

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 71 „Nördlich Lise-Meitner-Straße“  
der Stadt Schwentinental, Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Straße Ritzebeker Weg, westlich der Straße Oppendorfer Weg,  
nördlich der Lise-Meitner-Straße und östlich der Bebauung an der Mühlenkoppel

Bearbeitung:

**B2K und dn Ingenieure GmbH**

Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 -0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

**Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel** - Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65

- info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 24.02.2020, 24.01.2022, ergänzt am 07.03.2022

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

---

# Inhalt

## Teil I: Begründung

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
5.3.1	Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986) .....	9
5.3.2	8. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (1988) .....	10
5.3.3	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentental .....	10
5.3.4	7. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	11
<b>5.4</b>	<b>Bebauungsplan .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>17</b>
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	17
7.2.2	Grundflächenzahl.....	18
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>18</b>
7.3.1	Bauweise .....	18
7.3.2	überbaubare Grundstücksfläche .....	18
<b>7.4</b>	<b>Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....</b>	<b>19</b>
<b>7.5</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....</b>	<b>19</b>
<b>7.6</b>	<b>Leitungsrechte .....</b>	<b>19</b>
<b>7.7</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>20</b>
7.7.1	Lärm.....	20
7.7.2	Licht .....	22
<b>7.8</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>23</b>

---

7.8.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen .....	23
7.8.2	Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich .....	24
7.8.3	Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz .....	25
7.8.4	Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen.....	25
<b>8.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>26</b>
<b>8.1</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>26</b>
8.1.1	Grundsätzliche Regelungen .....	26
8.1.2	Werbeanlagen an Gebäuden/ bauliche Anlagen.....	27
8.1.3	Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon) .....	27
8.1.4	Fahnenmasten.....	27
<b>9.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>11.</b>	<b>ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ .....</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>30</b>
<b>13.</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>30</b>
<b>14.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/ UMWELTBERICHT .....</b>	<b>30</b>
<b>15.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>31</b>
15.1	Hinweis zum Artenschutz .....	31
15.2	Hinweis zum Denkmalschutz.....	32
15.3	Hinweis zu den Kampfmitteln .....	32
15.4	Hinweis zum Wasserschutz.....	32
15.5	Einsichtnahme von Vorschriften.....	32
15.6	Bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schwentidental.....	32
<b>16.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>33</b>

## **Teil II: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung**

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

### **Erstellt durch:**

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten,  
Altenholz

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, das bestehende Gewerbegebiet an der „Lise-Meitner-Straße“ zu erweitern. Durch die Ausweisung einer derzeit größtenteils in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Fläche als Gewerbegebiet soll die Erweiterung bereits bestehender sowie die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden. In der Stadt Schwentinental sowie in der gesamten Region Kiel besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des angrenzenden bereits seit Jahrzehnten bestehenden und etablierten Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“. Die Erweiterungsfläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Lise-Meitner-Straße“ möglich. Demensprechend sieht die Stadt die in Aussicht genommene Fläche hinsichtlich ihrer Lage sowie die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet in besondere Weise für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) werden derzeit wohnbaulich genutzt und befinden sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Diese liegen wie zwei „kleinere Inseln“ innerhalb des Plangebietes.

Um die planungsrechtliche Situation für die beiden oben genannten Grundstücke klar- und sicherzustellen, erachtet die Stadt Schwentinental es für notwendig, die beiden Grundstücke in das Gewerbegebiet mit einzubeziehen. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet stünde im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Aus diesem Grund sieht die Stadt in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Planung eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes bis an den „Ritzebeker Weg“ heran, was die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/) mit einbezieht, als sinnvolle Lösung.

Das Flurstück 11/29 ist bereits mit einer gewerblichen Nutzung bebaut und das Flurstück 11/30 wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Beide Flurstücke befanden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und waren Bestandteil des Teilgebietes Nr. 3, welches ein großes zusammenhängendes Baufenster festsetzt. Da die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 71 auf dem Flurstück 11/30 liegen wird, wird demensprechend das Baufenster des Teilgebietes Nr. 3 aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 fortan zerschnitten werden, so dass im hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 71 Aussagen zum Verbleib und Zuschnitt des Baufensters aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 getroffen werden müssen. Aus diesem Grund wurde neben dem Flurstück 11/30 auch das Flurstück 11/29 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 aufgenommen.

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt auf insgesamt 2,7 ha Gewerbeflächen auszuweisen.

## **2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 15.08.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2020 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten und am 10.04.2020 im Internet öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.04.2020 bis 29.05.2020 durch Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentidental durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 09.04.2020 sowie im Internet am 10.04.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 10.04.2020 bis zum 29.05.2020 durchgeführt.

## **4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Stadt Schwentidental gehört zum Kreis Plön und hat ca. 13.600 Einwohner. Die B 76 teilt die Stadt in einen Nord- und einen Südabschnitt und bindet die Stadt an die Landeshauptstadt Kiel, Lübeck und das überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 215, B 202) an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die ehemals selbständigen Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf bilden heute die Ortsteile der Stadt Schwentidental. Die gewerblichen Nutzungen südlich der B76 ("Ostseepark") und entlang der „Preetzer Chaussee“ bilden das städtebauliche Bindeglied für die wohnbaulich geprägten Ortsteile.

Neben dieser prägenden städtebaulichen Struktur und der räumlichen Nähe zur direkt angrenzenden Landeshauptstadt Kiel ist die Stadt Schwentidental durch die landschaftlich reizvolle Lage am Rande der Holsteinischen Schweiz mit ihren großen Naturschutzgebieten geprägt. Die bewaldeten Ufer im Flusstal der Schwentine erstrecken sich durch beide Ortsteile bis zu ihrer Mündung in die Kieler Förde. Diese Naturräume und das Angebot an Freizeitaktivitäten wie dem Schwentinepark (OT Raisdorf) mit einem Gehege für heimische Tierrassen, einem großen Abenteuerspielplatz und dem beheizten Freibad bieten einen hohen Erholungswert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 liegt zentral im Stadtgebiet, am Rande des Ortsteiles Klausdorf, südlich der Straße Ritzebeker Weg, westlich der Straße „Oppendorfer Weg“, nördlich der „Lise-Meitner-Straße“ und östlich der Bebauung an der „Mühlenkoppel“.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,7 ha. Der Geltungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen sowie zwei wohnbaulich genutzten Grundstücken eingenommen. Die Fläche wird an dem östlichen sowie teilweise an dem nördlichen Plangebietsrand von Knicks von der freien Landschaft abgegrenzt. Westlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen bestehende Gewerbegebiete an.

## **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hinsichtlich der planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 der Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP-VO 2021) zu berücksichtigen.

### **5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021**

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Schwentinental die folgenden Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Verdichtungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist 'Stadtrandkern II. Ordnung'.
- Die Stadt befindet sich im '10km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel'.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Am nordöstlichen Randbereich des Stadtgebietes verläuft eine 'Biotopverbundachse - Landesebene'.

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass in den Ordnungsräumen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden sollen. [...] Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden (vgl. S. 26 Ziff. 1.4, 2G LEP).

In Kap. 2.4.1 ist dargelegt, dass Flächen für überörtlich bedeutsame und verkehrsintensive Gewerbegebiete gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein sollen (vgl. S. 42 Ziff. 2.4.1, 3G LEP).

### **Bewertung**

Da sich die Stadt Schwentinental im Ordnungsraum des Oberzentrums Kiels befindet und somit zu den Schwerpunkten für die Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Industrie zählt, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2021 (LEP).

Im Regionalplan bestehen für die Stadt bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Regionalen Grünzug'.

### **Bewertung**

Es treten keine im Zusammenhang mit dem Vorhaben relevanten Abweichungen zwischen den Aussagen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auf.

