



**ENTWURF**

# Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 75 (,Nördlich des Eschenweges') der Stadt Schwentinental (Kreis Plön)

Für das Gebiet nördlich des ,Eschenweges'

**B2K**

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

**Stand:**  
**17.04.2025**

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

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

### **Teil 2: Umweltbericht**

- Anlagen:**
- **Biotopkartierung** BfL, Kiel; 10.02.2025
  - **Artenschutzgutachten** GfN, Kiel; 10.10.2024
  - **Bodenuntersuchung** Dipl.-Ing. Mücke, Schwentinental; 16.12.2020

## 1. Anlass der Planung, Planungsziele

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Lage, Größe und Nutzung

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

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

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 5.600 m<sup>2</sup> (0,5 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

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

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



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

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

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

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

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

### 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

#### 3.1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### 3.2. Verfahren

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

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

#### 4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

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

##### 4.1. Landes- und Regionalplanung

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

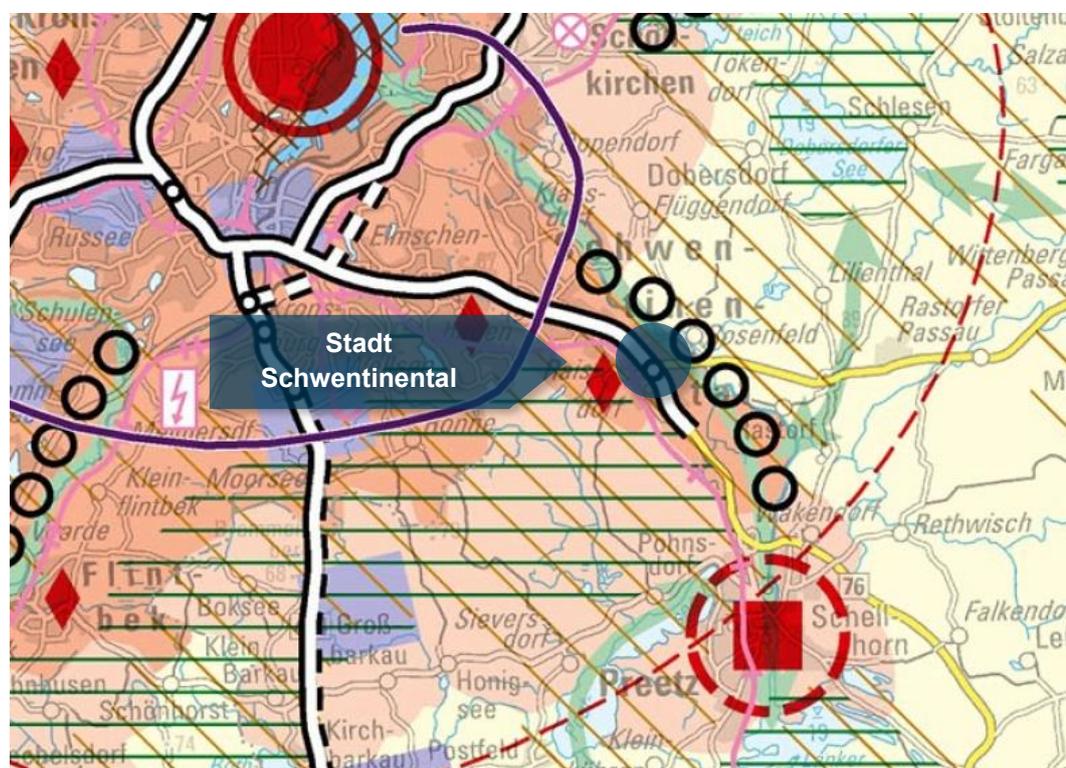


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

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

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

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

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

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

