



Beschlussvorlage Nr.:	081/2025	Datum:	11.04.2025
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. Chr. Ache	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
1. stellv. Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

**1. TOP:           Bebauungsplan Nr. 78 „Dütschfeldredder / Lütjenburger Straße“;  
Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitigen  
Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB**

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Anlass und Planungserfordernis:

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen sowie des Bildungsausschusses am 10.03.2025 wurde durch das Planungsbüro Ostholstein im Auftrag des Vorhabenträgers ein planerisches Grundkonzept zur möglichen baulichen Entwicklung der Fläche „Muschkoppel“ präsentiert. Der Vorhabenträger ist auch Grundstückseigentümer.

Der Planung wurde grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung wurde beauftragt, für den nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen die notwendigen Aufstellungsbeschlüsse vorzubereiten.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungen. Angeboten werden sollen vielfältige Wohnformen für Familien, aber auch für Singles und Paare. Außerdem ist eine Kindertagesstätte geplant.

Mit der Planung können die Voraussetzungen sowohl für benötigten Wohnraum als auch für benötigte Plätze zur Kinderbetreuung geschaffen werden.

Das Grundstück liegt bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Entwicklungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwentental liegt derzeit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport als oberste Landesbehörde zur Genehmigung vor.



Auszug Planzeichnung F-Plan Neuaufstellung

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen (der Inhalt von B-Plänen muss sich aus dem F-Plan entwickeln lassen) ist für die geplante Entwicklung der Fläche ebenso ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. In diesem Zusammenhang wird auf die Beschlussvorlage 080/2025 verwiesen.

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Raisdorf, südlich der Lütjenburger Straße (B202) und östlich der B 76, östlich und nordöstlich des Dütschfeldredders, umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 15/49 und 13/12 der Flur 4, Gemarkung Raisdorf, Stadt Schwentental und hat eine Größe von ca. 2,8 ha. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.



Digitaler Atlas Nord

### Verfahrensart:

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gemäß den Vorschriften der §§ 2 bis 10 a BauGB aufgestellt werden.

Der qualifizierte Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über

- Art der baulichen Nutzung (Gebietstyp nach BauNVO),
- Maß der baulichen Nutzung (z.B. GRZ, GFZ, Gebäudehöhe)
- überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) und
- örtliche Verkehrsflächen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier ausschließlich nach dem Bebauungsplan.

Die geplante Bebauung ergibt sich aus der anliegenden Konzeptskizze sowie dem anliegenden Bebauungskonzept. Im Norden sollen Mehrfamilienhäuser, im Westen überwiegend Hausgruppen und im südöstlichen Teil Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Für die geplante Kindertagesstätte ist ein Standort im Südwesten des Plangebietes angedacht.

Zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss zu fassen sowie die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung liegt insbesondere darin, die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu erhalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann parallel durchgeführt werden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Sie unterliegt grundsätzlich keiner gesetzlich festgeschriebenen Form.

Führen die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu einer Änderung oder Ergänzung der Planung, ist grundsätzlich keine erneute frühzeitige Beteiligung durchzuführen, vielmehr schließt sich die „normale“ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

**Anlagen:** Konzeptskizze, Bebauungskonzept, Übersichtsplan

### **3. Lösungsvorschlag:**

-wie Beschlussempfehlung-

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

Voraussetzung für die Durchführung der Bauleitplanung ist, dass sich der Vorhabenträger vertraglich zur Übernahme der anfallenden Planungskosten verpflichtet. Vor Abschluss einer Bauleitplanung sind darüber hinaus die Erschließung sowie die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten durch den Vorhabenträger vertraglich zu regeln.

**5. Beschlussempfehlung:**

1. Für die Flurstücke 15/49 und 13/12, Flur 4 der Gemarkung Raisdorf gemäß anliegendem Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000 wird ein Bebauungsplan aufgestellt.  
Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
2. Qualitative und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie die bedarfsgerechte Errichtung einer Kindertagesstätte.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Der Bebauungsplan erhält die Ordnungszahl 78 und die Bezeichnung „Dütschfeldredder /Lütjenburger Straße.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der anliegenden Konzeptskizze und des anliegenden Baukonzeptes die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich bzw. digital erfolgen.
7. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von mindestens 2 Wochen sowie durch Einstellung in das Internet erfolgen.