### **Fazit**

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

### 5.3 Flächennutzungsplan

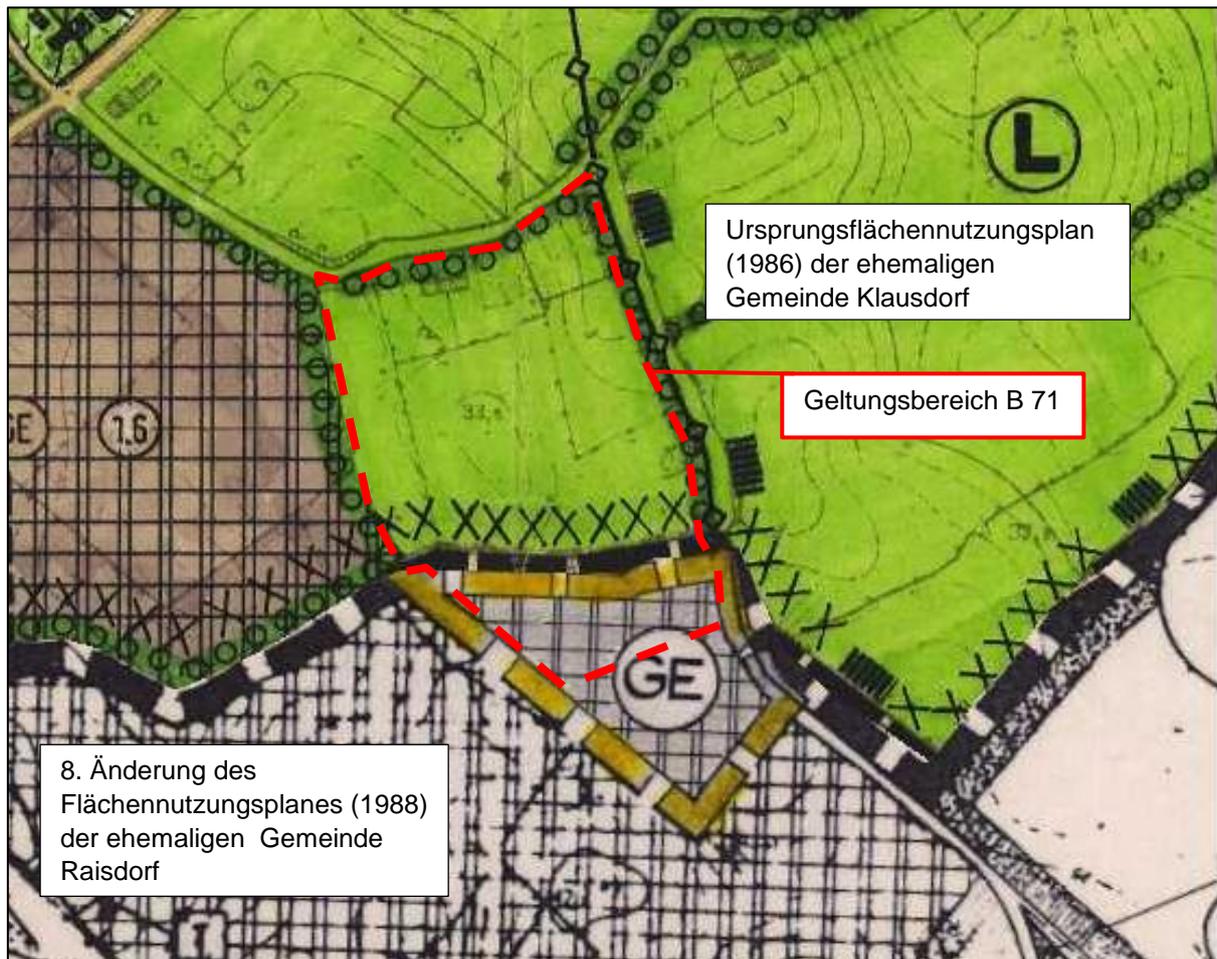


Abbildung 1: Übersichtskarte der gültigen Flächennutzungspläne sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71

#### 5.3.1 Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986)

Im Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Klausdorf aus dem Jahr 1986 bestehen für den Großteil des Plangebietes die folgenden Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (in den nördlichen und östlichen Randbereichen),
- Fläche für die Gewinnung von Erdöl.

#### Bewertung

Da für die hier vorliegende Planung ein Gewerbegebiet vorgesehen ist, bedarf es für den Teilbereich des Ursprungsflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentental wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt und enthält künftig die Darstellung Gewerbefläche.

### 5.3.2 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (1988)

Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Planung gilt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf aus dem Jahr 1988. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich bereits ein Gewerbegebiet dar.

#### **Bewertung**

Für die hier vorliegende Planung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, welches den Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ehemaligen Gemeinde Raisdorf entspricht. Somit ist für diesen Teilbereich keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

### 5.3.3 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental

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

Der Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentidental hat in seiner Sitzung am 23.11.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Klausdorf) wurde in den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental übernommen.

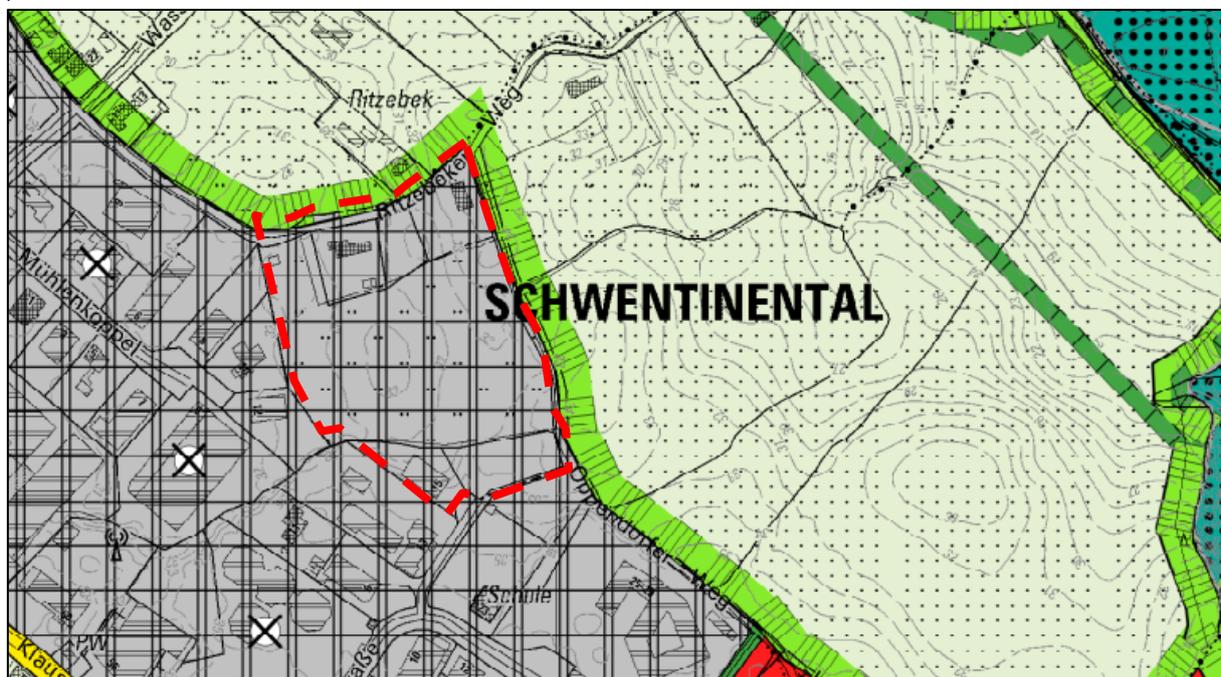


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71

### 5.3.4 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 15.08.2020 der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Das Plangebiet wird in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Gewerbefläche' (G) dargestellt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

### 5.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 71 umfasst im südöstlichen Bereich eine Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahr 1994, welcher ein Gewerbegebiet festsetzte. Die Flächen (Flurstück 11/29 und Flurstück 11/30), welche sich mit der vorliegenden Planung überschneiden waren Bestandteil des Teilgebietes Nr. 3, welches ein großes zusammenhängendes Baufenster festsetzte. Die Festsetzung des Teilgebietes Nr. 3 beinhaltete als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,6 sowie maximal 3 Vollgeschosse. Das Flurstück 11/29 ist bereits mit einer gewerblichen Nutzung bebaut und das Flurstück 11/30 wird derzeit als Lagerfläche genutzt.

