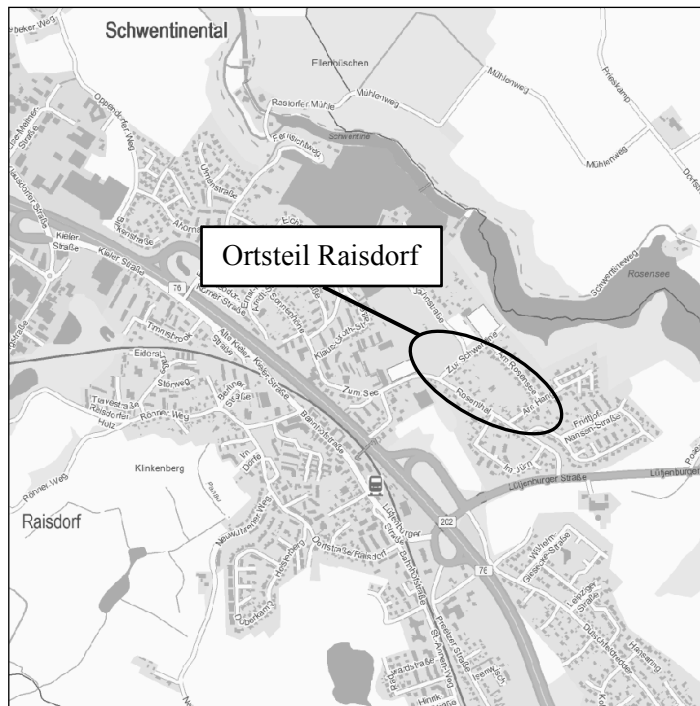


Stadt Schwentental Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 „Rosenthal/Am Rosensee“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stand März 2018,
ergänzt im Kapitel 10.0 und durch ein Anlagenverzeichnis im September/Oktober 2018

Stadt Schwentental
Der Bürgermeister
Theodor-Storm-Platz 1
24223 Schwentental

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

E-Mail: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin/ M. Sc. Elisabeth Purreiter/ Dipl.-Biol. Christina Hoppe

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung	1
2.2	Flächennutzungsplan	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
5.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	5
6.0	Inhalt der Satzung zum Bebauungsplan	6
6.1	Planungskonzeption	6
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
6.2.1	Verkehrerschließung	7
6.2.2	Sonstige Infrastruktur	8
6.2.2.1	Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung	8
6.2.2.2	Trinkwasser	9
6.2.2.3	Energieversorgung	9
6.2.2.4	Telekommunikation	9
6.2.2.5	Löschwasser.....	10
7.0	Flächenbilanz	10
8.0	Belange von Natur und Landschaft	11
8.1	Biotop- und Nutzungstypen	11
8.2	Gehölzschutz	12
8.3	Besonderer Artenschutz	13
8.4	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	15
9.0	Hinweise	17
9.1	Kampfmittel	17
9.2	Denkmalschutz	17
10.0	Planverfahren	18

Anlagenverzeichnis

- Städtebaulicher Funktionsplan zum Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 "Rosenthal/Am Rosensee", Maßstab 1:1.000, Stand Juli 2017
- Flächenberechnung für den Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 der Stadt Schwentimental, Auflistung der Flächenanteile des Bebauungsplanes auf den jeweiligen Grundstücken, Stand März 2018
- Flächenbilanzierung zum Städtebaulichen Funktionsplan, Maßstab 1:1.000, Stand Juli 2017
- Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 "Rosenthal/Am Rosensee", Maßstab 1:2.500, Stand Juli 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Nr. 3 "Rosenthal/Am Rosensee" der Stadt Schwentimental, Umwelt und Planung, Stand Juli 2017
mit Biotopbestandsplan (Maßstab 1:1.000, Stand Juli 2017)
und Aufstellung der erforderlichen Ersatzkästen für Fledermäuse und Brutvögel

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162);

Satzung der Stadt Schwentimental zum Schutz des Baumbestandes vom 27. September 2010;

2.0 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Schwentimental im Kreis Plön entstand durch die Fusion der hauptamtlich verwalteten Gemeinden Raisdorf und Klausdorf zum 01.03.2008 und hat insgesamt etwa 13.800 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand Februar 2018). Die Gemeinde Raisdorf war vor dem 01.03.2008 nach der Verordnung über das zentralörtliche System vom 16.12.1997 als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft, während die Gemeinde Klausdorf als Nahbereich zur Stadt Kiel eingestuft war. Die im Jahre 2008 neu geschaffene Kommune Stadt Schwentimental ist die zweitgrößte Verwaltungseinheit im Kreis Plön und nach der Stadt Preetz auch der zweitgrößte Ort im Kreis.

Der Ortsteil Raisdorf der Stadt Schwentimental hat in den letzten 30 Jahren eine gute Entwicklung als Wohnstandort genommen. Die vorteilhafte Anbindung an das Fernstraßennetz sowie das Vorhandensein eines eigenen Bahnhofes mit der 1985 eingerichteten Park- und Ride-Station wird von einer großen Anzahl von Pendlern des Umlandes, die in Kiel, Preetz, Plön oder Lübeck arbeiten, genutzt. Die vorhandenen knapp 100 Parkplätze des inzwischen privatisierten Parkplatzes sind werktags vollständig belegt.

Gemäß dem Entwicklungsgebot in § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Stadt Schwentimental aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum, in dem die Stadt Schwentimental liegt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wurde am 06. Juli 2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13. Juli 2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04. Oktober 2010 in Kraft getreten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 40). Aktuell wird der Landesentwicklungsplan fortgeschrieben um dort die Entwicklungen und Perspektiven bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen. Ein Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein liegt aktuell noch nicht vor (Stand: Februar 2018). Für die Planungen der Stadt Schwentinental sind der aktuelle LEP sowie der Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ (in der Fassung der Fortschreibung von 2000) maßgeblich. Auch für den Regionalplan ist geplant, diesen neu aufzustellen und auch den Geltungsbereich der Regionalpläne zu vergrößern. Aktuell beschreiben die jeweils rechtsgültige Fassung der Pläne die übergeordneten raumordnerischen Belange.

Im Kontext der Regionalplanung gehört Schwentinental innerhalb des Kreises Plön zu dem Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte. Sowohl im Regionalplan als auch in dem seit dem 04.10.2010 rechtskräftigen Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein ist der Ortsteil Raisdorf als Stadtrandkern 2. Ordnung mit einem Versorgungsbereich von ca. 15.000 Personen deklariert. Stadtrandkerne entsprechen im System zentraler Orte ländlichen Zentralorten und sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Als Zentrale Orte der untersten Stufe stellen die ländlichen Zentralorte den Grundbedarf, das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sicher. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. (vgl. Text zum LEP, Kap. 2.2.)