<b>Abstimmung</b>					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung



**STADT  
SCHWENTENTAL  
Dütschfeldredder  
Konzeptskizze**

M1: 1.250

Stand: 13. März 2025

# Stadt Schwentinal Erläuterungen zum Bebauungskonzept B-Plan Nr. 78 „Dütschfeldredder/Lütjenburger Straße“ sowie 35. Änderung FNP der ehemaligen Gemeinde Raisdorf

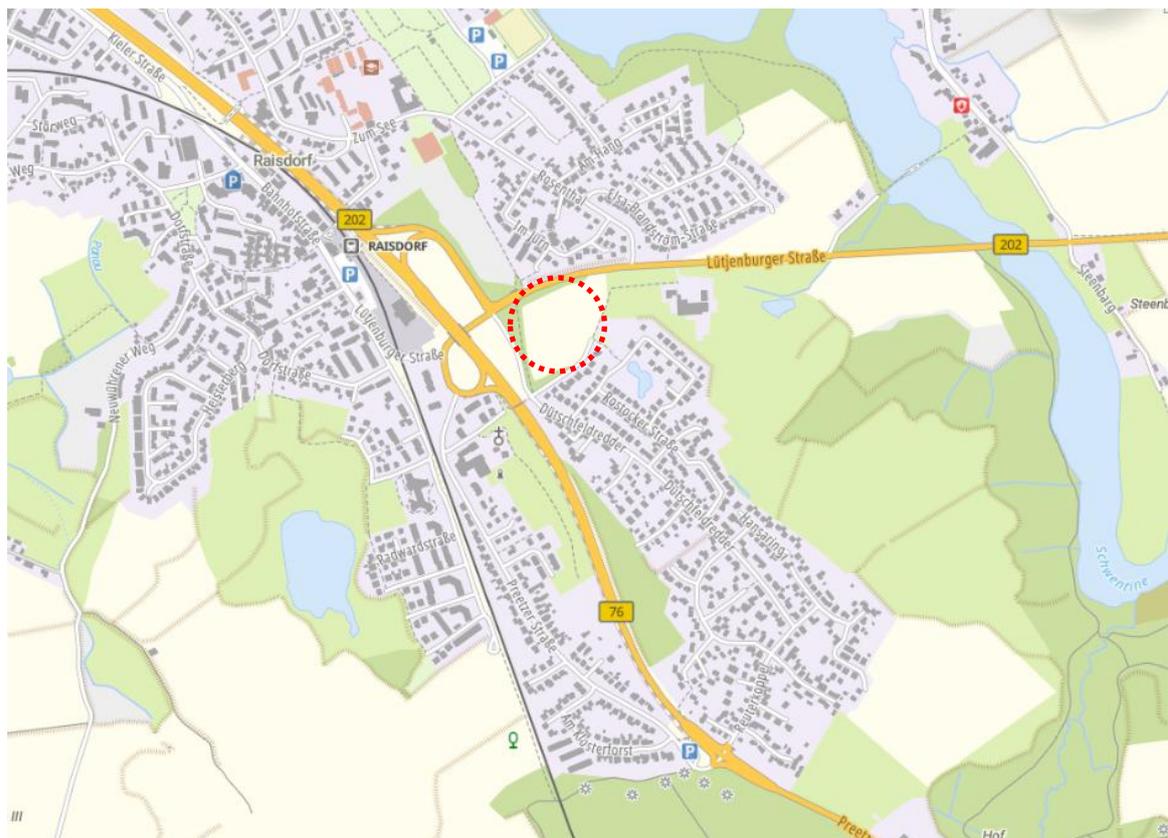


Abb.: DA Nord

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen .....	2
1.1	Planungsziel .....	2
1.2	Planungsvorgaben.....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Konzept .....	4
3.1	Bebauung.....	4
3.2	Grün- und Freiraumplanung.....	5
3.3	Verkehr.....	6
4.	Immissionen.....	6
5.	Ver- und Entsorgung .....	7

## Anlagen

1. Lärmtechnische Untersuchung, WVK, Kiel, 20.12.2024
2. Bebauungsskizze, PLOH, März 2025

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planungsziel

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt, im Osten des Stadtteils Raisdorf ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungen zu entwickeln. Angeboten werden sollen vielfältige Wohnformen für Familien, aber auch für Singles und Paare. Außerdem ist eine Kindertagesstätte geplant.

Für die Nutzergruppe „Seniorenwohnen“ fehlen im Umfeld entsprechende Angebote, so dass für diese Gruppe eher kein Bedarf auf der Fläche gesehen wird. Dennoch werden die geplanten Wohnungen aufgrund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen zur Barrierefreiheit grundsätzlich auch für Senioren geeignet sein. Auch sind im Lärmschatten der nördlichen Lärmschutzwand eingeschossige Bungalows geplant, die sehr gut für Senioren geeignet sind.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet sich aufgrund der Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an und ist zudem sehr gut an das überörtliche

Straßensystem, aber auch an den ÖPNV angebunden. Der Haltepunkt Raisdorf der Bahnlinie Lübeck-Kiel ist fußläufig erreichbar. Mit der Planung können die Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum und ebenfalls eine Kindertagesstätte geschaffen werden.

