



## **B e k a n n t m a c h u n g**

**über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der  
31. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan)  
der Stadt Schwentental, ehemals Raisdorf,  
gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

Der von der Stadtvertretung der Stadt Schwentental in der Sitzung am 12.12.2013 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 31. Änderung des F-Planes der Stadt Schwentental, ehemals Raisdorf, für den Bereich einschließlich der Straße Im Dorfe und westlich und südlich daran anschließende Flächen westlich der Dorfstraße, nordwestlich der Bebauung am Neuwührener Weg, nordöstlich des Klöterbeks (Gemarkung Raisdorf, Flur 12, Flurstücke 10/16, 81/32, 89/8, 92/7, 98/10, 98/13, 108/24, 108/33 sowie östliches Teilstück der Flur 13, des Flurstückes 10/15) – wie auf dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 1500 dargestellt -, bestehend aus Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht, liegen in der Zeit

**vom 27. Januar 2014 bis zum 28. Februar 2014,**  
in der Stadtverwaltung Schwentental,  
Rathaus, Zimmer 12,

während folgender Zeiten

**Montag, Donnerstag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr,**  
**Dienstag von 7.00 Uhr bis 12.30 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr,**

öffentlich aus.

Verfügbar sind die folgenden umweltrelevanten Informationen, die in dem genannten Zeitraum **ebenso öffentlich ausliegen**:

- Artenschutzbericht (ASB);
- Darstellung des Bestandes;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und mit den Ausgleichsmaßnahmen (in den Umweltbericht integriert);
- Umweltbericht als Bestandteil der B-Plan-Begründung.

Die Untersuchungen zum **Artenschutzbericht** haben ergeben, dass die überwiegend älteren landwirtschaftlichen Hofgebäude eine hohe Bedeutung für einige geschützte Tiergruppen besitzen, v. a. für gebäudebewohnende Fledermausarten sowie typische Brutvogelarten der landwirtschaftlichen Gebäude wie Schwalbenarten, Turmfalke und Schleiereule. Weil ein Abbruch der Gebäude möglich ist, sind umfangreiche, im Artenschutzbericht beschriebene Vorkehrungen (insbesondere Bauzeitenregelung bei Gebäudeabbrüchen und Gehölzfällungen/-rodungen) und Kompensationsmaßnahmen zu beachten bzw. umzusetzen; nachfolgend ein stichwortartiger Überblick:

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelungen für Fällungen mächtigerer Bäume und sonstiger Baufeldfreimachungen; differenzierte Bauzeitenregelungen für Gebäudeabbrüche und andere Rückbauarbeiten; umsichtige Dachabdeckung des Haupthauses sowie Vergrämnungsmaßnahmen.

#### nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Installation von je einer Turmfalkennisthöhle und einem Schleiereulenkasten sowie Installation von 10 Rauchschwalbennisthilfen.

#### CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)

- Installation von 3 sog. Fledermaustafeln sowie Installation von 5 winterquartiergeeigneten Fledermaus-Ganzjahresquartieren.

Dem **Umweltbericht** können umweltbezogene Informationen entnommen werden: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Abschätzung der vorhabensbezogenen Folgen im Hinblick auf die Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft / Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energie, Aussagen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltbezogenen Plänen und die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

Im Folgenden die konkreten und wesentlichen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet:

#### Tiere und Pflanzen

Die Bauleitplanung ermöglicht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Bereich des Bauernhofes an der Dorfstraße – im rückwärtigen Bereich bis in die Pannau-Niederung. Das Bauvorhaben wird zu Abbrüchen diverser Gebäude sowie zu einem Verlust von einigen größeren Bäumen führen, daher sind die erwähnten artenschutzrechtlich begründeten Vorkehrungen und Maßnahmen umzusetzen.

Im Übergangsbereich zur Pannau-Niederung ist Grünland betroffen.

#### Auswirkungen auf die Fauna lt. Artenschutzbericht

Abschließend ist festzuhalten, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben ist, wenn die Bauzeitenregelung, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen eingehalten bzw. umgesetzt werden; die CEF-Maßnahmen bedürfen grundsätzlich einer Funktionskontrolle.

Es ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen für die Zwergfledermauspopulation des Haupthauses kein vermeidbares Tötungsrisiko mehr besteht. Sollten trotz aller durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen einzelne Individuen der Zwergfledermaus durch die Rückbaumaßnahme zu Tode kommen, ist dies als Restrisiko zu definieren, das nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht. Es ist somit von keinem Verbotseintritt des § 44 (1) S. 1 BNatSchG auszugehen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung wird daher nicht erforderlich.

### Boden

Das Bauvorhaben wirkt bis in die Niederung der Pannau hinein, dort werden stellenweise niederungstypische, nicht tragfähige Standorte überbaut, so dass ein Bodenaustausch erforderlich wird. Am Niederungsrand werden Aufschüttungen erforderlich, um die Gebäude errichten zu können.