Schwentinental ist über die Bundesstraßen 202 und 76 an die Achsenswerpunkte Kiel und Preetz angebunden, so dass in diesem Teilraum auch weiterhin von einer höheren Nachfrage nach Wohnflächen auszugehen ist. Im Bereich des Achsenraumes ist daher eine vorausschauende Flächenvorsorge zu treffen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen hohen baulichen Verdichtung ist auf den Siedlungsachsen besonders darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

In Konsequenz dieser landesplanerischen Vorgabe hat die Innenentwicklung der Gemeinde innerhalb dieser Entwicklungsachse eine besondere Bedeutung. Dieses städtebauliche Gebot einer vorrangigen gemeindlichen Innenentwicklung macht es dann auch erforderlich, innerhalb der Ortslagen kleine Teilbereiche, die bisher ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung zeigen, auf Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. In der Regel können derartige untergenutzte Flächen dann über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung einer Nachverdichtung zugeführt werden. Dieses betrifft auch die Fläche des Bebauungsplans Raisdorf Nr. 3. Hier waren ursprünglich Einfamilienhäuser mit sehr tiefen Gartengrundstücken vorhanden, die von den damaligen Bewohnern auch zur direkten Eigenversorgung mit Obst und Gemüse genutzt wurden. Durch den Rückgang der Notwendigkeit der Selbstversorgung verlor auch der große Garten an Bedeutung, so dass, auch durch Grundstücksteilungen, zwischenzeitlich insbesondere im westlichen Teil des Innenbereichs des Bestandsquartiers „Rosenthal/ Am Rosensee“ Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen im Blockinnenbereich entstanden.

2.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund ihrer Vergangenheit als eigenständige Gemeinden haben die heutigen Ortsteile Raisdorf und Klausdorf bis heute jeweils eigene wirksame Flächennutzungspläne. Mit Beschluss vom 30.06.2011 hat die Stadt Schwentimental eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich aktuell im Verfahren. Mit Beschluss vom 12.07.2016 hat der Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentimental den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen und anschließend die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen lagen vom 19.09.2016 bis zum 04.11.2016 im Rathaus Schwentimental aus. Im ausgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der seit dem 09.12.1977 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Raisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Auch nordöstlich und östlich schließen sich Wohnbauflächen an.

Im aktuellen Siedlungsentwicklungsgutachten, welches als Grundlage für den aktuellen im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan verwendet wird, ist die Fläche als „untergenutzte Fläche – Entwicklungsfläche Wohnen“ gekennzeichnet. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit aktuell und auch zukünftig durch den Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 „Rosenthal/ Am Rosensee“ berücksichtigt.

3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Raisdorf der Stadt Schwentimental, hier nördlich der Bundesstraße 202, östlich der B 76 und südlich der Schwentine, die sich an dieser Stelle zum Rosensee aufweitet. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb einer bereits vorhandenen Bebauung im Block ‚Am Rosensee/ Am Hang/ Rosenthal/ Zur Schwentine‘, innerhalb eines Einfamilienhausgebietes. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich das Freibad sowie der Sportplatz in Raisdorf, außerdem ein Ganztageskindergarten, eine Gemeinschaftsschule sowie eine Grundschule. Auch sind der Bahnhof Raisdorf und das Ortszentrum Raisdorfs mit verschiedenen Nahversorgungsmöglichkeiten mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung.

Im Jahr 2007 wurde der erste Entwurf zum Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Damals noch mit einer anderen städtebaulichen Konzeption und auch mit einem anderen Geltungsbereich. Dieser umfasste damals die Flurstücke

27/5 (teilw.), 57/29 (teilw.), 60/27 (teilw.), 27/22 (teilw.), 28/78 (teilw.), 28/34 (teilw.), 28/79, 28/77, 28/57, 152, 153, 28/107, 28/73, 28/109, 28/108, 28/83 (teilw.), 28/82, 28/84, 28/90

der Flur 4 der Gemarkung Raisdorf.

Mit der nun überarbeiteten Entwurfsfassung des Bebauungsplans Raisdorf Nr. 3 (Stand März 2018) werden aus der Flur 4 der Gemarkung Raisdorf folgende Flurstücke vollständig oder teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

21/120 (teilw. ‚Rosenthal‘), 27/5, 27/15, 27/20 (teilw. ‚Am Rosensee‘), 27/22 (teilw.), 28/30, 28/34, 28/57, 28/73, 28/76, 28/77, 28/78 (teilw.), 28/79, 28/82, 28/83 (teilw.), 28/84, 28/90 (teilw. ‚Zur Schwentine‘), 28/106, 28/107, 28/108, 28/109, 28/110, 57/29 (teilw. ‚Zur Schwentine‘), 59/27 (teilw.), 60/27 (teilw.), 152, 153

4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Raisdorf Nr. 3 vom 21.05.2007 war das Ziel einer wohnbaulichen Innenentwicklung im Bereich des Blockinnenbereiches. Die Anregung erfolgte auch aus dem Kreis der Grundstückseigentümer dieser Innenbereichsflächen. Die Erschließung sollte damals an zwei bereits relativ schmalen Zugängen zum Innenbereich erfolgen: In Richtung Norden an der Straße ‚Am Rosensee‘ für den Kfz-Verkehr über das Flurstück 27/15 zwischen den Hausnummern 3 und 5 sowie einer zusätzlichen Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Westen über die Flurstücke 28/83 und 28/84 zur Straße ‚Zur Schwentine‘. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Oktober 2007 ergaben sich erhebliche Bedenken, vor allem auch von Anwohnern der Straße ‚Am Rosensee‘, dass die verkehrliche Erschließung der inneren Neubebauung mit etwa 14 Einfamilienhäusern über das nur 4 m breite Flurstück 27/15 an die Anliegerstraße ‚Am Rosensee‘ nicht als eine gesicherte und akzeptable Erschließung angesehen werden kann. Im Ergebnis einer ersten Bewertung der damals vorliegenden Stellungnahmen wurden die Planungsarbeiten an dem B-Plan Raisdorf Nr. 3 im Jahre 2007 vorerst eingestellt.

Im Zusammenhang mit der bundesweiten städtebaulichen Diskussion zur verstärkten Berücksichtigung innerörtlicher Entwicklungsoptionen, um die stets fortschreitende Zersiedelung der freien Landschaft zumindest zurückzudrängen, trat im Jahre 2013 die Novelle des Baugesetzbuches in Kraft, welche die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht gestärkt hat. In Folge dieser veränderten städtebaulichen Vorgabe haben auch die einzelnen Bundesländer im Rahmen ihrer Landes- und Regionalplanung verstärkt der Förderung der baulichen Innenentwicklung zugewendet und parallel dazu waren auch die Kommunen aufgefordert, gerade in den Bereichen mit einem erwarteten Einwohnerzuwachs – wie im Großraum Kiel – dazu aufgefordert, auch in diesem Bereich verstärkt die Möglichkeit einer innerörtlichen Verdichtung zu prüfen.

