – 27.09.2024**
- Beteiligung der Öffentlichkeit (Internet) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: **26.08.2024 – 27.09.2024**

Teil I

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

- inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

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

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	25.09.2024
Kreis Plön – Der Landrat	28.10.2024
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	23.09.2024
Landeskriminalamt Schleswig-Holstein: Kampfmittelräumdienst	27.08.2024
Stadtwerke Kiel AG	16.09.2024

- keine Bedenken, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die folgenden Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der sie der Gemeinde mitteilen, dass sie **keine Bedenken** gegen die Planung sowie **keine Anregungen und Hinweise** vorzutragen haben. Die Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorschlägen nicht gesondert aufgeführt, da sie keine Inhaltliche Relevanz haben:

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	27.08.2024
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.10.2024
Bundesnetzagentur	27.08.2024

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	24.09.2024
Dataport AöR	28.08.2024
Deutsche Bahn Immobilien AG	22.10.2024
Deutsche Telekom Technik GmbH	27.08.2024
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	13.09.2024
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR	19.09.2024
Industrie- und Handelskammer Kiel	23.09.2024
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	26.09.2024
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH)	10.09.2024
Landeshauptstadt Kiel	24.09.2024
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	04.09.2024
Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co. KG	12.09.2024

- keine Abgabe einer Stellungnahme

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die folgende Nachbargemeinden haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Behörde/TöB/Nachbargemeinde
Agentur für Arbeit
Amt Preetz-Land
Amt Schrevenborn
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Deutsche Post AG
Eisenbahn-Bundesamt
Ev.-Luth. Kirche Norddeutschland
Ev.-Luth. Kirchengemeinde Raisdorf
Ev.-Luth. Philippus Kirchengemeinde Klausdorf Schwentinental
Finanzamt Plön
Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Schwentinental
Handwerkskammer Lübeck
Hauptzollamt Kiel
Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL)
Landesamt für Umwelt (LfU)
Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr
Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein: Landesplanung
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein:

Behörde/TöB/Nachbargemeinde
Städtebau und Ortsplanung
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
NABU Naturschutzbund Deutschland e.V.
Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH
Polizeidienststelle Schwentinental
Schleswig-Holstein Netz AG
Stadt Preetz
Stadt Schwentinental: Amt I SG Schule
Stadt Schwentinental: Amt III SG Klimaschutz
Stadt Schwentinental: Amt III SG Stadtentwässerung
Stadt Schwentinental: Amt IV SG Brandschutz
Stadtwerke Schwentinental GmbH
TenneT TSO GmbH
TNG Stadtnetz GmbH
Verwaltungsgemeinschaft Quickborn: GUV Schwentinegebiet