Am nordwestlichen Plangebietsrand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde zudem ein Knick als zu erhalten / anzupflanzen festgesetzt, der jedoch so nicht in der Örtlichkeit vorzufinden ist.

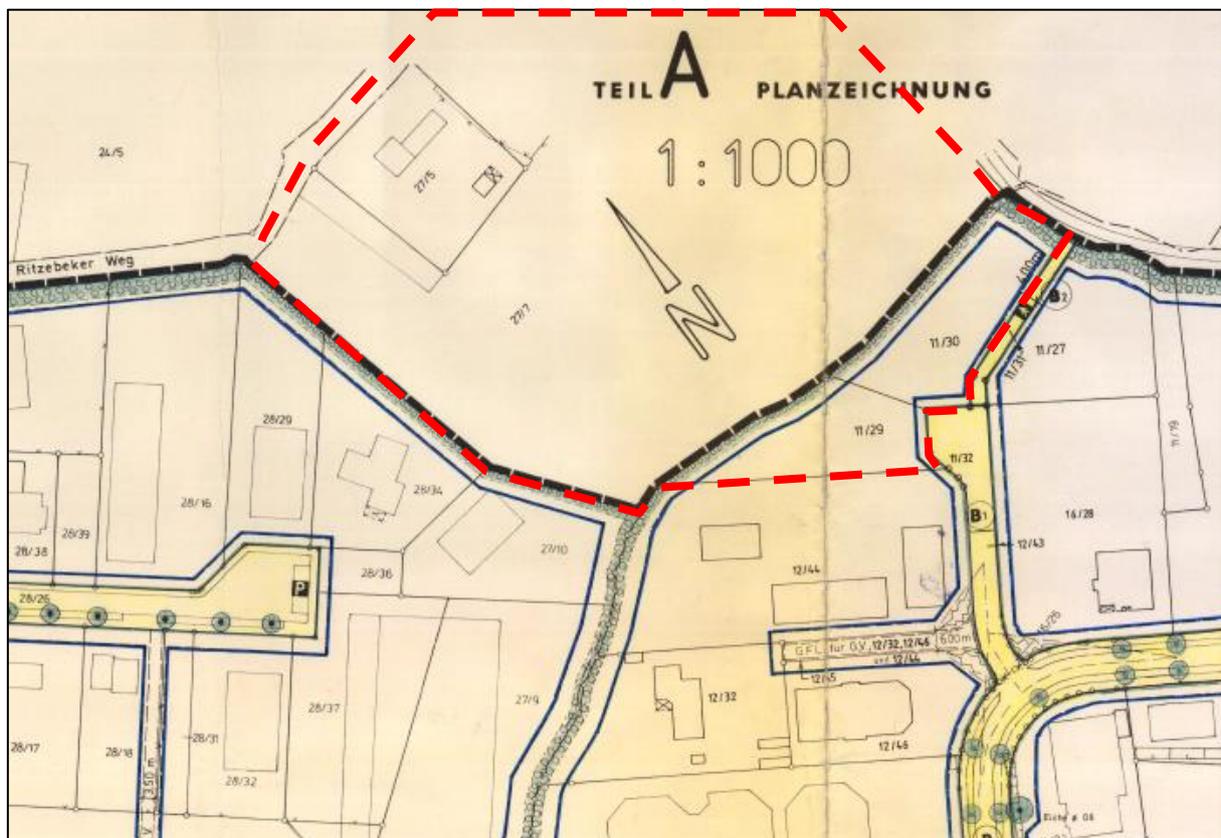


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71

### **Bewertung**

Da die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 71 auf dem Flurstück 11/30 liegen wird, wird dementsprechend das Baufenster des Teilgebietes Nr. 3 aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 fortan zerschnitten werden, so dass im hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 71 Aussagen zum Verbleib und Zuschnitt des Baufensters aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 getroffen werden müssen. Aus diesem Grund wurde neben dem Flurstück 11/30 auch das Flurstück 11/29 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 aufgenommen.

## **6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung**

Die gewerbliche Nutzung in der Stadt Schwentinental konzentriert sich auf drei Standorte.

### **Gewerbegebiet an der Lise-Meitner-Straße/ am Wasserwerksweg**

Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Bundesstraße 76 (B 76) und nordöstlich der Preetzer Chaussee etwa mittig im Stadtgebiet. Angesiedelt sind vornehmlich Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, produzierendes Gewerbe, Großhandelsbetriebe sowie teilweise Fachmärkte. Das Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 32,0 ha

### **Gewerbegebiet Dreikronen/ Liesenhörnweg**

Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Preetzer Chaussee und westlich der Landesstraße 52 (L 52) und umfasst ca. 20,7 ha. Es sind primär mittelständische Betriebe unterschiedlicher Gewerbe in dem Gewerbegebiet ansässig.

### **Ostseepark**

Der Ostseepark liegt südlich Bundesstraße 76 (B 76) und verfügt außerdem über einen direkten Anschluss an die Landesstraße 52 (L 52). Mit einer Fläche von ca. 52,0 ha stellt der Ostseepark den größten gewerblichen Standort in der Stadt Schwentinental, in Form einer Ansammlung von unterschiedlichen Fachmärkten (Fachmarkttagglomeration), dar.

Die Fläche der hier vorliegenden Planung schließt östlich und nördlich an vorhandene Gewerbeflächen des Gewerbegebietes an der Lise-Meitner-Straße/ am Wasserwerksweg an und ermöglicht so eine sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung des Gewerbegebietes. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Die Erschließung ist über die angrenzende Infrastruktur möglich.

### **Bewertung**

Auf Grund der besonderen Lagegunst und städtebaulichen Vorprägung in der direkten Umgebung hält die Stadt Schwentinental das Plangebiet für in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, das Angebot an dringend benötigten gewerblichen Bauflächen zu erweitern. Daher hat sie sich entschieden, diese Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln.

## **7. Inhalte der Planung – Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Es besteht weiterhin Bedarf an Gewerbegebietsausweisungen in der Stadt Schwentental. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch die Erweiterung des Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“ die gewerbliche Entwicklung in der Stadt sowie der Region zu fördern sowie die Entwicklung bestehender Betriebe zu unterstützen.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

#### a) Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern diese

- über max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügen,
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

#### b) Tankstellen.

#### Begründung:

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedelung von Handwerksbetrieben, Produktionsbetrieben und Großhandelsbetrieben dienen. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Weiterhin konzentriert sich der Einzelhandel innerhalb des Stadtgebietes im eigens dafür ausgewiesenen Sondergebiet im Gewerbegebiet "Ostseepark". Darüber hinaus sind in den Stadtteilen ortsnahe Einzelhandelsangebote zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden.

Ein Fabrikverkauf soll in einem begrenzten Umfang möglich sein. Es soll zulässig sein, dass Firmen an ihrem Betriebsstandort in einem geringen Umfang ihre Waren an Kunden verkaufen können. Es darf sich hierbei zum Schutz der dafür vorgesehenen Standorte innerhalb der Ortsteile jedoch nicht um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (Waren und Güter des täglichen Bedarfs) handeln.

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für die Ansiedelung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stellen zu können, werden Tankstellen, aufgrund deren großen Flächenverbrauchs, ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- a) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- b) Vergnügungsstätten.

Begründung:

Eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter kann zu Konfliktsituation bezüglich Lärm auch innerhalb eines Gewerbegebietes führen. Das Gewerbegebiet soll jedoch vorrangig der Ansiedelung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen.

Weiterhin soll durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter eine langsame Entwicklung zum Mischgebiet vermieden werden. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass bei Aufgabe von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten in denen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, bei einer Betriebsaufgabe häufig eine Grundstücksteilung in ein Gewerbe- sowie ein Wohngrundstück vorgenommen wird und lediglich das Gewerbegrundstück an Dritte verkauft wird. Dies führt in der Folge zu Konflikten zwischen der gewerblichen und der wohnbaulichen Nutzung, die von vornherein vermieden werden sollen.