Bereits im Jahr 2011 entschloss sich die Stadtvertretung der Stadt Schwentimental den Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gebiet, neu aufzustellen. Ziel dieses Flächennutzungsplans, der sich aktuell noch im Verfahren befindet, ist es auch, Wohnbauflächenpotentiale, insbesondere auch unter dem bundespolitischen Ziel der Innenentwicklung, aufzuzeigen. Hierzu wurde ein Siedlungsentwicklungsgutachten erstellt. Dieses zeigt im Blockinnenbereich der Straßen ‚Am Hang/ Rosenthal/ Zur Schwentine/ Am Rosensee‘ eine untergenutzte Fläche die potentiell zur Wohnraumentwicklung genutzt werden kann, auf.

Parallel hierzu hat einer der Grundstückseigentümer der innenliegenden Grundstücke bei der Stadt Schwentimental den Antrag gestellt, die Planung zum Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3, mit einer geänderten Erschließungskonzeption wiederaufzunehmen. Die Kfz-Erschließung würde nach diesem Konzept ausschließlich über das Grundstück Rosenthal Nr. 11 (Flurstücke 28/110 und 153) über die Straße ‚Rosenthal‘ erfolgen. Die nördlich und westlich bereits angedachten Wegeverbindungen würden ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt werden. In Vorbereitung auf diese mögliche städtebauliche Veränderung wurde das im Jahr 2011 auf dem Grundstück Rosenthal Nr. 11 noch vorhandene Einfamilienhaus durch den Vorhabenträger bereits abgebrochen.

Aufgrund des vorhandenen Potentials hier im Innenbereich neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser anbieten zu können und auch aufgrund der nun geänderten Konzeption für eine Bebauung im Innenbereich, hat sich die Stadt Schwentimental entschlossen, das Bebauungsverfahren wiederaufzunehmen. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der Größe der Fläche soll das Verfahren, wie auch bereits im ersten Aufstellungsverfahren von 2007, gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgeführt werden. Obwohl in einem

Verfahren gem. § 13a BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie auf die Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden kann, hat sich die Stadt Schwentinental dafür entschieden, beide Beteiligungsschritte auch für die neue Entwurfskonzeption durchzuführen.

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung an diesem Standort hat der Eigentümer des Grundstücks Rosenthal Nr. 11 der Stadt angeboten, auf der Grundlage des § 11 BauGB einen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Aufwendungen der Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das gemeindliche Gebiet abzuschließen. Da diese Planung den Planungszielen der Stadt Schwentinental entspricht, hat die Stadt einen entsprechenden Kostenübernahmevertrag abgeschlossen.

Entgegen dem allgemeinen Trend zum Bevölkerungsrückgang in ländlich geprägten Bereichen, hat sich die Einwohnerzahl der Stadt Schwentinental aufgrund seiner lagebedingten Vorzüge im Großraum Kiel (siehe Kap. 2), positiv entwickelt. Auch aktuell besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortslage, die unter anderem durch den Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 „Rosenthal/ Am Rosensee“ bedient werden könnte. Entsprechend der raumordnungspolitisch vorgegebenen Zielsetzung einer flächensparenden räumlichen Entwicklung sollen zusätzliche Flächenbedarfe möglichst durch Nachverdichtung in Innenbereichen abgedeckt werden. Deshalb trat mit der Novelle des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Kraft, die durch die 2013 in Kraft getretene BauGB-Novelle von 2011 bezüglich der vorrangigen Innenentwicklung nochmals verstärkt wurde, das die Rechtsgrundlage für dieses Bebauungsplanverfahren bildet.

Der Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 „Rosenthal/ Am Rosensee“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung neuer Einfamilienhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern, im Sinne der Nachverdichtung (gem. § 13a BauGB) eines vorhandenen Wohnquartiers. Auch wenn die Rechtsgrundlage für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) die Erstellung eines Umweltberichtes nicht fordert, wird an dieser Stelle betont, dass die Berücksichtigung örtlicher Umweltbelange ein wesentliches Planungsziel darstellt.

Das Plangebiet ist aktuell stark durchgrünt, so sind insbesondere Eichen und Buchen, jedoch auch vereinzelt Obstbäume im Plangebiet vorhanden. Die aktuelle planerische Konzeption sieht vor, einen Großteil der vorhandenen Bäume zu erhalten. Hierzu gehört insbesondere die am nordwestlichen Rand des Plangebiets vorhandene große Eiche, die das Gebiet aktuell prägt und an diesem fuß- und radläufigen Eingang in das Gebiet auch weiterhin erhalten bleiben soll. Auch der mittig im Plangebiet vorhandene große Kirschbaum kann zukünftig erhalten bleiben, ebenso wie die östlich stehende große Eiche. Die am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen kleineren Buchen und Eichen stören bei einer Bebauung dieser Bereiche nicht, so dass auch sie erhalten bleiben können. In diesem Zusammenhang wird auch für eine Eingrünung der Bebauung zu allen Seiten des Bestandes hin Sorge getragen.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten und erschlossenen Wohnumfeldes, das von den Straßen ‚Zur Schwentine‘, ‚Am Rosensee‘, ‚Am Hang‘ und ‚Rosenthal‘ umschlossen wird. Zum größten Teil besteht das Gebiet aus unbebauten rückwärtigen früheren Nutzgarten- und Brachflächen, der umgebenden Einzel- und Doppelhausgrundstücken, die an den umgebenden Straßen liegen.

6.0 Inhalt der Satzung zum Bebauungsplan

6.1 Planungskonzeption

Das neue Baugebiet wird für den Kfz-Verkehr durch eine 6,5 m breite Planstraße an die Straße Rosenthal angebunden. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich, d.h. als Mischverkehrsfläche mit Schrittgeschwindigkeit festgesetzt. Im Gebietsinneren teilt sich die Planstraße in einen kürzeren kleineren nach Nordwesten führenden Erschließungszweig und einen ca. 100 m langen nach Südosten führenden Erschließungszweig. Da im 1. Realisierungsschritt vorerst nur der nordwestliche Teil des Plangebietes bebaut wird, muss der Bereich mit den zwei abzweigenden Abschnitten der Planstraße so dimensioniert werden, dass diese für eine Übergangszeit auch als Wendepplatz für Müllfahrzeuge funktionieren kann.

Aus den jeweiligen Endpunkten der Planstraßen führen dann nur für Fußgänger und Fahrradfahrer gewidmete Wege heraus, im Nordwesten zur Straße ‚Zur Schwentine‘ (Planweg A) und im Südosten zur Straße ‚Am Rosensee‘ (Planweg B). Der Planweg B soll vom Wegeunterbau so hergestellt werden, dass im Havariefall der Weg durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann. Die Durchfahrt von sonstigem Kfz-Verkehr wird durch die Installation von Sperrpfosten verhindert. Am südöstlichen Ende der Planstraße wird ebenfalls ein für Müllfahrzeuge ausreichend großer Wendepplatz gebaut. Insgesamt sind die Verkehrsflächen so ausreichend dimensioniert, dass dort 20 öffentliche Besucherparkplätze eingerichtet werden können.

Aufgrund der Gebietsteilung durch die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße und der Planwege entstehen im Plangebiet drei Baugebiete, die einheitlich als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Die besonders schützenswerten Bäume, hier die Eichen, werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt, so dass insbesondere der fast in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Planstraße durch die teilweise sehr großen Eichen gestalterisch geprägt wird.