Teil I

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

Inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Stellungnahme vom 25.09.2024
<p>Wir haben keine Einwände gegen die Innenverdichtung.</p> <p>Rechtzeitig möchten wir jedoch anregen mit Boden generell sparsam umzugehen und beispielsweise in Betracht zu ziehen, in den Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung zu ermöglichen. Ebenso wäre es zu empfehlen nur Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu errichten, um möglichst viele Wohneinheiten auf diesem Gebiet unterzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme. Im Sinne einer der Örtlichkeit angemessenen Nachverdichtung hat die Stadt Schwentental sich für einen städtebaulich sinnvollen und vertretbaren Angebotsmix aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern entschieden, welcher ein möglichst breites Spektrum an wohnbaulicher Entwicklung bietet, ohne dabei den Charakter der Umgebung (nachhaltig) zu stören. Die ausschließliche Errichtung von bspw. Mehrfamilienhäusern würde aus Sicht der Stadt diesem Charakter nicht entsprechen und scheidet daher aus.</p>
2	Kreis Plön – Der Landrat Stellungnahme vom 28.10.2024
<p>Seitens der Kreisplanung besteht zunächst lediglich der Hinweis, die Art des gewählten Verfahrensweges als „Regelverfahren“ (siehe Titelblatt Begründungstext) zu begründen, weil auch andere Verfahrenswege möglich erscheinen.</p> <p>Bitte beachten Sie zudem die nachfolgenden fachbehördlichen Stellungnahmen:</p> <p>Die UNB m.H. teilt mit: Soweit die Aufstellung des Bauleitplans im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt, sind die zu erwartenden Eingriffe von der Eingriffsregelung freigestellt. Andernfalls wäre ein entsprechender Nachweis zu führen.</p> <p>Davon unberührt sind die Belange des Artenschutzes. Diese sind stets in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Der Fachbeitrag muss am weiteren Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung teilnehmen und in Bezug auf Inhalt und Methodik der LBV-Arbeitshilfe „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ in jeweils geltender Fassung entsprechen. Die Untersuchungs- und Darstellungstiefe des Fachbeitrags muss eine rechtssichere Entscheidung über die artenschutzrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung ermöglichen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurden bauvorbereitende Maßnahmen mit potenziellen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Arten (hier: Abriss von Gebäuden, Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung). Ich weise darauf hin,</p>	<p>Teilberücksichtigung. Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p><u>Berücksichtigung. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird eine entsprechende Begründung zur Verfahrenswahl in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Aufgrund des gewählten Regelverfahrens wird im Rahmen der weiteren Planbearbeitung ein Umweltbericht mit qualifizierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.</u></p> <p>Kenntnisnahme. Ein qualifizierter Artenschutzbericht wurde zwischenzeitlich erstellt und wird im nächsten Verfahrensschritt im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der zwischenzeitlich erfolgte Abbruch der ehemals bestehenden baulichen Anlagen erfolgte im Rahmen der Vorschriften gem. § 61 Abs. 3 Nr. 2 LBO-</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>dass Gehölzbeseitigungs- und Baufeldberäumungsmaßnahmen im Zuge von Bauleitplanungen grundsätzlich nicht zeitlich vorlaufend, sondern erst nach einer mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten artenschutzrechtlichen Begutachtung vorzunehmen sind. Diese Verfahrensweise soll sicherstellen, dass es nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt.</p> <p>Die untere Wasserbehörde m.H. teilt mit: Die hier vorgelegten Unterlagen sind für eine abschließende Bewertung nicht ausreichend und müssen konkretisiert werden. Gegen die Planung bestehen Bedenken und wird seitens der unteren Wasserbehörde in seiner jetzigen Form abgelehnt. Die Sicherstellung der Erschließung wird aus wasserrechtlicher Sicht momentan nicht in Aussicht erstellt.</p> <p>Die Stadt Schwentimental ist für die im B.- Plan Nr. 75 dargestellte Fläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Schwentimental betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwasserreinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen.</p> <p>Es ist von Seiten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage in der Lage sind, das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Das Ergebnis mit evtl. nötigen Hinweisen ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>Das Plangebiet soll nach den vorliegenden Informationen über die Einleitungsstelle 0011-RW-17 (Az.: 411-45-11 vom 20.10.1987) entwässern. Aufgrund des Alters der Einleitungserlaubnis ist diese zu überarbeiten und auf ihre relevanten Parameter hin zu überprüfen (abflusswirksame Fläche, Belastungsgrade der Flächen etc.). Durch die momentan geplante Erschließung kann es zu einer signifikanten Steigerung der abflusswirksamen versiegelten Flächen kommen. Die Stadt Schwentimental befindet sich gerade in der Erstellung eines Generalentwässerungsplans (GEP). Gegebenenfalls kann die Überprüfung des Bestands für die Entwässerung des hier vorliegenden B.