## 1.2 Planungsvorgaben

Schwentinental liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2021 auf einer Siedlungsachsengrundrichtung im Verdichtungsraum im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel. Nach dem Entwurf des Regionalplans 2023 befindet sich das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse im Verdichtungsraum. Der Landschaftsrahmenplan zeigt das Gebiet im Dichtezentrum für Seeadlervorkommen und in einem Trinkwasserschutzgebiet. Übergeordnete landesplanerische Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (Knicks). Diese werden weitgehend erhalten und nur für notwendige Erschließungen durchbrochen.

## 2. Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Raisdorf südlich der Lütjenburger Straße (B203) und östlich der B 76 östlich und nordöstlich des Dütschfeldredders und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 15/49 und 13/12 der Flur 4, Gemarkung Raisdorf, Stadt Schwentinental. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Dütschfeldredder wird von Knickstrukturen begleitet. Südlich der Lütjenburger Straße (B 202) befindet sich eine gehölzbestandene Böschung. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt nach Norden etwas ab.

Direkt südlich grenzt die bebaute des Stadtteiles Raisdorf an das Plangebiet an. Südöstlich direkt am Dütschfeldredder befindet sich ein Kinderspielplatz. Östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle (Zwergzebus und Ponys). Nördlich der Lütjenburger Straße setzt sich die Wohnbebauung fort. Der Bereich westlich des Plangebietes ist geprägt durch die in Hochlage geführte B 76 mit den Abfahrrampen zur Lütjenburger Straße (B 202), an die sich weiter die Bebauung anschließt.



Abb.: DA Nord

### 3. Konzept

#### 3.1 Bebauung

Das Bebauungskonzept setzt die Planvorstellungen für vielfältige Bebauungsstrukturen gruppenweise zusammengefasst um. Im Norden sollen Mehrfamilienhäuser, im Westen überwiegend Hausgruppen und im südöstlichen Teil Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Aufgetragen in einer ersten Bebauungsskizze sind ca. 16 Einzel- und Doppelhäuser, drei Mehrfamilienhäuser und vier Hausgruppen. Für die geplante Kindertagesstätte ist ein Standort im Südwesten des Plangebietes angedacht.

Bei der Planung mit zu beachten sind die hohen Anforderungen an aktive und passive Schallschutzvorkehrungen. Es ist daher geplant, dass die im Norden für die Mehrfamilienhäuser erforderlichen Stellplätze in nach Norden geschlossenen Carports untergebracht werden, die gleichzeitig Lärmschutzfunktionen übernehmen. Weitere zwei Gebäude im Nordwesten können in einer niedrigen Höhenentwicklung so konzipiert werden, dass sie im Schallschatten aktiven Lärmschutzes liegen.

Vorgesehen werden soll für die Einzel- und Doppelhäuser eine Ein- bis Zweigeschossigkeit. Die Hausgruppen können abhängig von der Höhengestaltung aktiver

Lärmschutzmaßnahmen vermutlich zwei, die Mehrfamilienhäuser ggf. auch drei Vollgeschosse erhalten.

Entsprechend der Planungsabsicht zur Schaffung eines Wohngebietes wird die Art der baulichen Nutzung in der nachfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und daraus entwickelt im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Feinsteuerung nach § 1 (5) Baunutzungsverordnung ist geplant. Ferienwohnungen sollen nicht zulässig sein. Für die Kindertagesstätte empfiehlt sich eine Darstellung bzw. Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf.

Die geplanten Gebäude sind weitgehend nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet, wodurch die Nutzung von Solarenergie gefördert wird. Ebenso bietet sich die Carportanlage der Mehrfamilienhäuser ganz im Norden des Plangebietes für die Nutzung von Solarenergie an.

### 3.2 Grün- und Freiraumplanung

Wesentliches Ziel der Grünplanung ist zunächst der Erhalt vorhandener Grünstrukturen. Für Zufahrten und Zugänge zum Plangebiet vom Dütschfeldredder aus werden daher soweit möglich vorhandene Knicklücken genutzt. Lückige Knickstrukturen werden durch Ergänzungen aufgewertet. Im Plangebiet selbst werden zur Durchgrünung Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Gebäude mit niedriger Dachneigung erhalten Gründächer.

Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffs-/Ausgleichberechnung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich soll weitgehend extern auf Flächen außerhalb des Plangebietes erbracht werden. Ebenfalls erarbeitet wird ein Gutachten zum Artenschutz. Erforderliche Maßnahmen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine wesentliche Bedeutung bei der Gestaltung der Freiräume kommt der Multifunktionsfläche im Norden des Plangebietes zwischen Mehrfamilienhäusern und zugehörigen Carports zu. Über diese Fläche sollen die den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Carportanlagen erschlossen werden. Es ist geplant, Rettungsdiensten,

und größeren Fahrzeugen (Müllentsorgung, Anlieferungen) ebenfalls die Durchfahrt zu ermöglichen. Die Ausgestaltung dieser Flächen soll ähnlich einer Spielstraße als Aufenthaltsraum erfolgen, die eine Durchfahrt für PKW bereits optisch einschränkt.

### 3.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Dütschfeldredder aus über Stichstraßen mit Wendeanlagen, die im Sinne flächensparenden Bauens nur für PKW ausgelegt sind. Größere Lieferfahrzeuge und die Müllabfuhr sowie Rettungsdienste sollen die ganz im Norden konzipierte Mischverkehrsfläche zur Erschließung der Carports für die Mehrfamilienhäuser mitnutzen. Die im Westen gelegenen Hausgruppen sollen grundsätzlich über Wohnwege erschlossen werden. Stellplätze werden zusammengefasst an der Erschließungsstraße untergebracht.

Da in dem Plangebiet selbst kein größerer Kinderspielplatz geplant wird, ist vorgesehen, den bestehenden Kinderspielplatz im Bereich des B-Planes Wilhelm-Giesecke-Straße aufzuwerten.

Für Fußgänger und Radfahrer werden Anbindungen aus dem Gebiet heraus an die vorhandenen Wege vorgesehen. So können Bushaltstellen und der Haltepunkt Ralsdorf der Bahnlinie Lübeck-Kiel gut erreicht werden. Ebenfalls angebunden wird der südöstlich des Plangebietes gelegenen Kinderspielplatz.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

## 4. Immissionen

Aufgrund der Lage neben zwei Bundesstraßen ist das Plangebiet in erheblichem Ausmaß von Verkehrslärm berührt. Es liegt hierzu eine vorläufige Lärmtechnische Untersuchung vor, in der die zu erwartenden Belastungen zusammengestellt sind. Es werden aktive und passive Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Die Stadt Schwentinal strebt eine Verlängerung der an der B 76 bereits vorhandenen Lärmschutzwand in nördlicher Richtung an, so dass sich die zu erwartenden Lärmpegel im Westen des Plangebietes verringern und durchgehender aktiver

Lärmschutz in diesem Bereich entbehrlich würde. Auch hierzu liegt bereits eine Prüfung der Auswirkungen vor.

Die Stadt Schwentental nimmt Kontakt mit der Bundesstraßenverwaltung auf, um zu erreichen, dass die bereits vorhandene Lärmschutzwand an der B 76 in nördliche Richtung verlängert wird.

Im Plangebiet vorgesehen ist durchgehender Lärmschutz an der Lütjenburger Straße (B 202). Dieser soll durch die Kombination einer Carportreihe mit geschlossener Rückwand und Lärmschutzwänden in einer Höhe von etwa 4 m geschaffen werden. Für die Mehrfamilienhäuser werden darüber hinaus Vorgaben zur Grundrissgestaltung erforderlich, so dass nach Norden keine Aufenthalts- und Schlafräume angeordnet werden. Im Nordwesten des Plangebietes werden Gebäude mit nur einem zulässigen Erdgeschoss angeordnet, die damit im Lärmschatten der Lärmschutzwand liegen. Diese könnten z.B. als Bungalow errichtet werden und wären somit für die Gruppe der Senioren interessant.

Im Übrigen werden Schutzvorkehrungen der Lärmpegelbereiche III und IV erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit sichergestellt werden.

Das Lärmgutachten wird im weiteren Verfahren mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes fortgeschrieben. Erforderliche Maßnahmen werden festgesetzt.

## 5. Ver- und Entsorgung

Notwendige Maßnahmen der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Ver- und Entsorgungsträgern festgelegt. Für die Ableitung anfallenden Niederschlagswasser wird geprüft, inwieweit noch Kapazitäten im Regenrückhaltebecken südöstlich des Dütschfeldredder bestehen. Die vorgesehenen Dachbegrünung kann hier bereits minimierend wirken.

Bad Schwartau, im März 2025

# ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLAN NR. 78 35. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER STADT SCHWENTINENTAL

Dütschfeldredder / Lütjenburger Straße"

ÜBERSICHTSPLAN  
M 1:5.000

Stand: 31. März 2025