In dem gesamten Plangebiet können etwa 15 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Durch die Festsetzung, dass pro Haus maximal zwei Wohnungen entstehen dürfen und pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit, wird sichergestellt, dass hier keine zu intensive Bebauung entsteht, für welche die Verkehrsflächen nicht mehr ausreichen würden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als besondere Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der Umgebung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan alle Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei wird außerdem festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 als Ausnahmen zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig sind, da eine Ansiedlung der in der BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen innerhalb dieses Bereiches im Innenbereich eines bereits bestehenden Wohngebietes und der daraus resultierenden eingeschränkten Erreichbarkeit nicht sinnvoll erscheint.

In einem rechtsunverbindlichen städtebaulichen Funktionsplan (Anlage zur Begründung) wird eine mögliche zukünftige Grundstücksteilung für die 15 möglichen Baugrundstücke dargestellt. Die wahrscheinlichen Grundstücksgrößen liegen dort zwischen 503 qm und 1.034 qm. Um dort ein Einfamilienhaus mit Wohnterrasse, Garage oder eventuell Doppelcarport und weitere Nebenanlagen unterbringen zu können ist es erforderlich in den Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festzusetzen.

Weiterhin werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, damit es möglich ist das Dachgeschoss baurechtlich auch als Vollgeschoss auszubauen oder Haustypen zu nutzen mit 2 richtigen Vollgeschossen und dann einem flach geneigten Dach. Damit nicht zu hohe Häuser entstehen, wird festgesetzt, dass die maximale Firsthöhe nicht höher als 9,0 m über dem gewachsenen Boden sein darf.

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Damit der städtebaulich gewünschte Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsteht, wird gleichzeitig festgesetzt, dass in einem Einfamilienhaus maximal 2 Wohnungen entstehen dürfen und bei dem Bau von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung. Um einen hohen Freiflächenanteil und damit räumliche Durchlässigkeit des Baukonzeptes sicherzustellen, wird neben der Grundflächenzahl von 0,4 eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm für Einzelhäuser und von 350 qm für jedes einer Haushälfte zugeordnete Grundstück festgesetzt.

6.2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt durch die neue Planstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, welche an die Straße ‚Rosenthal‘ dann als untergeordnete Straße anbindet. Da von der Straße ‚Rosenthal‘ keine rechtwinklige Straßenanbindung möglich ist, wird dort die Verkehrsfläche der Planstraße (inklusive Verkehrsleitgrün) auf ca. 9,5 m aufgeweitet. Am südwestlichen Anfang der Planstraße, an der Anbindung an die Straße ‚Rosenthal‘, können auf dem Flurstück 28/110 sechs öffentliche Besucherparkplätze gestaltet werden. Geplant ist außerdem die Unterbringung eines behindertengerechten Parkplatzes, für den im Rahmen der Erschließungsplanung ein geeigneter Standort im Bereich des Bauungsplanes festgelegt wird.

Im weiteren Straßenverlauf ist die Mischverkehrsfläche 6,5 m breit. Diese sichert die dauerhafte Befahrbarkeit auch von Müllfahrzeugen, selbst wenn auf der Mischverkehrsfläche kurzzeitig ein Fahrzeug parkt. Der Abzweig der Planstraße in Richtung Norden kann von Müllfahrzeugen nicht befahren werden, daher wird zum Abstellen der Abfallbehälter für die Anlieger dieser Stichstraße am Rande der Platzflächen ein Müllbehälterabstellplatz reserviert. Dieser Müllbehälterstellplatz wird so ausreichend dimensioniert sein, dass dort sechs Abfallbehälter abgestellt werden können und auch Sperrmüll abgeholt werden kann. Auf Anregung des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wurde der Platzradius des nordwestlichen, Wendekreises von 9,5 m auf 10,25 m vergrößert und die vor dem Baufeld 1 geplante Parkplatzreihe nach Südwesten verschoben, so dass diese durch Müllfahrzeuge befahrbar sind. Für die bessere Befahrbarkeit wurde auch der Durchmesser des südöstlichen Wendekreises um einen Meter erweitert.

An der Südwestseite der Wendefläche des nordwestlichen Wendekreises mit einem Radius von 10,25 m, können 4 öffentliche Besucherparkplätze angeordnet werden. Sechs weitere öffentliche Besucherparkplätze können im weiteren Straßenverlauf in Richtung Südosten angeordnet werden. Die Zahl von insgesamt 20 Besucherparkplätzen wird durch die Anordnung von 4 weiteren öffentlichen Besucherparkplätzen an der Nordwestseite des Wendekreises am Ende des südlichen Stiches der Planstraße erreicht. Bei Realisierung des zweiten Planabschnittes im Südosten des Plangebietes wird der nordwestlich liegende Wendeplatz in seiner gesamten Größe (Radius 10,25 m) nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund wäre hier zukünftig im nordöstlichen Bereich die Unterbringung von zwei bis drei öffentlichen Besucherparkplätzen möglich, die dann südöstlich der großen Eiche im zweiten Entwicklungsabschnitt weggenommen werden könnten, um die Eiche dort weiter zu entlasten. Zu diesem Zweck wird am nordöstlichen Rand des ersten Wendekreises ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass die Einfahrt zum Grundstück Nr. 7 nur an den jeweiligen nordwestlichen sowie südwestlichen Enden des

Wendekreises realisiert werden kann. Dazwischen können dann bei Verkleinerung des Wendekreises die zwei bis drei öffentliche Besucherparkplätze untergebracht werden.

Der Straßenbereich in Richtung Südosten wird in der Verkehrsflächenbreite nur an einer kurzen Stelle auf 3,5 m eingengt, da dort die vorhandene Eiche in ein Verkehrsbegleitgrün integriert wird. Dadurch, dass sich die Eiche innerhalb der stadteigenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet, kann der dauerhafte Erhalt und eine sachgemäße Pflege der Eiche gesichert werden.

Im Norden führt aus der Planstraße ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg, eingebettet in eine schmale Grünfläche direkt auf die Straße ‚Zur Schwentine‘ zu, von der man dann über die ‚Jahnstraße‘ in Richtung Freibad und zum Schwentinepark gelangt. Am Nordrand des Flurstückes 28/82 befindet sich eine sehr ortsbildprägende Eiche mit 24 m Kronendurchmesser. Wie bereits in der Erstfassung des Bebauungsplanentwurfes von 2007 wird der nordöstliche Teil des Flurstückes 28/82 als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für die Eiche wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Der etwa 2,5 m breite Gehweg wird gegenüber der Entwurfsfassung aus dem Jahr 2007 geringfügig weiter in das Flurstück 28/34 verschoben damit der Gehweg nicht zu dicht an den Eichenstamm heranrückt und der Fußweg so hergestellt werden kann, dass weder die Eiche noch das Wurzelwerk beschädigt werden. Der Planweg A schließt im Norden an den nördlichen Stich des verkehrsberuhigten Bereiches der Planstraße an.