### Wasser

Am Rande der Pannau-Niederung betrifft das Siedlungsvorhaben niederungstypische stellenweise vermoorte Bereiche und feuchte Böden.

### Luft

Nennenswerte Auswirkungen werden nicht erwartet, weil z. B. keine bemerkenswerte Frischluftschneise zugebaut wird.

### Klima

Das Bauvorhaben ist an einer Niederung vorgesehen, die durch feuchte Standortbedingungen, eine Kaltluftsenke und Nebelvorkommen gekennzeichnet ist.

### Landschaft

Das neue Wohnquartier reicht in den Rand einer Niederung hinein, die zu einem Landschaftsschutzgebiet gehört. Der Raum mit seinem abwechslungsreichen Landschaftsbild ist als schutzbedürftig einzustufen. Daher bestehen hohe Anforderungen an die landschaftsgerechte Siedlungsrandgestaltung, die ausreichende Einbindung und Eingrünung.

### Biologische Vielfalt

Aus der Lage am Niederungsrand resultiert im vorliegenden Fall keine hohe biologische Vielfalt, weil Teilflächen schon lange als Siedlung genutzt werden und die Freiflächen keine herausragenden Strukturen aufweisen. Die vorhabensbedingte Störung der biologischen Vielfalt durch Verluste einiger größerer Bäume und die zukünftigen Gebäudeabbrüche lässt sich durch umfangreiche Maßnahmen kompensieren.

### Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

kommen nicht vor

### Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Für die Bewohner angrenzender Grundstücke ergeben sich deutliche Auswirkungen, weil das neue Quartier das Wohnumfeld erheblich verändert. Der Übergang in die offene Niederung wird baulich beansprucht und sein Erscheinungsbild stark verändert. Zusätzliche Beunruhigung wird das neue Quartier für sein Umfeld mit sich bringen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu nennen ist der Verlust des Hofkomplexes mit der historischen Kate als Relikt des ursprünglichen Ralsdorfer Ortskerns.

### Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Um die Störung der Bewohner des angrenzenden Wohnblockes durch das neue Quartier zu mindern, wurde die Haupterschließung soweit wie möglich abgerückt sowie Stell- und Parkplatzanlagen besonders berücksichtigt.

### Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie

Diese Aspekte werden soweit möglich im B-Plan durch Festsetzungen geregelt.

### Auswirkungen auf Landschaftsplan-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne

Die Stadt Schwentental stellt diese Pläne aktuell neu auf und berücksichtigt das angestrebte Bauvorhaben. Ergänzend zu diesem B-Plan Nr. 65 erfolgt die 31. Änderung des F-Planes der Stadt Schwentental.

### Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren soweit möglich in vollem gesetzlich gefordertem Umfang Berücksichtigung.

### Wechselwirkungen und -beziehungen

Bemerkenswerte Folgen sind nicht zu erwarten.

Bei den der Stadt Schwentidental **bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen** aus den Beteiligungsverfahren handelt es sich um folgende:

Landrätin des Kreises Plön - Kreisplanung -; 11.06.2013:

Die Planungsabteilung sowie die UNB des Kreises äußern sich im Wesentlichen zu den Folgen des Neubaugebietes für das Erscheinungsbild des Raisdorfer Ortskernes und zu den Auswirkungen der kurz über lang zu erwartenden Gebäudeabbrüche für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen, insbesondere Fledermäuse. Der Verlust des Hofkomplexes mit der alten, als einfaches Kulturdenkmal ausgewiesenen Kate an der Dorfstraße wird als schwerwiegend eingestuft; ihr Erhalt sollte angestrebt werden, um die wenigen verbliebenen historischen Spuren des Raisdorfer Ortskernes zu bewahren. In Bezug auf den gesetzlichen Artenschutz sind umfangreiche Vorkehrungen zu treffen, die gutachterlich zu fixieren sind.

LH Kiel; 11.06.2013:

Hingewiesen wird auf den landschaftlich sensiblen Raum an der Pannau-Niederung und den erheblichen Eingriff in diesen von Bebauung freizuhaltenen Landschaftsring um Raisdorf. Angeregt werden eine Reduzierung und Anpassung der Bebauung an die örtlichen Verhältnisse und eine intensive Eingrünung.

NABU Naturschutzbund Deutschland e. V.; 28.05.2013:

Folgende Aspekte werden vom Nabu angesprochen: Gesamt-Entwicklungskonzept für die Stadt Schwentidental zunächst abwarten; alternative Standorte für die angestrebte Nutzung prüfen; Entwicklung des Wohngebietes in die Niederung der Pannau und das dort existierende LSG vermeiden, um das Erscheinungsbild des Raumes nicht zu stören.

Stellungnahme von privater Seite; 20.03.2013:

In der Stellungnahme werden die Vorflutverhältnisse für das aus dem Wohnquartier anfallende Oberflächenwasser und die befürchtete Gefahr von Überschwemmungen thematisiert.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgeben.