Vergnügungsstätten werden vorwiegend in der Nacht betrieben. Da das Gewerbegebiet teilweise an wohnbaulich genutzte Grundstücke angrenzt, sollen Beeinträchtigungen (ständig wechselnder Publikumsverkehr (Quell- und Zielverkehr) sowie Licht- und Lärmemissionen) in der Nacht, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten ein „Trading-Down-Effekt“ im Gewerbegebiet verhindert werden, also eine Abwertung des Gewerbegebietes, die die Ansiedlung weiterer ähnlicher Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Leerständen zur Folge haben kann.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 Gewerbeordnung nicht zulässig:

- a) Wettbüros,
- b) Hostessenbetriebe,
- c) Bordelle,
- d) Spielhallen.

Begründung:

Die oben genannten Betriebe stellen formal keine Vergnügungsstätten dar, sind aber in ihren Eigenschaften durchaus mit Vergnügungsstätten vergleichbar, da sich diese ebenfalls durch einen ständig wechselnden Publikumsverkehr (Quell- und Zielverkehr) auszeichnen. Da das Gewerbegebiet teilweise an wohnbaulich genutzte Grundstücke angrenzt, sollen Beeinträchtigungen, die die von der hohen Besucherfrequenz insbesondere in den Abend- und Nachtstunden ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch den Ausschluss von den oben genannten Betrieben ein „Trading-Down-Effekt“ im Gewerbegebiet verhindert werden, also eine Abwertung des Gewerbegebietes, die die Ansiedlung weiterer ähnlicher

Nutzungen wie Vergnügungsstätten und den oben genannten Betrieben sowie Leerständen zur Folge haben kann.

Die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie die Zufahrten und freiflächenbezogenen baulichen Anlagen auf den Grundstücken „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) genießen Bestandsschutz.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind:

- a) die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter den in § 35 Abs. 4 Nr. 2 Buchstaben a)-d) BauGB genannten Voraussetzungen,
  - b) die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
  - c) die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter den in § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstaben a)-c) BauGB genannten Voraussetzungen,
  - d) alle Maßnahmen, die der Unterhaltung, Instandhaltung- und Renovierung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen dienen
- zulässig.

Der Bestandsschutz entfällt mit endgültiger Aufgabe der Wohngebäude. Mit dem Entfall des Bestandsschutzes werden die unter Buchstaben a)-d) genannten baulichen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unzulässig.

Die Wohngebäude sind aufgegeben, sobald eine andere nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung aufgenommen wird oder der Eigentümer/die Eigentümerin das Interesse an einer Aufrechterhaltung der Wohngebäude offensichtlich aufgibt (z.B. bei Leerstand ohne Durchführung von gebäudeerhaltenden Instandhaltungsmaßnahmen).

#### Begründung:

Es besteht weiterhin Bedarf an Gewerbegebietsausweisung in der Stadt Schwentimental. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des angrenzenden bereits seit Jahrzehnten bestehenden und etablierten Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“. Die Erweiterungsfläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Lise-Meitner-Straße“ möglich. Demensprechend sieht die Stadt die in Aussicht genommene Fläche hinsichtlich ihrer Lage sowie die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet in besondere Weise für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) werden derzeit wohnbaulich genutzt und befinden sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Diese liegen wie zwei „kleinere Inseln“ innerhalb des Plangebietes. Insgesamt nehmen die beiden oben genannten Grundstücke in Relation zur Gesamtfläche der hier vorliegenden Planung jedoch nur einen kleinen Anteil der Fläche ein. Das bedeutet, dass die vorhandenen baulichen Anlagen keine „herrschende Größe“ im Plangebiet besitzen. Gleichwohl ist die vorhandene Wohnbebauung nach dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO weder regelmäßig noch ausnahmsweise innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig.

Um die planungsrechtliche Situation für die beiden oben genannten Grundstücke klar- und sicherzustellen, erachtet die Stadt Schwentental es für notwendig, die beiden Grundstücke in das Gewerbegebiet mit einzubeziehen. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet stünde im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Aus diesem Grund sieht die Stadt in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Planung eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes bis an den Ritzebeker Weg heran, was die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/) mit einbezieht, als sinnvolle Lösung.

Eine tatsächliche Umsetzbarkeit eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes wird für wahrscheinlich gehalten, da sich derzeit die Attraktivität der wohnbaulich genutzten Grundstücke primär aus ihrer Lage im Außenbereich „inmitten der Natur“ ergibt. Die Grundstücke besitzen einen attraktiven und weitestgehend unverbauten Blick in die freie Landschaft. Durch das Heranrücken des Gewerbegebietes im südlichen Bereich der Grundstücke wird sich eine Strukturänderung ergeben. Der weitestgehend unverbaute Blick in die Landschaft wird im rückwärtigen Bereich durch die Entwicklung des Gewerbegebietes verschwinden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass in den nachfolgenden Eigentümergenerationen die gewerbliche Nutzung der Grundstücke an Attraktivität gewinnen wird.

Im Bebauungsplan wird zur Vermeidung unbilliger Härten eine bestandsorientierte Planung unter Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO vorgenommen, welche die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen der beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) mit einem erweiterten Bestandsschutz („Fremdkörperstatus“) versieht. Dabei stellen sowohl die Hauptgebäude, als auch die Zufahrten und die freiflächenbezogenen Anlagen Fremdkörper dar. So können die Interessen der Eigentümer an der ausgeübten Nutzung sowie möglicherweise getätigten Investitionen in die baulichen Anlagen bestmöglich berücksichtigt werden.

Die Festsetzung sollen dabei die Wohngebäude nicht verfestigen, aber den Eigentümern die Möglichkeit eröffnen, in einem Maße in der es auch beim Verbleib im planungsrechtlichen Außenbereich zulässig wäre, die bestehenden Gebäude und Anlagen vor zufälligem Untergang und Verfall zu schützen sowie auf ihre persönlichen Belange hin auszubauen.

Ein Eigentümerwechsel der Wohngebäude führt zu keiner Aufgabe der Wohngebäude. Der Bestandsschutz bleibt dementsprechend erhalten. Auch wenn bei einem geplanten Verkauf das Gebäude eine Zeit lang leer steht, weil kein neuer Käufer gefunden wurde, führt das nicht automatisch zum Verfall des Bestandsschutzes.

Nutzungsänderungen fallen unter den Bestandsschutz, solange sie unwesentlich für die Qualität und Quantität einer baulichen Anlage sind, wie zum Beispiel die Umwandlung eines bisher wohnbaulich genutzten Raumes zu einem Büroraum. Sind die erfolgten Nutzungsänderungen aber als mehr als wesentlich für die betreffende bauliche Anlage einzustufen, so verfällt der Bestandsschutz.

Ein Gebäude gilt nur dann als endgültig aufgegeben, wenn der Verfall des Bauwerks klar ersichtlich ist und dessen neuerliche Nutzung vom Eigentümer nicht mehr gewünscht wird. Eine kurzfristige Nicht-Nutzung des Bauwerkes hat auf den Bestandsschutz keinen Einfluss.

Wird ein schützenswertes Gebäude schlussendlich abgerissen, so verfällt der Bestandsschutz und ist nicht übertragbar auf ein anderes Gebäude, das beispielsweise an derselben Stelle wieder errichtet werden soll. Bestandsschutz erlischt ebenfalls, wenn ein Bauwerk nur teilweise entfernt wird und einige schützenswerte Bereiche noch auf Grund und Boden stehen und vielleicht weiterhin für einen Neubau genutzt werden könnten.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Es werden die maximalen Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Für jede Baufläche wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird hierbei so festgesetzt, dass an dem höchsten Geländepunkt innerhalb der Baufläche 1 (BFL 1) eine absolute Gebäudehöhe von ca. 12,00 m und innerhalb der Baufläche 2 (BFL 2) eine absolute Gebäudehöhe von ca. 8,00 m bis 10,00 m möglich ist. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.

#### Begründung:

Eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12,00 m erscheint für die Baufläche 1 ausreichend, um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, die für ihren Betrieb erforderlichen und zweckdienlichen Betriebsgebäude zu errichten. Da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich ansiedeln werden, werden durch die festgesetzte Höhe alle gängigen Betriebsgebäude ermöglicht.