Der kleine Wendepplatz der Planstraße befindet sich auf den Flurstücken 28/108 und 28/109. Um das im Norden gelegene Grundstück, östlich der Planstraße zu erschließen führt dann eine 4,0 m breite Verkehrsfläche so weit, dass dieses als Erschließung für das „letzte Baugrundstück“ dienen kann.

Danach verengt sich der Weg auf eine Breite von nur 2,5 m und wird als Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke bis zur Straße ‚Zur Schwentine‘ geführt. Damit nicht zu stark in das Wurzelwerk der Eiche eingegriffen werden muss, erfolgt hier – im Gegensatz zum Planweg B – kein verstärkter Wegeunterbau, der eine Notfallnutzung durch Havariefahrzeuge ermöglichen könnte.

Der Planweg B führt in 3,5 m Breite aus der Planstraße zur Straße ‚Am Rosensee‘. Auch bei einer Breite der Verkehrsfläche von 3,5 m in der Planzeichnung kann später die eigentliche gepflasterte Wegebene zwischen 2,5 m und 3,0 m liegen. Die Randbereiche müssen aber bewuchsfrei bleiben, damit im Notfall für Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge die Profilbreite von 3,5 m erhalten bleibt.

Mit der Planentwurfsänderung gegenüber der 1. Entwurfsfassung aus dem Jahr 2007, dass hier über das Flurstück 27/15 nur noch Fußgänger und Fahrradverkehr verläuft, wird den Bedenken der Grundstücksnachbarn aus dem 2007 durchgeführten Beteiligungsverfahren bezüglich eines Kfz-Verkehrs durch dieses schmale Wegestück Rechnung getragen.

6.2.2 Sonstige Infrastruktur

6.2.2.1 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Die Erschließungsplanung und damit auch die Entwässerungsplanung wurden von einem Ingenieurbüro übernommen. Die Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserentsorgung wurden so geplant, dass sie sowohl für das gesamte Plangebiet, als auch nur für den ersten Entwicklungsabschnitt funktionieren muss, weshalb diese aus zwei autarken Systemen besteht.

Das Oberflächenwasser kann ungedrosselt in den Regenwasserkanal in der Straße ‚Zur Schwentine‘ eingeleitet werden. Es fallen keine Maßnahmen zur Regenrückhaltung an.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neu geplanten Schmutzwasserleitung an eine bestehende Leitung in der Straße ‚Am Rosensee‘. Eine weitere Leitung, die aus dem Plangebiet in die Straße ‚Am Hang‘ führt, wird hingegen nicht weiter genutzt und zurückgebaut. Weiterhin ist eine Schmutzwasserhebeanlage am vorderen Wendekreis erforderlich, da die Entwässerung zur Straße ‚Rosenthal‘ nicht im Freigefälle erfolgen kann. Der Anschluss der geplanten Druckrohrleitung soll an die vorhandene Hausanschlussleitung des ehemaligen Grundstückes ‚Rosenthal‘ Nr. 11 erfolgen.

Die untere Wasserbehörde teilte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass sich die überplanten Flächen in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Schwentimental befinden und rechtzeitig vor Erschließungsbeginn folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen sind:

1. Oberflächenwasserbeseitigung: Für geplante Einleitungen von Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind Einleitungserlaubnisse gemäß § 8 WHG zu beantragen. Da kein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt, hat die Stadt Schwentimental als Erlaubnisnehmerin für alle Einleitungen (auch Einleitungen auf nicht öffentlichen Privatgrundstücken) entsprechende Erlaubnisanträge bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Bei Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle sind ggf. Änderungsanträge für die bestehenden Erlaubnisse zu beantragen.

Bau und Betrieb der Regenwasserkanalisation muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Kanalisations- und Behandlungsanlagen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden.

Für den Neubau einer Regenwasserbehandlungsanlage sind Antragsunterlagen zur Genehmigung gemäß § 35 LWG vorzulegen.

2. Schmutzwasserbeseitigung: Beim Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation sind die Regeln der Technik einzuhalten (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Abwasseranlagen wie z.B. Kanalisation und Pumpstationen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zuständig.
3. Gewässer: Verbandsgewässer sind nicht direkt betroffen.
4. Anzeige auf Erweiterung der Wasseraufbereitung / Wasserversorgung: Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.
5. Altlasten: Im Planbereich sind z. Zt. keine Altablagerungen oder Altstandorte erfasst.

6.2.2.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Stadtwerke Schwentimental.

6.2.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Stadtwerke Schwentimental.

6.2.2.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG ist der örtliche Netzbetreiber für die Telekommunikation. Von der Deutschen Telekom AG wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise gegeben:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungs-plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.2.2.5 Löschwasser

Die Fachbehörde vorbeugender Brandschutz des Landkreises Plön wies in seiner Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern pro Minute für eine Löschzeit von zwei Stunden (96 m³) zur Verfügung stehen muss. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen.

Die Festlegungen zur Sicherung der ausreichenden Löschwassermenge ist Bestandteil der Erschließungsfachplanung.

7.0 Flächenbilanz

Folgende Baugebiete und sonstige Flächen werden festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete

WA-Gebiet Baugebiet 1	3.336 qm
WA-Gebiet Baugebiet 2	5.016 qm
WA-Gebiet Baugebiet 3	<u>4.776 qm</u>
Summe WA-Gebiete	13.130 qm

Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraße	2.654qm
Verkehrsbegleitgrün in Planstraße	400 qm
Planweg A	107 qm
Planweg B	208 qm
Anteil Verkehrsfläche ‚Rosenthal‘	383 qm
Anteil Verkehrsfläche ‚Zur Schwentine‘	121 qm
<u>Anteil Verkehrsfläche ‚Am Rosensee‘</u>	<u>57 qm</u>
Summe Verkehrsflächen	3.930 qm

Öffentliche Grünflächen

Grünfläche beidseitig Planweg A	355 qm
---------------------------------	--------

Gesamtfläche Plangebiet 17.410 qm

Eine Auflistung der Flächenanteile des Bebauungsplanes auf den jeweiligen Grundstücken und eine Flächenbilanzierung zum Städtebaulichen Funktionsplan liegen der Begründung als Anlage bei.

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Dies begründet sich mit der Plangebietsgröße von 1,74 ha mit einer maximalen bebaubaren Grundfläche von 5.252 qm sowie der Lage im bebauten Siedlungsbereich. Weiterhin ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz erforderlich noch sind Natura-2000-Gebiete von der Planung tangiert.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes gemäß BNatSchG und LNatSchG zu berücksichtigen.

8.1 Biotop- und Nutzungstypen

Im Rahmen der B-Planaufstellung wurde zunächst eine Auswertung der Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Raisdorf Nr. 3 sowie des angrenzenden Einzugsgebietes im Umkreis von ca. 50 m auf Basis eines Luftbildes durchgeführt. Eine Biotop- und Nutzungskartierung des Plangebietes erfolgte anschließend im Zuge der Vegetationsperiode April/Mai 2016 gemäß der "Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein" (LLUR 2015) und wird im Folgenden kurz erläutert. Ein detaillierter Biotopbestandsplan ist der Begründung beigelegt.