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

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

#### 4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

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

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

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

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

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

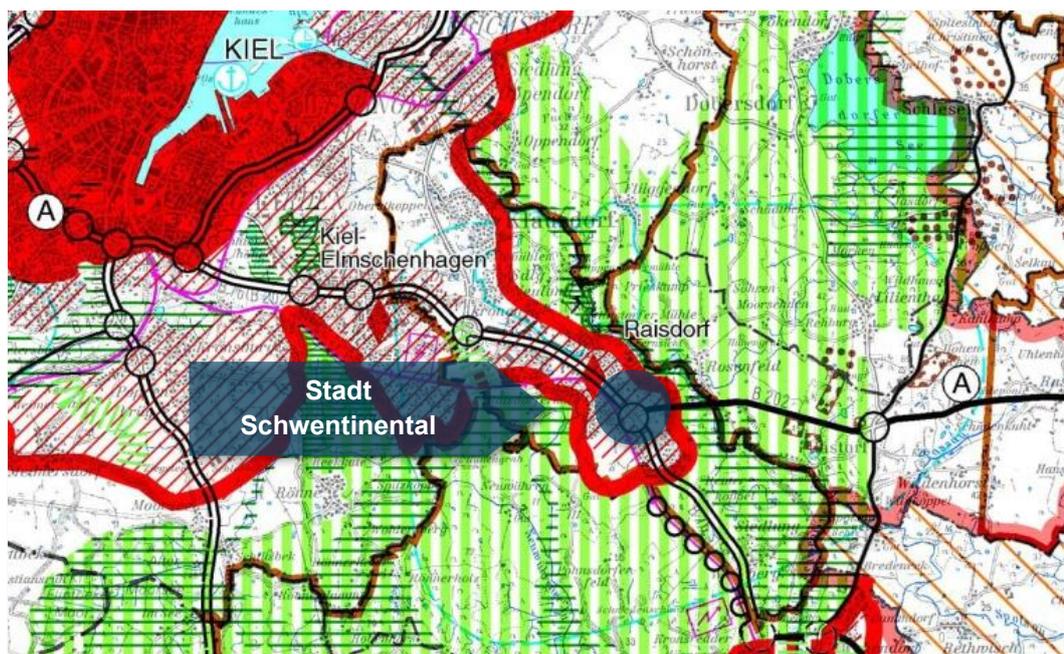


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungsraum 3) Schleswig-Holstein (2001)

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

#### 4.2. Flächennutzungsplan

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

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

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

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



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

#### 4.2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental (Neuaufstellung; 2025)

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

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

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

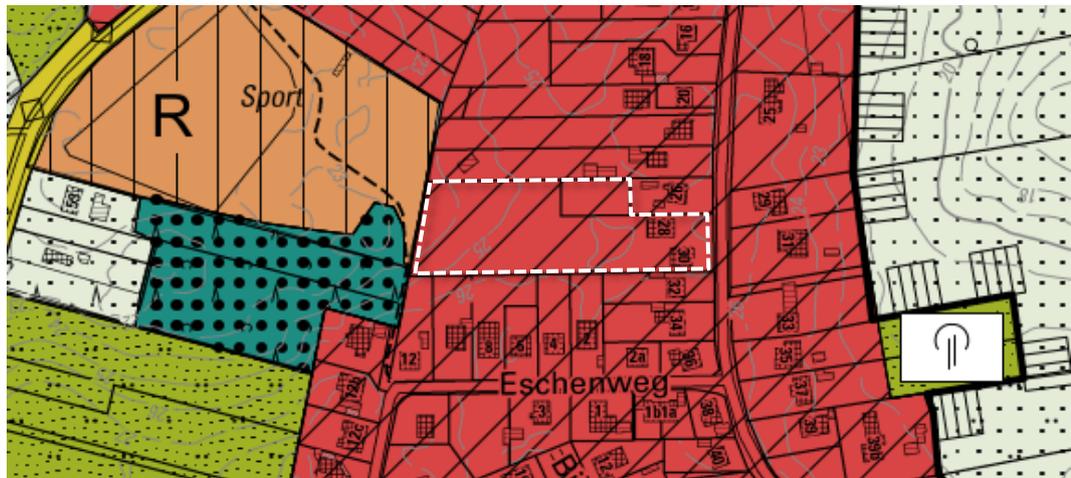


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem künftig wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 2025)

#### 4.3. Landschaftsplan

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

#### 4.4. Klimaschutzkonzept

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

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

#### 4.5. Radwegekonzept

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

#### 4.6. Kommunale Wärmeplanung

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

### 5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

#### 5.1. Plangebiet / Bestandssituation

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

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

##### 5.1.1. Städtebauliche Struktur

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

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



Abbildung 6 Plangebiet mit angrenzender Bestandsbebauung (04/2024)