Eine maximale Gebäudehöhe von ca. 8,00 m bis 10,00 m erscheint für die Baufläche 2 ausreichend, um den Gewerbebetrieben auf der einen Seite die Möglichkeit zu geben, die für ihren Betrieb erforderlichen und zweckdienlichen Betriebsgebäude zu errichten und auf der anderen Seite den negativen Einfluss auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu reduzieren. Die Wirkung von ca. 8,00 m bis 10,00 m hohen Gebäuden direkt an der Grenze zur freien Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet kann hierbei als verträglich eingestuft werden. Da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich ansiedeln werden, werden durch die festgesetzte Höhe alle gängigen Betriebsgebäude ermöglicht.

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m zulässig.

#### Begründung:

Bei den genannten technischen Anlagen und untergeordneten Bauteilen handelt es sich um technische und bauliche Bestandteile, die für den Betrieb erforderlich sind. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe soll das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes

gesteuert werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen und untergeordnete Bauteile um bis zu 3,00 m wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes haben, da die oben genannten technischen Anlagen und untergeordnete Bauteile auf Grund ihrer Größe kaum oder gar nicht auffallen werden.

### **7.2.2 Grundflächenzahl**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

#### Begründung:

Gewerbegrundstücke sollen für die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse nutzbar sein. Zu den Erfordernissen gehören in der Regel Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen, befestigte Lager- und Rangierflächen sowie Stellplätze. Eine GRZ von 0,8 entspricht den Orientierungswerten der BauNVO für Gewerbegebiete und ermöglicht für die Grundstücke einen möglichst hohen nutzbaren Flächenanteil. Eine größtmögliche Ausnutzung der Bauflächen bedeutet, dass in diesem Gewerbegebiet maximal konzentriert gebaut werden kann, was ansonsten an anderer Stelle gebaut werden müsste.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **7.3.1 Bauweise**

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Gebäude in der abweichenden Bauweise [a] mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

#### Begründung:

Es sollen Betriebsgebäude mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m zulässig sein. Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass konkrete betriebliche Anforderungen im Einzelfall längere Lager- oder Produktionsgebäude erfordern.

#### **7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind hierbei so festgesetzt, dass die größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt ist.

#### Begründung:

Die Grundstücke sollen für die Gewerbebetriebe hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität ermöglichen. Die Baufenster werden durch die Abstandsflächen zu den Grundstücksflächen, der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, dem Leitungsrecht sowie den Maßnahmenflächen begrenzt. Hierbei sind zwei Ausnahmen zu nennen. Erstens wird im Bereich des Überganges zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 das angrenzend gültige Baufenster und dessen Baugrenzen aufgenommen, um einen nahtlosen Anschluss zu gewährleisten. Zweitens stellen im nördlichen Bereich die schützenswerten Bäume (Birke sowie Esche) und nicht die Grundstücksgrenze den Maßstab für den Verlauf der Baugrenze dar. Hier wurde ein ausreichend großer Abstand der Baugrenze zum Baumtraufbereich gewählt, um diese auffälligen und erhaltenswerten Bäume zu schützen.

#### **7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

In der Bauflächen 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Leitungsrecht und der Maßnahmenfläche einerseits sowie zwischen dem Leitungsrecht und den zu erhaltenden Bäumen andererseits Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

In der Baufläche 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Maßnahmenfläche einerseits sowie zwischen der Baugrenze und den zu erhaltenden Bäumen andererseits Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Diese Festsetzung dient der Begrenzung sowie der Beschränkung der flächigen Ausdehnung der Nebenanlagen. Auf diese Weise sollen die angrenzenden und zu schützenden Knickbereiche und der darauf stehenden schützenswerten großen Überhänger sowie der großen im nördlichen Bereich des Plangebietes befindlichen erhaltenswerten Bäume vor Störungen geschützt werden.

#### **7.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet liegt an der „Lise-Meitner-Straße“, so dass die äußere Erschließung über diese Straße erfolgen kann. Eine Erschließung des Gewerbegebietes ausgehend von der Straße „Ritzebeker Weg“ ist aufgrund der geringen Straßenbreite und des schützenswerten Reddercharakters nicht gewünscht.

Das Plangebiet selber wird durch die Planstraße A erschlossen. Für die Planstraße A wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 10,00 m festgesetzt. Diese Breite entspricht dem Regelquerschnitt für ein Gewerbegebiet mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem Parkstreifen mit 3,00 m Breite.

Grundstückszufahrten für PKW/LKW sind ausschließlich über die Planstraße A zulässig. Eine Erschließung des Gewerbegebietes sowie einzelner Gewerbegrundstücke ausgehend von der Straße „Ritzebeker Weg“ ist nicht zulässig.

Die beiden bereits bestehenden wohnbaulich genutzten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 27/5 und 27/2 werden derzeit über die Straße „Ritzebeker Weg“ erschlossen. Die vorhandenen freiflächenbezogenen Nutzungen einschließlich der Zufahrten zum „Ritzebeker Weg“ für die unter Nr. 1.3 des Teil B Textes genannten baulichen Anlagen sind lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Mit dem Entfall des Bestandsschutzes nach Nr. 1.3 des Teil B Textes werden die Zufahrten gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unzulässig.

#### **7.6 Leitungsrechte**

Es wird ein Leitungsrecht für die Regenwasserleitung sowie für den erforderlichen Unterhaltungsweg festgesetzt.

## **7.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **7.7.1 Lärm**

#### Ausgangssituation

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird sich die Immissionssituation ändern. Davon betroffen sind insbesondere angrenzende heute im Außenbereich liegende Wohnhäuser entlang des „Ritzebeker Weges“ sowie Wohnnutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet an der „Lise-Meitner-Straße“. Aus diesem Grund hat die Stadt die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt, welches Konflikte ermittelt und einen Lösungsvorschlag zur Konfliktvermeidung bzw. -minimierung beinhaltet.

Dabei wurde unter anderem ein besonderes Augenmerk auf die beiden bestehenden wohnbaulich genutzten Grundstücke „Ritzebeker Weg“ 128+130 mit den Flurstücksnummern 27/5 und 27/2 gelegt. Diese werden trotz der Lage im Plangebiet, welches gesamtheitlich die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsieht, mit den Immissionsrichtwerten der Schutzkategorie von Mischgebieten (MI) bewertet, so als wenn diese weiterhin im Außenbereich liegen würden.

Die nächste schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich nördlich und östlich des Plangebietes und liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich, so dass dort ebenfalls der Schutzanspruch von Mischgebieten (MI) gilt.

Das nächst gelegene Wohngebiet befindet sich an der Straße „Erenkamp“ und liegt südöstlich des Plangebietes; dort ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im angrenzenden Gewerbegebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im gesamten Geltungsbereich zulässig, so dass dort auch schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen sind.

Für die Immissionen, die für die Schutzwürdigen Nutzungen berechnet werden, sind nicht nur die Immissionen maßgebend, die durch das geplante Gewerbegebiet entstehen, sondern genauso die Immissionen, die bereits durch die ansässigen Gewerbebetriebe der bestehenden Gewerbegebiete entstehen. Die Immissionen aller Gewerbegebiete müssen demnach addiert werden. Das bedeutet, dass die Immissionen, die durch die bestehenden Gewerbegebiete entstehen, als Vorbelastungen gelten, die die zulässigen Immissionen für das geplante Gewerbegebiet begrenzen.

#### Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

Damit für die schutzwürdigen Nutzungen die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, wird die Lärmentwicklung in dem Gewerbegebiet begrenzt. Das Gewerbegebiet wurde in insgesamt zehn Teilflächen (TF01 bis TF10) gegliedert, für die Emissionskontingente festgesetzt worden sind. Es ist zulässig, dass diese Kontingente ausgeschöpft werden, sie dürfen jedoch nicht überschritten werden. Da die Bauflächen eine unterschiedliche Entfernung zu den Wohngebieten aufweisen und die Vorbelastungen für die einzelnen Bauflächen unterschiedlich sind, werden Zuschläge gewährt. Hierzu wird das Gewerbegebiet in sechs Sektoren (A bis F) unterteilt. Diesen sechs Sektoren werden jeweils Zusatzkontingente für zusätzliche Emissionen zugeordnet. Die Zusatzkontingente umfassen 5 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und 0 bis 13 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 -

6.00 Uhr). Durch die Sektorengrenzen mit dem Bezugspunkt  $x = 32579900,00 / y = 6016850,00$  (nach UTM ETRS 89) ist eindeutig bestimmt, welche Zusatzkontingente für die Bauflächen gelten.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkontingente von  $65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und zwischen  $45 \text{ dB(A)/m}^2$  und  $65 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts können die Gesamt-Immissionswerte an der schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden.