Das Plangebiet liegt inmitten eines Wohngebietes im Ortsteil Raisdorf. Die Fläche des B-Plan-geltungsbereiches ist durch eine ruderales Gras- und Staudenfluren (**RH – 10.3**), strukturarme Rasenflächen (**SGr – 11.5.5**) sowie durch diverse Einzelgehölze, Gehölzgruppen (**HE – 3.1**) und Gebüsche (**HB – 3.6**) sowie durch heimische Gehölze, teilweise sukzessiv (**SGy – 11.5.11**) und Nadelgehölze (**SGn – 11.5.11**) geprägt. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst zudem im Nordwesten einen Abschnitt der zum Teil befestigten Straße „Zur Schwentine“ (**SVs – 11.1.1 / SVt – 11.1.2**) sowie ein von der Planung unberührtes Gebäude (**SBe – 11.7.1**). Zudem befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes ein durchgewachsener Knick (**HWb – 3.4.1**).

Die nähere Umgebung des B-Plangebietes ist vorwiegend geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (**SBe – 11.7.1**). Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich neben einer Kleingartenanlage (**SPk – 11.12.5**) ein Parkplatz (**SV – 11.1**). Zudem ist das Gebiet im Westen, Osten und Süden von weiteren Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauungen (**SBe – 10.3**) sowie den Straßen „Rosenthal“, „Am Rosensee“ und „Am Hang“ (**SVs – 11.1.1**) umgeben. In der nordöstlichen weiteren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Natura 2000 - Gebiet gemäß FFH-Richtlinie „Untere Schwentine“, welches in diesem Bereich durch einen Auwald mit mittleren Nadelholzanteil (**WAm – 2.2**) gekennzeichnet ist.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Knick, gemäß § 30 (2) Satz 2 BNatSchG i.V.m § 21(1) Nr. 4 LNatSchG, als besonders geschützter Biotoptyp zu benennen, der im Rahmen der zukünftigen Bebauung z.T. abgängig sein wird. Ein weiterer großer Bereich der Knickstrukturen wird entwidmet, geplant ist aber auch, die von der Straßenplanung unberührten Knickstrukturen, d.h. der Wall wie auch die Gehölze dauerhaft zu erhalten (siehe Teil B).

Gemäß der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Knickerlass) des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländlichen Räume des Landes Schleswig-Holstein sind abgängige, mit Gehölzen bewachsene Knicks im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Gemäß des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.03.2017 wird einem Ausgleichsverhältnis von 1:1 für die entwidmeten, gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V.m § 30 (2) BNatSchG, gesetzlich geschützten Knickstrukturen, die im Planentwurf als „zu erhaltene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen“ gekennzeichnet sind, zugestimmt.

Knickabgang: - 6,50 m mit Gehölzen bewachsen, ohne Wall, Funktionsverlust:
Ausgleich 1:2 m = 13 m Ersatz

Knickentwidmung: - 21,50 m mit Gehölzen bewachsener Wall (h=1,5m), Funktions-
erhalt durch Festsetzung: Ausgleich 1:1 = 21,50 m Ersatz

Knickneuanlagebedarf: = 34,5 m

Es sind daher ~ **35 m Knick** in der freien Landschaft anzulegen. Die Knickneuanlage wird auf einer externen Ausgleichsfläche der Stadt Schwentinental in der Gemarkung Klausdorf, Flur 2, Flurstück 495 (teilw.) erfolgen (Die Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung als Anlage beigefügt). Diese Maßnahme geht als Ausgleichsmaßnahme A_{EXT3} in die textlichen Festsetzungen ein. Die biotopschutzrechtliche Genehmigung im Rahmen der Knickumwandlung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Plön zu beantragen.

8.2 Gehölzschutz

Die aktuelle Planung sieht eine Anordnung der Gebäude vor, die einen Verlust von Gehölzen bedingt, die zum Teil gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Schwentinental geschützt sind. Somit sind laut der Satzung vom 27.09.2010 gemäß § 3 Abs. 1 Einzelbäume mit einem Stammumfang (SU) von mindestens 120 cm (*Taxus baccata*: SU mindestens 80 cm) zu schützen. Außerdem sind Baumgruppen, deren Einzelbäume auf einer

Fläche von 3 m Durchmesser stehen geschützt, wenn der Umfang der einzelnen Bäume mindestens 60 cm und die Summe der Umfänge mindestens 2 m betragen.

In Vorabstimmung mit der Stadt Schwentimental und der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein flächenbezogener Ausgleich für die bereits im Vorfeld stattgefundenen Rodungen (ca. 3.280 qm) und den noch notwendigen Rodungen von potentiell geschützten Gehölzen (ca. 3.170 qm – ohne Nadel- und Obstgehölze) im Verhältnis 1:1,8 angesetzt. Es sind somit Gehölzanzpflanzungen (A_{EXT2}) von min. 11.610 qm, in Form eines multifunktionalen Ausgleiches für die notwendigen Gehölzanzpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern als ebenfalls notwendiger Ausgleich für den Habitatverlust der Gehölzbrüter (A_{EXT1}), auf einer externen Ausgleichsfläche umzusetzen.

Zudem sind Anpflanzgebote für 3 Bäume der 3. Ordnung und 1 Baum der 1. Ordnung (Mindestqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen) sowie zahlreicher Großsträucher (Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 – 150 cm) innerhalb des Plangebietes geplant (siehe Teil A / Teil B). Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher der Anpflanzgebote sind langfristig zu erhalten sowie bei Abgang an gleicher Stelle durch einen Baum oder Strauch gemäß den Pflanzlisten zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zudem zu beachten, dass es gemäß § 27a LNatSchG verboten ist, Bäume außerhalb des Waldes sowie Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Für 6 vorhandene Altbäume, bestehend aus Eichen und Buchen, werden im Rahmen des B-Plans Erhaltungsgebote festgesetzt und sind dem B-Planentwurf (Teil A) zu entnehmen. Die dort festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang, einer dieser zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher, sind auch diese durch Laubbäume bzw. Sträucher derselben Art mit derselben Pflanzqualität zu ersetzen.

8.3 Besonderer Artenschutz

Mit dem Schreiben vom 21.06.2016 teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass für die Abarbeitung der Belange des besonderen Artenschutzes der zum Aufstellungsbeschluss nicht mehr vorhandene Baum- und Gehölzbestand sowie ein inzwischen abgerissenes Wohngebäude als aktueller Bestand anzunehmen sei, da die artenschutzrechtlichen Belange beim Rückbau und der Rodung unzureichend berücksichtigt wurden.

Die Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen erfolgten im Wesentlichen im Januar 2014 sowie der Abriss des Gebäudes Ende Februar des Jahres 2014. Für die Gehölzbeseitigungen ist eine Bauabsicht zu unterstellen und wie bauvorbereitende Maßnahmen zu bewerten und entsprechend wird dem Hinweis der UNB gefolgt.