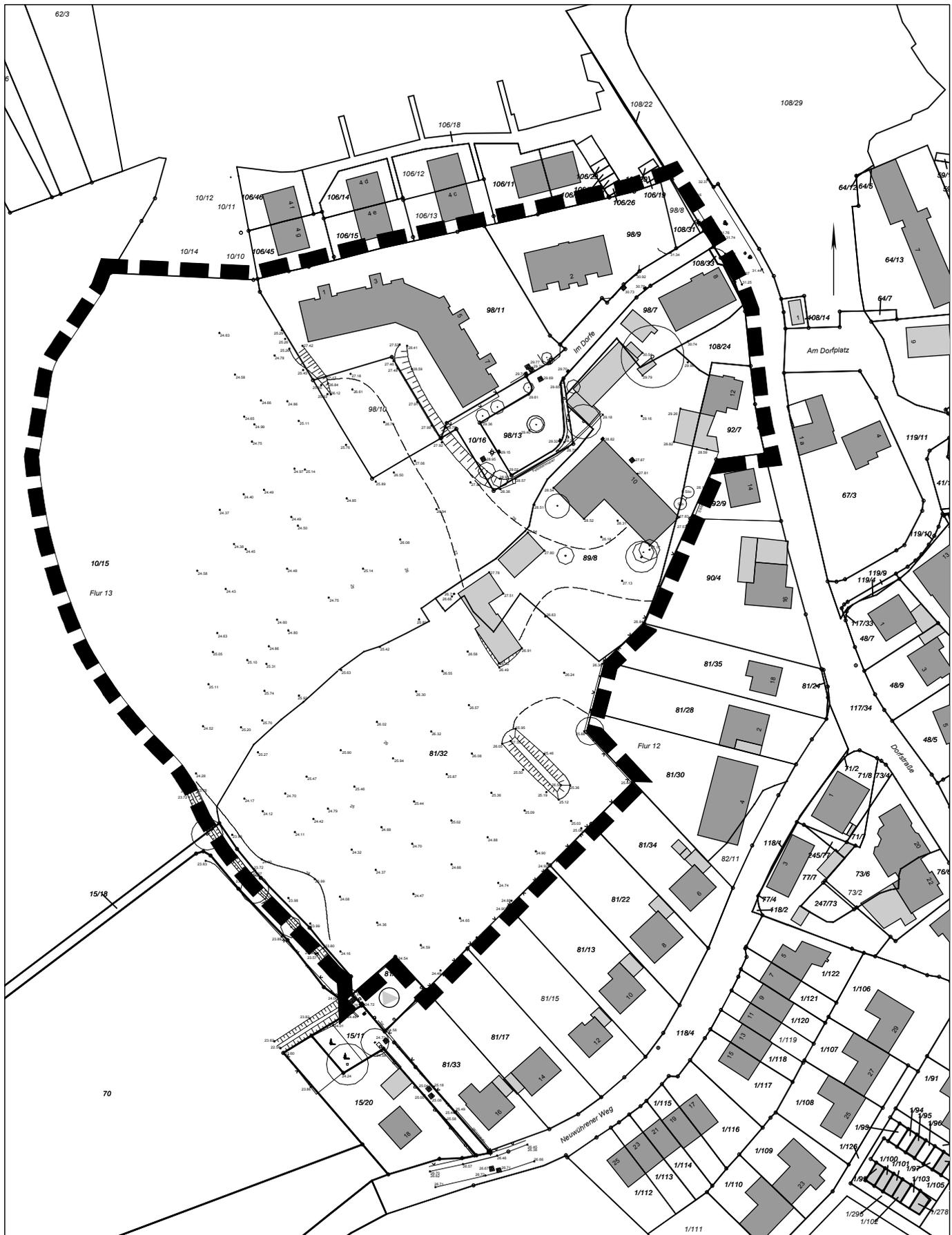
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Einsendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kindern und Jugendlichen gleichermaßen die Möglichkeit gegeben ist, sich über die Planungen unterrichten zu lassen.

Schwentidental, den 15. Januar 2014

gez. Susanne Leyk  
(Bürgermeisterin)



DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER  
 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
 DER STADT SCHWENTENTAL  
 (EHM. RAISDORF), KREIS PLÖN

Für den Bereich einschließlich der Straße "Im Dorfe" und westlich und südlich daran anschließende Flächen, westlich der Dorfstraße, nordwestlich der Bebauung am "Neuwührener Weg", nordöstlich des "Klöterbeks" (Gemarkung Raisdorf, Flur 12, Flurstücke 10/16, 81/32, 89/8, 92/7, 98/7, 98/10, 98/13, 108/24, 108/33 sowie östliches Teilstück der Flur 13, des Flurstücks 10/15)

Maßstab 1 : 1500