-Plans im Rahmen des GEP überprüft werden. Es ist zu überprüfen, ob das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den vorhandenen Niederschlagswasseranlagen – hier insbesondere von dem direkt an der Ritzebek liegenden Regenrückhaltebecken - aufgenommen und entsprechend behandelt werden kann. Es ist ein Entwässerungskonzept zur abschließenden Bewertung mit entsprechender Nachweiserbringung zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.</p> <p>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 Wohnflächen 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. Erst nach Einreichung der Unterlagen kann über die Erlaubnisfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung</p>	<p>SH. Die damit verbundene Baufeldfreimachung wurde durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter des Umweltamtes der Stadt Schwentimental durchgeführt, sodass von keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgegangen wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wird ein qualifiziertes Entwässerungskonzept inkl. A-RW-1-Nachweis unter Berücksichtigung der abgegebenen Hinweise erstellt, abgestimmt und im nächsten Verfahrensschritt im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</u></p> <p><u>Berücksichtigung, s.o.</u></p> <p><u>Berücksichtigung, s.o.</u></p> <p><u>Berücksichtigung, s.o.</u></p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>der Erschließung im B.-Planverfahren entschieden werden (s. Punkt 2 Einföhrungserlass ARW-1 vom 10.10.2019).</p> <p>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“ (A-RW-1) vom 10.10.2019 hingewiesen.</p> <p>Es werden weiterhin folgende Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Die anerkannten Regeln der Technik (z.B. die DWA A-102) fordern seit Ende 2020 eine Trendumkehr von der abflussdominierten Niederschlagswasserbeseitigung. Die Einhaltung eines natürlichen Wasserhaushalts unter der Beachtung der Versickerung, der Verdunstung und dem Abfluss muss bei der Planung/Überplanung für neue Bauvorhaben Beachtung finden. Die Vorhabenträger müssen eine Schädigung des Wasserhaushalts begründen, bzw. begründen, warum diese nicht vermieden werden kann. Entsiegelungen von z.B. Stellplätzen und die Begrünung von Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und Schadstoffeinträge minimieren und ausgleichen. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser z.B. durch Versickerungsanlagen oder Baumrigolen oder die Nutzung von Zisternen und die damit einhergehende Entlastung unserer Gewässer im Kreis Plön wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Die geplante Fläche des B.-Plans Nr. 71 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinetal Zone IIIA. Es gelten damit die Nutzungseinschränkungen der Flächen gemäß § 5 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinetal) vom 27. Januar 2010 (GVObI. 2010, 22).</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde m.H. teilt mit: Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.</p> <p>Aufgrund des in den Planungsunterlagen dargestellten Flächenbedarfs und den damit einhergehenden Bodenbeeinflussungen empfiehlt sich die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639. Das Bodenschutzkonzept wäre mit der uBB abzustimmen und dieser spätestens einen Monat vor Vergabe der Bauleistungen unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p><u>Berücksichtigung, s.o.</u></p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes, sofern möglich und sinnvoll, berücksichtigt.</p> <p><u>Berücksichtigung. Ein entsprechender Hinweis wird in die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nichtberücksichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ziel hat, stoffliche Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. Überdies ist die DIN 19639 bei Bauvorhaben anzuwenden, bei denen z.B. landwirtschaftliche Flächen zeitweise durch Baumaßnahmen beansprucht werden, wie z.B. beim Bau von Autobahnen. Bei solchen Bauvorhaben soll sichergestellt werden, dass die Böden, die nur zeitweise beansprucht werden (z.B. für Baustraßen oder für Lagerflächen), keine Funktionsverluste erleiden. Eine entsprechende Anwendung im vorliegenden Bauleitplan ist daher aus Sicht der Stadt obsolet.</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Um das Auftreten schadhafter Bodenverdichtungen zu verhindern, sind bei Baumaßnahmen auf unbefestigten und stark beanspruchten Flächen (insbesondere Zufahrt/Baustraßen) Arbeitsgeräte mit breitem Kettenfahrwerk einzusetzen bzw. Lastverteilungsplatten auszulegen. Für Nivellierungsarbeiten ist bevorzugt Bodenmaterial aus dem Plangebiet zu nutzen. Spätere Grün-/Freiflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren noch mit sonstigen Auflasten zu versehen.