Das Büro ‚Umwelt und Planung‘ wurde mit einer artenschutzfachlichen Potentialabschätzung und einem daraus hervorgehenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Berücksichtigung des ehemaligen Gebäude- und Gehölzbestandes beauftragt (Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei). Diese liegt vollständig der Begründung bei und enthält alle wesentlichen Ergebnisse.

Im Folgenden wird der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kurz zusammenfassend dargestellt, mit dem Fokus auf die Konfliktbereiche und den sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen.

„Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,74 ha und ist durch Gehölzbestände aus Nadel- und Laubgehölzen mittleren bis hohen Alters (zu erhaltende Stieleichen) geprägt.

Größtenteils unterliegt das Gebiet einer fortschreitenden Sukzession im Ergebnis der Nutzungsauffassung. Vorgesehen ist die Beseitigung des Gehölz- und Biotopbestandes und Entwicklung eines Wohngebietes mit für Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Im Zuge bauvorbereitenden Maßnahmen wurden verfrüht Gehölzrodungen im nordwestlichen Plangebiet als auch der Abriss eines Gebäudes mit kleineren Nebenanlagen vorgenommen. Zur Erarbeitung einer rechtssicheren Verfahrensunterlage erfolgte die Betrachtung des Plangebietes, im Zuge des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, zum Zeitpunkt vor Gehölzrodung. Für alle planungsrelevanten Arten erfolgte aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich eine Potenzialabschätzung.

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf baulich nicht genutzten Grundflächen entstehen gemäß § 8 Abs. 1 Ziffer 1 des "Gesetz zum Schutz der Natur" (Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein - LNatSchG¹) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die vorliegende Biotopkartierung (PLANKONTOR STADT UND LAND GMBH) und die Ergebnisse eine Vorortbegehung vom 01.08.2016.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten in Gehölzen eine Bau- und Fällzeitenbeschränkung (s. Kap. 5.1 – V_{AFB1}) zu realisieren, das heißt, bauvorbereitende Maßnahmen wie Erschließungsarbeiten (Anlage der Baufelder/Arbeitsflächen) und Gehölzrodungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Um potenzielle Beeinträchtigungen von Amphibien (Hineinfallen in Baugruben, Tötung) zu vermeiden, sind über den Zeitraum der Bauphase bis 01. März vor Baubeginn Amphibienschutzzäune zu errichten. Ein Einwandern in das Plangebiet wird somit vermieden (V_{AFB2}).

Für potenziell vorkommende gebäudebewohnende Fledermäuse im bereits abgerissenen Gebäude sind im ehemaligen Faulturn im Schwentinpark zwei Fledermausspaltenkästen anzubringen (A_{CEF1}). Für potenziell vorkommende baumbewohnende Fledermausarten sind am Grüngürtelsaum um den Gerhard-Scheerenberger-Platz (Sportplatz) vier Fledermaushöhlen anzubringen (A_{CEF2}).“

Artenschutzrechtliche Konflikte

Die Ergebnisse der Konfliktanalyse zeigen, dass der Schädigungstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung von Individuen) eintreten könnte, wenn bauvorbereitende bzw. Bauarbeiten zur Vogelbrutzeit oder sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden.

Störungstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) sind nicht zu erwarten, da durch die umliegenden Waldbestände der Schwentine und durch die Anbringung von Ersatzquartieren in unmittelbarer Umgebung direkt Ausweichmöglichkeiten für die

¹ L_{NAT}SCHG - LANDESNATURSCHUTZGESETZ SCHLESWIG-HOLSTEIN, VOM 24. FEBRUAR 2010, FASSUNG VOM 27.05.2016.

Fledermäuse vorhanden sind bzw. geschaffen werden und somit eine Verschlechterung der lokalen Population auch nicht zu erwarten ist.

Der Schädigungstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten) ist mit dem Verlust von 3.277 qm allgemeiner Gehölzfläche bereits eingetreten. Der Verlust von weiteren 3.814 qm wird folgen. Für die Gehölzbrüter geht dieses mit einem direkten Verlust von Lebens- und Fortpflanzungsstätten einher. Auch die baumbewohnenden Fledermausarten sind durch die bereits stattgefundenen plus die noch ausstehende Rodung betroffen. Somit sind insgesamt 7.100 qm Gehölzfläche von dem Eingriff betroffen. Zudem verlieren gebäudebewohnende Fledermäuse und Gebäudebrüter durch den bereits stattgefundenen Abbruch des Einzelhauses potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Für die, durch das Planvorhaben ausgelöste artenschutzrechtlichen Konflikte wurden im Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und im Kapitel 8.4 dargestellt.

8.4 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Für den Verlust von potentiellen Rauchschwalbennestern sowie Nist- und Bruthabitate weiterer Brutvögel sowie Fledermausquartieren werden im Rahmen vorgezogener Maßnahmen (CEF) Ersatzquartiere im Nahbereich installiert.

Weiterhin wird ein Habitatausgleich durch Baum- und Gebüschpflanzungen auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt. Da im näheren Umfeld des Plangebietes keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wurde eine Fläche in ca. 4,7 km Entfernung gewählt, wodurch sich der Kompensationsbedarf von 11.000 qm auf 13.000 qm erhöht.

Die, sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultierenden, Vorkehrungen zu den Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten bzw. zeitnah umzusetzen:

1. Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen und/oder der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln sowie Fledermausquartieren, ist die Baufeldfreimachung und die damit verbundene Fällung von Bäumen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 eines jeden Jahres zulässig. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren sowie deren Entscheidung abzuwarten.

Amphibienschutzzaun

Zur Vermeidung der Tötung während der Herbstwanderung ist die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das Plangebiet witterungsabhängig nach März/April bis zur Herbstwanderung während der gesamten Bauphase durchzuführen.

2. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Für den Verlust von potentiellen Nist- und Bruthabitaten sowie Fledermausquartieren werden im Rahmen vorgezogener Maßnahmen (CEF) im Nahbereich folgende Ersatzquartiere angebracht.