Es gelten folgende Festsetzungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $LEK_{i,k}$  gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente gelten für Emissionen in Richtung der im Lageplan dargestellten Sektoren A bis F mit Bezugspunkt  $x = 3279900 / y = 6016850$  (nach UTM ETRS 89). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $LEK_{i,k}$  durch  $LEK_{i,k}$  zu ersetzen ist.

Teilfläche, i Sektor, k	Sektordefinition		TF01		TF02		TF03		TF04		TF05	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht								
	[°]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
A	23	65	65	59	65	61	65	59	65	59	65	59
B	65	115	65	63	65	65	65	63	65	63	65	63
C	115	129	65	62	65	64	65	62	65	62	65	62
D	129	210	65	50	65	52	65	50	65	50	65	50
E	210	300	65	52	65	54	65	52	65	52	65	52
F	300	23	65	51	65	53	65	51	65	51	65	51

Teilfläche, i Sektor, k	Sektordefinition		TF06		TF07		TF08		TF09		TF10	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht								
	[°]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]		[dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
A	23	65	65	54	65	54	65	54	65	54	65	54
B	65	115	65	58	65	58	65	58	65	58	65	58
C	115	129	65	57	65	57	65	57	65	57	65	57
D	129	210	65	45	65	45	65	45	65	45	65	45
E	210	300	65	47	65	47	65	47	65	47	65	47
F	300	23	65	46	65	46	65	46	65	46	65	46

Abb.: Tabelle über die Richtungssektoren A bis F (Quelle: Wasser- und Verkehrs- Kontor, 2022)

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 71 zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Sektoren den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent berechnet wird.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb des B-Planes sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

#### Begründung:

Gemäß dem BVerwG-Urteil 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 muss es in einem Gewerbegebiet, welches nach Emissionskontingenten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert wird, ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben oder ein Teilgebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, das jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.

Innerhalb des Plangebietes wird auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 vorgenommen. Es erfolgt damit eine Gliederung des Gebietes nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen. Durch diese Gliederung wird in Teilbereichen Emissionskontingente von maximal **65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags** und zwischen **45 dB(A)/m<sup>2</sup>** und **65 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts** ermöglicht, was dabei dem Planungspegel der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [6] für Industriegebiete (GI) entspricht.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass zur der vom BVerwG als zentral angesehene Einhaltung der Zweckbestimmung der Baugebiete, in diesem Fall ein Gewerbegebiet, die vorgesehene Hauptnutzung überwiegend zulässig bleiben muss. Dafür ist jedoch nicht nur die Höhe der festgesetzten Emissionskontingente, sondern eben auch die Möglichkeit betriebsbezogener schallmindernder Maßnahmen maßgeblich. Dementsprechend lässt sich abschließend festhalten, dass unter Berücksichtigung der Gliederung sowie der Möglichkeit der Herstellung betriebsbezogener Lärmschutzmaßnahmen in Teilbereichen des Bebauungsplanes die Errichtung alle nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich sein wird, womit die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

#### **7.7.2 Licht**

Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Funktionsflächen, die aus betrieblichen Gründen künstlich beleuchtet werden müssen. Das heißt die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung verhindert wird und das benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

#### Begründung:

Es sollen Störungen (Lichtverschmutzung) für die Bewohner der umliegenden Wohngebäude sowie für die Fauna des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vermieden werden. Weiterhin soll die Festsetzung einen Beitrag zum Insektenschutz leisten. Es existieren zwar

derzeit verschiedene Veröffentlichungen zu den Anforderungen an insektenfreundliche Beleuchtung, aber nach Kenntnis der Stadt bestehen keine anerkannten Regeln der Technik. Aus diesem Grund erachtet es die Stadt zunächst als ausreichend, wenn sich die Festsetzung auf die Flächenausleuchtung und die Staubdichtheit der Leuchtmittel beschränkt.

## **7.8 Grünordnung**

Mit der Planung werden Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen ermöglicht. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Nachfolgend werden die grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen, zur qualitativen Aufwertung des Plangebietes sowie den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ausführlicher mit Begründungen erläutert.

### **7.8.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen**

#### Erhalt der als Biotop gesetzlich geschützten Knicks

Der am Plangebietsrand vorhandene und gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Der Knickbestand ist mit einem 5 m breiten, am Knickwallfuss ansetzenden Pufferstreifen mit Schutzfunktionen zu versehen, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreie), Stellplätze und Lagerplätze sind in diesem Knickschutzstreifen nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist von den angrenzenden Gewerbegrundstücken durch einen festen dauerhaften Zaun (Stabgittermattenzaun) abzutrennen und vor einer Beeinträchtigung zu bewahren. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. provisorische Schutzzäune) Beeinträchtigungen der geschützten Knicks mit ihren Überhälterbäumen und Säumen zu vermeiden.

#### Begründung:

Der festgesetzte zu erhaltende Knickbestand liegt im Norden sowie Osten des Plangeltungsbereichs parallel zum „Ritzebeker Weg“ sowie „Oppendorfer Weg“. Dieser Knick grenzt den Übergang zwischen dem bebauten Ort und der freien Landschaft ab. Mit dem Erhalt des Knicks folgt die Stadt dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, den Knick auch als Abgrenzung und zum Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes *Schwentinetal im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenze von Kiel* zu erhalten. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt ca. 8,0 m breit, neben dem Flächenbedarf für den Knick steht zudem ein ca. 5,0 m breiter Schutz- und Pflegestreifen zu Verfügung.

Der Knickschutzstreifen stellt einen Puffer zwischen der gewerblich genutzten Grundstücksfläche und dem Knick dar. Der Knickschutzstreifen dient dazu, Beeinträchtigungen für den Knick zu vermeiden. Im Umweltbericht wurde seitens des Gutachters empfohlen, den Schutzstreifen in öffentlichen Eigentum zu überführen. Dem wird jedoch nicht gefolgt. Durch die Festsetzung des Pufferstreifens sowie der Verpflichtung zur Errichtung eines festen Zauns kann der Schutz des Knicks ausreichend gewährleistet werden.

### Erhalt Baumbestand

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Bestand an wertvollen Einzelbäumen und Knick-Überhältern ist zu erhalten; abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen durch Neupflanzungen in der Qualität 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich u. a. wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen. Im Trauf- und Wurzelbereich der Bäume sind weder Abgrabungen und Aufschüttungen noch Leitungsverlegungen zulässig. Der am nordwestlichen Plangebietsrand erforderliche Regenwasserkanal wird durch ein Bohrspülverfahren (ohne offenen Graben) in einem ausreichenden Abstand zum Baumstamm in einer Tiefe von mind. 2 m verlegt, so dass der Baumbestand nicht beschädigt wird.

### Begründung:

Der Erhalt des wertvollen Baumbestandes entspricht der Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes. In § 15 Abs. 1 BNatSchG ist bestimmt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Bei den als zu erhalten festgesetzten Bäumen handelt es sich am nordwestlichen Plangebietsrand um eine Eiche sowie am nördlichen Plangebietsrand ebenfalls um eine Eiche, eine Birke und eine Esche. Weiterhin wurden noch zwei Eichen am nordöstlichen Plangebietsrand als zu erhalten festgesetzt.

## **7.8.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich**

### Baumpflanzungen an Straßen

Zur Begrünung der Erschließungsstraße sind 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei der offen herzustellende Baumstandort eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> haben muss. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel) gegen Überfahren zu sichern. Pflanzqualität der Bäume: 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Grundsätzlich sind folgende Baumarten geeignet: z. B. Vogelkirsche, Ahornarten, Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere.