</p> <p>Sämtliches abgetragenes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen und möglichst standortnahen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Bei der Verwertung oder Entsorgung bei dem Vorhaben anfallenden Bodens sind die Anforderungen nach §§ 6-8 BBodSchV bzw. der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.</p> <p>Seitens der uBB bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p>Der vorbeugende Brandschutz m.H. teilt mit: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von mind. 800 Litern pro Minute für eine Löschzeit von 2 Stunden (96 m³) vorzuhalten. Die Entfernung zwischen Objekt und Löschwasserentnahmestelle darf 125 / 75m nicht überschreiten. Art und Ausführung der Löschwasserbevorratung sind mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.</p> <p>Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger m.H. teilt mit: Lt. Abbildung 6 der Begründung ist die Wendefläche ausreichend dimensioniert.</p> <p>Es ist unbedingt eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen vorzuhalten, damit die Wendefläche nicht zugesperrt wird und es dadurch zu Leerungsausfällen kommt.</p> <p>Der geplante Behälterstandplatz in der Mitte der Wendefläche muss ausreichend groß dimensioniert werden. Die Erfahrung zeigt, dass diese Plätze häufig zu klein bemessen werden.</p> <p>Folgende Aspekte sollten bei der Planung des Behälterstandplatzes berücksichtigt werden: Der Stellplatz sowie die Wege dorthin müssen niveaugleich, eben und beleuchtet sein. Ebenso muss der Untergrund trittsicher sowie ausreichend tragfähig sein, damit die Behälter nicht „versinken“. Die Zugänge und Wege müssen ausreichend breit sein. Die Beseitigung von Gefährdungen durch Eis und Schnee auf dem Platz und den Wegen ist sicherzustellen. Der Sammelplatz muss an den Abfuhrtagen frei zugänglich sein. Es empfiehlt sich, den Standplatz (vor allem die Bioabfallbehälter) vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen – z. B. durch entsprechende Begrünung.</p> <p>Je Müllbehälter sollte folgender Flächenbedarf berücksichtigt werden: 80l, 120l und 240l Behälter: 0,75m x 0,85m. 770l und 1.100l Behälter: 1,50m x 1,30m. Außerdem ist eine Bewegungsfläche von 1m Breite bei einseitiger Aufstellung und von 1,50m Breite bei beidseitiger Aufstellung zu berücksichtigen, um die Behälter rangieren zu können. Des Weiteren muss die Lagerung der gelben Wertstoffsäcke oder alternativ die Aufstellung von gelben Wertstoffbehältern berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz sowie zum Umgang mit potenziellen Funden von Altablagerungen / Bodenverunreinigungen o.ä. ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan sowie der Begründung enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Umsetzung ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung und -ausführung relevant und dort entsprechend zu berücksichtigen. Eine Löschwasserauskunft liegt bereits vor.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (Privat) sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwentimental Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung und -ausführung relevant und dort entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
	<p>Das Amt für Abfallwirtschaft steht bei einer detaillierten Standplatzplanung beratend zur Verfügung.</p> <p>Sperrmüll wird ausschließlich im Rahmen der Straßenrandentsorgung abgeholt. Es empfiehlt sich, dass dieser bei den zugeordneten Wohngebäuden bereitgestellt wird, damit der Behälterstandplatz und / oder die Wendefläche nicht zusätzlich zugestellt wird.</p> <p>Die Hofplatzentsorgung ist in der aktuellen Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön in § 15 Abs. 6 geregelt.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Stellungnahme vom 23.09.2024	
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen (hier: Gasleitung-Stadtwerke Kiel – M_GAS-LA_HD – HGD 100 St (Sw). Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten 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.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorger und Leitungsträger (hier: Stadtwerke Kiel) ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgt. Eine Betroffenheit wird gem. der eingegangenen Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p>
4	Landeskriminalamt Schleswig-Holstein: Kampfmittelräumdienst Stellungnahme vom 27.08.2024	
	<p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß angefragter Überprüfung auf Kampfmittelbelastung vom 12.02.2020 befinden sich innerhalb des Plangebietes Kampfmittelverdachtsflächen, welche eine entsprechende Überprüfung dieser Flächen vor Baubeginn bedingen. Eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Planungsphase durch den Vorhabenträger.</p>

Stellungnahme		Abwägungsentscheidung
5	Stadtwerke Kiel AG Stellungnahme vom 16.09.2024	
	<p>Den oben aufgeführten Bebauungsplan Nr. 75 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.</p> <p>Anmerkung zur Begründung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG.</p> <p>Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber mindestens 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend den abgegebenen Hinweisen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Teil II

Private Stellungnahmen

Es wurden **keine** privaten Stellungnahmen abgegeben.