ACEFI: Maßnahme für gebäudebewohnende Fledermäuse

Anbringung von 2 Spaltkästen am ehem. Faulturm im Schwentinepark der Stadt Schwentimental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 51/164

A_{CEF2}: Maßnahme für baumbewohnende Fledermäuse

Anbringung von 4 Höhlenkästen an Bäumen des Gürtelsaumes um den Gerhard-Scheerenberger-Platz (Sportplatz) der Stadt Schwentimental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 57/9

A_{CEF3}: Maßnahme für Rauchschwalbe und Nischenbrüter

Anbringung von 3 Kunstnestern für Rauchschwalben am Klärwerk Schwentinepark der Stadt Schwentimental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 47/15, 47/17

Anbringung von 3 Nistkästen für Nischenbrüter am DRK Kindergarten der Stadt Schwentimental, Flur 3, Flurstück 61/68

A_{CEF4}: Maßnahme für Halbhöhlen und Höhlenbrüter

Anbringung von 8 Nistkästen mit unterschiedlichen Öffnungsdurchmessern für Höhlenbrüter und 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an Bäumen des Gürtelsaumes um den Gerhard-Scheerenberger-Platz (Sportplatz) der Stadt Schwentimental, Gemarkung Raisdorf, Flur 3, Flurstück 57/9

Anbringung und Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere

Alle Kästen sind in einer Mindesthöhe von 5 m mit der Möglichkeit des freien Anfluges anzubringen und dürfen nicht nach Norden ausgerichtet sein. Die Kunstnester sind alle 2 Jahre, außerhalb der Brutzeit, zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

3. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenblatt)

Für den Habitatverlust von Gehölzbrütern sowie Gehölzen durch Rodung und dem Erfordernis eines Knickersatzes werden folgende Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche im Rahmen der Kompensation erfolgen:

A_{EXT1}: Maßnahme für die Gehölzbrüter in Verbindung mit der Maßnahme zum Gehölzausgleich (A_{EXT2})

Zur mittel- bis langfristigen Wiederherstellung der Lebensstätte für alle betroffenen europarechtlich geschützten Vogelarten ist die zeit- und ortsnahe Neuanlage eines qualitativ vergleichbaren Gehölzbestandes von einheimischen, standorttypischen Strauch- und Baumarten gemäß der Pflanzliste 1 und 4 (siehe Teil B) auf ca. 13.000 qm in der Stadt Schwentimental, Gemarkung Klausdorf, Flur 2, Flurstück 495 (teilw.) vorgesehen.

Einer Waldumwandlung wird unter der Voraussetzung der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zur Beseitigung der Gehölze im Plangebiet zugestimmt. Dabei empfiehlt es sich für die Umsetzung der genehmigungspflichtigen Erstaufforstung die Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

Bei der Umsetzung der Anpflanzungen des insgesamt 1,3 ha großen Fläche ist ein 30 m Abstand zu Gebäuden und ein 4 m Abstand zu benachbarten Flächen sowie landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Betrieben einzuhalten.

A_{EXT2}: Maßnahme zum Knickersatz

Als Ausgleich für den Knickverlust, bzw. der Entwidmung wird eine Knickneuanlage von 35,0 lfm mit Gehölzpflanzungen gemäß der Pflanzliste 1 und 4 (siehe Teil B) in der Stadt Schwentimental, Gemarkung Klausdorf, Flur 2, Flurstück 495 (teilw.) erfolgen.

Die geplante Knickumwandlung ist vor der Aufstellung des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde nach § 30 (4) BNatSchG zu beantragen und es empfiehlt sich für die Umsetzung der genehmigungspflichtigen Knickumwandlung die Abstimmung mit der unteren

Naturschutzbehörde des Landkreises Plön.

Pflegemaßnahmen

Zur Sicherung der Entwicklung der Jungpflanzen werden folgende Pflegemaßnahmen entsprechend den DIN-Vorschriften umgesetzt:

- Montage eines Zaunes gegen Wildverbiss
- Sicherung des Anwuchses durch Mulchen oder Einsaat

Die 2 - 5-jährige Entwicklungspflege und die anschließende Unterhaltungspflege der Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Knickpflege im Plangebiet und auf der externen Ausgleichsfläche werden zwischen der Stadt Schwentidental und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt. Die Abnahme erfolgt nach 5 Jahren durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Plön.

9.0 Hinweise

9.1 Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht auf Kampfmittelbelastung des Planungsraumes. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

In der Stadt Schwentidental sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/ Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel

durchgeführt.

Der Bauträger wurde darauf hingewiesen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

9.2 Denkmalschutz

Derzeit können durch die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein wies im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf §15 DSchG hin:

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.

10.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Raisdorf hat in ihrer Sitzung am 21.05.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Raisdorf Nr. 3 „Rosenthal/ Am Rosensee“ gefasst. Mit Beschluss der Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Raisdorf vom 09.07.2007 wurde das Bebauungsplanverfahren in ein Verfahren nach § 13a BauGB umgewandelt.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung wurde am 09.07.2007 ebenfalls der Vorentwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt durch die öffentliche Planentwurfsauslegung in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.09.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 28.04.2016 wurde schließlich der Aufstellungsbeschluss mit geändertem Planbereich und einer grundsätzlich neuen Erschließungskonzeption neu gefasst. Auf derselben Sitzung wurde der neue Entwurf des B-Plans Raisdorf Nr. 3 nebst Entwurf der Begründung beschlossen. Aufgrund des langen Zeitraums zwischen dem ersten Beteiligungsverfahren führte man die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nochmals durch. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Stadtverwaltung Schwentimental vom 19.05.2016 bis 24.06.2016. Auch die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gegebenen Hinweise ergaben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vergrößerung der Wendekreise
- Festsetzung einer Fläche für bis zu sechs öffentliche Stellplätze im Eingangsbereich der Planstraße
- Anpassung der Baugrenzen
- Festsetzung eines Verbotes der Ein- und Ausfahrt nordöstlich des mittleren Wendekreises
- Festsetzung von Höhenbezugspunkten
- Vergrößerung des Verkehrsbegleitgrüns VBG 5 zur Sicherung der Eiche

Die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden in die Planunterlagen eingearbeitet, so dass nun auf der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 18.07.2017 der überarbeitete Bebauungsplan Raisdorf Nr. 3 „Rosenthal/ Am Rosensee“ nebst Begründung beschlossen wurde. Im

Anschluss daran wurden die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Planentwurfsunterlagen lagen in der Zeit vom 21. August 2017 bis zum 29. September 2017 in der Stadtverwaltung Schwentinal aus. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel mit Schreiben vom 21. August 2017 beteiligt.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegebenen Hinweise ergaben sich folgende wesentliche Änderungen in den Planunterlagen:

- Erweiterung der Baugrenze in Richtung Südwesten, Flurstücke 28/73 und 152
- Zurückziehen der Baugrenze gegenüber auf dem Flurstück 28/77
- Erweiterung der nordöstlich am Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen auf das Flurstück 27/5
- Erweiterung der grünordnerischen Festsetzungen durch Festsetzungen zur externen Ausgleichsfläche und der Knickneuanlage

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise wurden in die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet, so dass in der Sitzung der Stadtvertretung am 08.05.2018 der Beschluss der Schlussabwägung erfolgte und der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Aufgrund eines Formfehlers der ersten Bekanntmachung vom 11.08.2017 wird die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.2017 bis zum 19.10.2018 wiederholt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2018 über die wiederholte öffentliche Auslegung informiert.

Im Rahmen der wiederholten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben, weshalb keine Überarbeitung der Planunterlagen notwendig wurde. Da keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich des Planinhaltes bestehen, ist geplant, auf der Sitzung der Stadtvertretung am 12.11.2018 den Beschluss der Schlussabwägung sowie den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Bürgermeister

Stadt Schwentinal
Theodor-Storm-Platz 1
24223 Schwentinal

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin/ M. Sc. Christina Gegner/ M. Sc. Elisabeth Purreiter/
Dipl.-Biol. Christina Hoppe