### Begründung:

Durch die Baumpflanzungen soll der Straßenraum begrünt werden. Da derzeit die Grundstückszufahrten noch nicht feststehen, erfolgt die Festsetzung der Anzahl der Straßenbäume, der zulässigen Arten sowie der Pflanzqualität lediglich über die textliche Festsetzung und nicht zusätzlich über eine konkrete Darstellung auf der Ebene der Planzeichnung.

### Begrünung neuer Böschungsflächen auf bzw. an den Gewerbegrundstücken

Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehende Böschungsflächen ab einer Mindesthöhe von 1,50 m sowie entstehende Spund- / Winkelstützmauern auf bzw. an den Gewerbegrundstücken sind mit knicktypischen heimischen Sträuchern wie Weißdorn, Hasel, Schlehe, Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrose, Flieder und Obstgehölzen vollständig auf

gesamter Länge und flächendeckend zu begrünen und dauerhaft als Gehölzstruktur zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Durch eine Bepflanzung der Böschungen soll eine Begrünung des Gewerbegebietes erfolgen. Hierdurch werden Lebensräume für Tiere, z.B. Bruthabitate für Vögel, geschaffen.

### **7.8.3 Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz**

Mit der Planung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Der Eingriff hinsichtlich der Bodenversiegelung für die Bauflächen sowie die Erschließungsflächen beträgt insgesamt ca. 21.106 m<sup>2</sup>, es werden ca. 2.222 m Hecken, Gebüsche und Gehölzstrukturen entfernt und es entfallen insgesamt zehn Bäume.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme und -versiegelung sowie in Bezug auf den Verlust von Gehölzflächen wird außerhalb des Plangeltungsbereiches durch die schleswig-holsteinische Ausgleichsagentur (bei der Stiftung Naturschutz) erbracht, wobei auf zwei Ökokonten zurückgegriffen wird: Es handelt sich einerseits um das Ökokonto Farve 2 im Kreis Plön. Dort ist die Entwicklung einer 3.600 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche vorgesehen, die einer Anzahl von 5.207 Ökopunkten entspricht. Weiterhin wird auf das Ökokonto Lütjenburg 1 zurückgegriffen, um die Bodenversiegelung zu kompensieren. Hier entspricht die Nutzung von 12.500 m<sup>2</sup> einer Anzahl von derzeit 14.431 Ökopunkten.

Um den Baumverlust zu kompensieren, werden im Hoheitsbereich der Stadt Schwentinental 18 Laubbäume in der Qualität 3 x v. Hochstamm, StU 14 - 16 cm gepflanzt.

Begründung:

Gemäß Umweltbericht sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Eingriffs vorzunehmen. Aufgrund des flächenintensiven Eingriffs bei einem Gewerbegebiet fallen die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen relativ groß aus. Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereiches und der gefangenen Lage zwischen bestehenden Gewerbegebieten sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist der Ausgleich vollständig auf externen Ausgleichsflächen vorzunehmen.

### **7.8.4 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen**

Zur Planung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Bioplan, Großharrie, 11.01.2022 vorgenommen. Im Artenschutzbericht wird zwischen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (AV1 bis AV6) und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (AA1 sowie AA2) unterschieden. Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie dessen Berücksichtigung kurz erläutert.

Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 - **Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse** kann nicht als Festsetzung festgesetzt werden und wird dementsprechend als Hinweis aufgenommen. Das Verbot zum Fällen von Bäumen in dem Zeitraum 01. März bis 30. September eines Jahres ist gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz verboten und somit allgemein auch ohne konkrete Festsetzung oder Hinweis zu beachten. Das erweiterte Verbot

der Baumfällungen zum Schutz der Fledermäuse im Zeitraum 01.12. bis zum 28./29.02. wird als Hinweis aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 - **Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume** kann nicht als Festsetzung festgesetzt werden und wird dementsprechend als Hinweis aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 - **Erhalt der Knicks und der Redderstrukturen am Ritzbeker Weg und am Oppendorfer Weg** wurde als Textliche Festsetzung der Grünordnung unter Punkt 6.1 berücksichtigt.

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 - **Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase** wird als Hinweis aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV5 - **Vermeidung der Beleuchtung der Knicks** wurde als Textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Punkt 5.2 berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV6 - **Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten** wurde als Textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Punkt 5.2 weitestgehend berücksichtigt. Jedoch wurde die Festsetzung aufgrund derzeit fehlender anerkannten Regeln der Technik auf die Flächenausleuchtung und die Staubdichtheit der Leuchtmittel beschränkt.

#### Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen AA1 sowie AA2 sind identisch mit der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme, die zum Ausgleich des Eingriffes und des Verlustes von Gehölzflächen erbracht werden muss (Eingriffsregelung).

#### Ergebnis

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass bei der Beachtung der erforderlichen Maßnahmen (artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (AV1 bis AV6) und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (AA1 sowie AA2) kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG eintritt.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Werbeanlagen**

#### **8.1.1 Grundsätzliche Regelungen**

Grundsätzlich:

- a) sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- b) darf von Werbeanlagen keine Blendwirkungen ausgehen.
- c) sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht unzulässig.
- d) darf beleuchtete Werbung nur Richtung Erschließungsstraße ausgerichtet sein.

Begründung:

Um negativen Auswirkungen auf das Ortsbild soweit wie möglich zu reduzieren, sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Weiterhin sollen Störungen (Lichtverschmutzung) für die Bewohner der umliegenden Wohngebäude sowie für die Fauna, insbesondere Insekten, des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vermieden werden. Durch die Regelungen sollen weiterhin mögliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit vermieden und die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

**8.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden/ bauliche Anlagen**

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen und -flächen zulässig.

Werbeanlagen in der Dachzone (auf oder oberhalb von Dächern) sind nicht zulässig.

Begründung:

Zum Schutz des Ortsbildes sollen sich Werbeanlagen harmonisch in die Bausubstanz einfügen. Nach oben auskragende Werbeanlagen können als dominant und störend empfunden werden.

**8.1.3 Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon)**

In dem Gewerbegebiet ist je Gewerbeansiedlung an der Stätte ihrer Leistung ausnahmslos eine (1) freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

Begründung:

Die freistehenden Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in erheblichem Maße. Durch die Regelung soll das Erscheinungsbild geordnet werden, indem die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen begrenzt werden.

Der Abstand der freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) muss mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich sind die Sichtflächen an den Zufahrten gemäß der Richtlinien (RASt06) zu beachten.

Begründung:

Diese Regelung dient der Verkehrssicherheit auf der Straße.

**8.1.4 Fahnenmasten**

Fahnenmasten sind als Werbeanlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe (GH max. über NHN) der jeweiligen Baufläche zulässig.

Begründung:

Es soll vermieden werden, dass von den Fahnenmasten störende Auswirkungen (Lärm und negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild) auf die umgebenden gewerblichen sowie wohnbaulich genutzten Grundstücke ausgehen.

## **9. Erschließung**

Wie bereits in Kap. 7.6 dargelegt wurde, soll das Plangebiet von der „Lise-Meitner-Straße“ erschlossen werden. Eine Erschließung des Gewerbegebietes ausgehend von der Straße „Ritzebeker Weg“ ist aufgrund der geringen Straßenbreite und des Reddercharakters nicht gewünscht.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes, der geringen Plangebietsgröße, dem Ausschluss von Nutzungen, die ein hohes Maß an Quell- und Zielverkehr verursachen würden sowie der Sackgassen-Situation des Plangebietes wird der durch das Plangebiet induzierte Mehrverkehr keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßennetze haben.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Kiel.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

Die Anzahl der Hydranten, die für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich ist, wird im Zuge der Aufstellung der Erschließungsplanung bestimmt werden.

### Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentental geleitet.

Der Anschluss an das vorhandene öffentliche SW-System erfolgt in der Straße „Lise-Meitner-Straße“. Dort ist eine SW-Leitung DN 200 mm vorhanden. Das Schmutzwasser wird in paralleler Trassenführung mit dem Regenwasserkanal zum Wendehammer des Plangebietes geführt. Die Hebeanlage fördert das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung zum o. a. Anschlusspunkt.

Der Anschlusspunkt der Schmutzwasserentwässerung der beiden nördlichen bereits bebauten Grundstücke „Ritzebeker Weg“ Nr. 128 und 130 ist derzeit nicht bekannt. Ein eventueller Umschluss an das SW-System des Plangebietes ist technisch und hydraulisch

möglich.

#### Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentinal geleitet.

Die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Freigefällesystem über den „Ritzebeker Weg“ in die Straße „Wasserwerksweg“, das im weiteren Verlauf zur Schwentine führt und dort einleitet. Für die Einleitung in dieses System ist von Seiten der Stadt Schwentinal eine Einleitungsbeschränkung von max. 60,0 l/s erteilt worden.

Die Regenrückhaltung auf den Grundstücken ist über die Entwässerungsanträge zu definieren.

Für die Verkehrsfläche ist ein Stauraumkanal DN 1000 mm vorgesehen. Das Rückhaltevolumen ist für das 30-jährlich wiederkehrende Regenereignis bemessen und beträgt 55,4 m<sup>3</sup>.

Der Anschlusspunkt der Regenwasserentwässerung der beiden nördlichen bereits bebauten Grundstücke „Ritzebeker Weg“ Nr. 128 und 130 ist derzeit nicht eindeutig bekannt. Mit sehr großer Wahrscheinlichkeit entwässern die beiden Grundstücke in die in Richtung Norden verlaufende Regenwasserleitung DN 250.

Ein eventueller Umschluss an das RW-System des Plangebietes ist technisch und hydraulisch möglich. Die Ableitungsmengen der einzelnen Grundstücke reduzieren sich entsprechend und das vorzuhaltende Volumen für die erforderliche Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken vergrößert sich entsprechend.

Eine endgültige Entwässerungsplanung wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Schwentinal erfolgen.

#### Telekommunikation

Die Stadt Schwentinal ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Darüber hinaus stellen weitere Anbieter Telekommunikationsleistungen über eigene leitungs- oder funkbasierte Netze zur Verfügung.

#### Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwentinal GmbH sichergestellt.

#### Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Konzessionsnehmer der Stadt Schwentinal, derzeit Stadtwerke Schwentinal GmbH.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Plön durchgeführt.

## **11. Altlasten und Bodenschutz**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche ist davon auszugehen, dass keine besonderen Maßnahmen zum Bodenschutz erforderlich sind.

## **12. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

Das 'Archäologische Landesamt' weist auf die Bestimmungen des § 15 DSchG hin, die vom Grundstückseigentümer zu beachten sind.

## **13. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Schwentental zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet möglich. Für den Grundstückseigentümer besteht gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung die Verpflichtung, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die Landesordnungsbehörde entscheidet darüber, ob eine Untersuchung der Flächen im Plangebiet erforderlich ist. Zuständig ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

## **14. Auswirkungen der Planung/ Umweltbericht**

Durch die Planung wird ein Gewerbegebiet geschaffen. Dieses befindet sich nördlich der „Lise-Meitner-Straße“, welche über die „Preetzer Chaussee“ eine Verbindung zur Landesstraße L52 und zur Bundesstraße B76 herstellt. Eine gute und kurze Verkehrsanbindung an eine übergeordnete Straße ist somit gegeben.

Der Plangeltungsbereich liegt nordöstlich eines bestehenden Gewerbegebietes. Nördlich und südlich des „Ritzebeker Wegs“ besteht vereinzelt eine wohnbauliche Nutzung im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich.

Um die derzeit planungsrechtlich nicht gesicherte Situation der beiden wohnbaulich genutzten Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ zu ordnen, werden die beiden Grundstücke ebenfalls in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 aufgenommen. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet stünde im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Aus diesem Grund sieht die Stadt in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Planung eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes bis an den Ritzebeker Weg heran, was die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/) mit einbezieht, als sinnvolle Lösung. Damit verbunden ist eine geregelte Folgenutzung durch die erstmalige Schaffung von Planungsrecht zu Gunsten dieser Grundstücke. Zur Vermeidung unbilliger Härte werden die beiden wohnbaulich genutzten

Grundstücke mit einem erweiterten Bestandsschutz versehen, so dass die Wohngebäude, die Zufahrten und auch die freiflächenbezogenen baulichen Anlagen bis zu deren Aufgabe planungsrechtlich gesichert sind. Auch wurden die Anlagen bei der Konfliktpfung hinsichtlich der Lärmimmissionen so behandelt, als würden sie weiterhin im Außenbereich liegen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Belastungen, welche durch das geplante Gewerbegebiet verursacht werden, können als geringfügig eingestuft werden, da der Quell- und Zielverkehr ausschließlich über die „Lise-Meitner-Straße“ abgewickelt wird. Durch die Nähe zur Anbindung an die 'Bundesstraße B76' wird ein hoher Anteil des Verkehrsaufkommens aus der Ortslage ferngehalten.

Weiterhin werden Nutzungen, wie zum Beispiel Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die ein hohes Maß an einem ständig wechselnden Besucherverkehr (Quell- und Zielverkehr) aufweisen, ausgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen bzgl. Verkehrslärm sich zwar geringfügig erhöhen werden aber im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen sind.

Mit der Planung rückt die gewerbliche Nutzung an vorhandene Wohngebäude im Außenbereich heran. Auswirkungen auf das Wohngebiet am Erenkamp sind ebenfalls nicht auszuschließen. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten soll sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte an allen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet Schwentinental im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenze von Kiel. Durch den Erhalt und Schutz des im Norden sowie Osten des Plangebietes sehr gut erhaltenen Knicks sowie eine Richtung Landschaftsschutzgebiet gestaffelte maximal zulässige Gebäudehöhe können die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie Allgemein die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Weiterhin sollen die ortsbildprägenden Bäume erhalten werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen, die durch geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Ferner werden einzelne Hecken, Gebüsche und Gehölzstrukturen beseitigt werden, die durch die Entwicklung einer Gehölzfläche ausgeglichen werden. Weiterhin werden insgesamt zehn Bäume beseitigt werden, die durch das Anpflanzen von 18 neuen Bäumen ausgeglichen werden.

## **15. Hinweise**

### **15.1 Hinweis zum Artenschutz**

#### Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse

Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2011) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der nicht quartiergeeigneten Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Rückbau der Gebäude) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

### Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume

Für die vom Vorhaben betroffenen Höhlenbäume mit einer potenziellen Winterquartiereignung für den Großen Abendsegler und/oder das Braune Langohr ist vor der winterlichen Fällung dieser Bäume eine Besatzkontrolle durch eine endoskopische Untersuchung durchzuführen. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich in den betreffenden Höhlen zum Zeitpunkt der Fällung keine überwinternden Fledermäuse aufhalten. Die Kontrolle ist grundsätzlich im Zeitraum nach dem Ende der Wochenstubezeit und vor Bezug der Winterquartiere durchgeführt werden, d.h. von August bis einschließlich November. Die überprüfte Höhle ist dann bei einem festgestellten Nichtbesatz sofort zu verschließen.

### Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase

Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung unzulässig.

## **15.2 Hinweis zum Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

## **15.3 Hinweis zu den Kampfmitteln**

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

## **15.4 Hinweis zum Wasserschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das gesamte Gewerbegebiet in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Schwentinal befindet. Die Wassergebietssatzung ist zu beachten und einzuhalten.

## **15.5 Einsichtnahme von Vorschriften**

RASt06, DIN 45691, DIN 18920, und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ können während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Schwentinal, Theodor-Storm-Platz 1, 24223 Schwentinal, eingesehen werden.

## **15.6 Bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schwentinal**

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 keine Gültigkeit mehr

## **16. Anlagen**

- Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach DIN 45691, Stand: 24.01.2022, Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster
- Erschließung B-Plan Nr. 71 „Erweiterung des Gewerbegebietes Lise-Meitner-Straße“ - Kurzerläuterung, Stand: 18.11.2021, Ingenieur-Beratung Hauck, Kiel
- Artenschutzbericht, Stand: 11.01.2022, Bioplan, Großharrie

Die Begründung wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durch Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Schwentinental, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 24.01.2022, ergänzt am 07.03.2022

**B2K** B2K und dn Ingenieure GmbH  
**dn|ing** Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de