## 5.2. Planungsüberlegungen

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

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

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

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

## 6. Inhalte der Planung

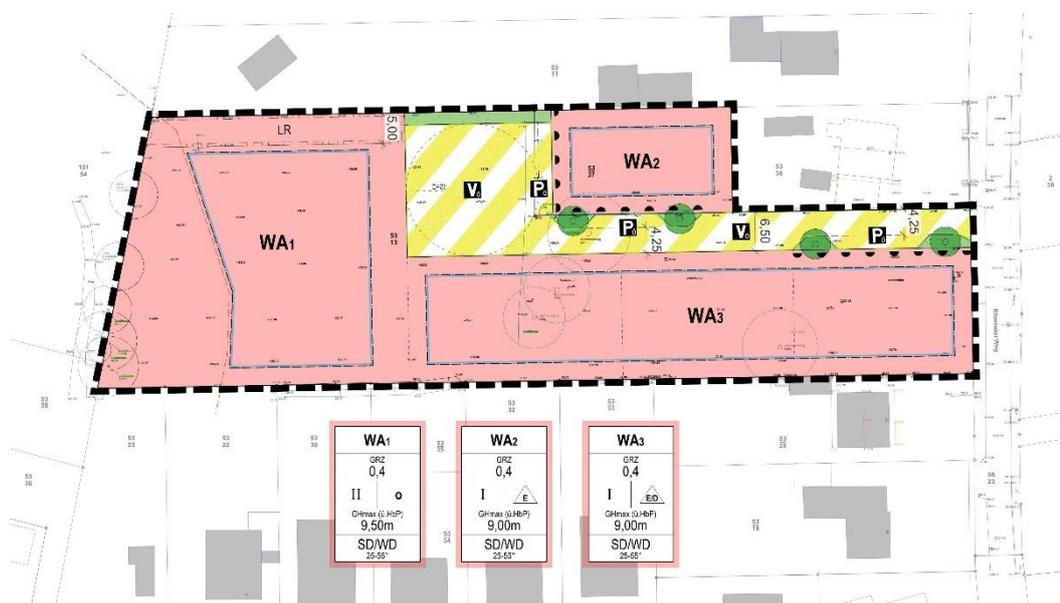


Abbildung 7 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 (Stand: 03/2025)

## 6.1. Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- *Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA<sub>1</sub>-WA<sub>3</sub> festgesetzt.*

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

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

### Zulässigkeit von Nutzungen

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

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

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

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

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>2-3</sub>) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.*

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

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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

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

### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

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

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

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

### Überschreitung der Gebäudehöhe

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

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

### Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

## **6.3. Mindestgröße von Grundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Grundstücke mit Einzelhäusern (E) eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> bzw. für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.*

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

## **6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

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

Anzahl der Stellplätze

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

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

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

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

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

Lage von Garagen, Carports etc. / Abstandsflächen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>2-3</sub>) sind Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Fläche (hier: ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsfläche (Öffentlich)‘ zulässig.*

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

**6.6. Grünordnung**

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

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

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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

### Grundstücksbegrünung

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

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

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

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

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

### Versiegelung von Flächen

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

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

### Grundstücksbeleuchtung

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

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

### Anpflanzen von Bäumen

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

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

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

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

### Eingrünung der Verkehrsfläche

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

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

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

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

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

### Gebäudedächer

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

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

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

### Ausnahmen

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

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

### Dachbegrünung

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

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

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

## 7. Ver- und Entsorgung

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

### Energie- und Wasserversorgung

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

### Telekommunikation

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

### Abwasserentsorgung

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

### Oberflächenentwässerung

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

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

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

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

#### Müllentsorgung

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

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

### **8. Artenschutz**

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

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

### **9. Altlasten**

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

## **10. Kampfmittel**

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

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

## **11. Archäologischer Denkmalschutz**

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

Gemäß § 15 DSchG gilt überdies: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **12. Abwägungsergebnis / Auswirkungen**

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

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

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

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75 ermöglicht die wohnbauliche Entwicklung einer vorhandenen Potentialfläche im Rahmen einer innerörtlichen Siedlungsverdichtung zur Entlastung des Nachfragemarktes im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“). Die durch die Planung dokumentierten (erheblichen) Umweltauswirkungen sind aus Sicht der Stadt Schwentental aufgrund der anvisierten Planungsziele vertretbar und werden entsprechend vollständig ausgeglichen.

### 13. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

#### Bodenordnende Maßnahmen

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

#### Grundflächenzahl (GRZ) / Maximal zulässige Grundflächen (GRmax)

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

#### Wasserschutzgebiet

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

#### Brandschutz

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

#### Bodenschutz

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

#### Auffüllungen, Abgrabungen

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

#### Schutz von Bäumen und Pflanzen

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

Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

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

Ordnungswidrigkeiten

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

Aufgestellt: **Kiel, den 17.04.2025**

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner



Büro für Landschaftsentwicklung GmbH

# ***Umweltbericht***

*für den*

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



*Stand: 05.05.2025*

# Impressum

<b>Auftraggeber</b>	PBM Projektentwicklung Paradiesweg 54 24223 Schwentinental Fon. 04307 93 80 33 Mail: <a href="mailto:info@pbm-sh.de">info@pbm-sh.de</a> Internet: <a href="http://www.pbm-sh.de">www.pbm-sh.de</a>
<b>Auftragnehmer</b>	BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH Schwefelstraße 8 24118 Kiel Fon: 0431 – 88 88 977 Mail: <a href="mailto:info@bfl-kiel.de">info@bfl-kiel.de</a> Internet: <a href="http://www.bfl-kiel.de">www.bfl-kiel.de</a>
<b>Projektleitung</b>	Dr. Deike Timmermann
<b>Bearbeitung</b>	Dr. Deike Timmermann
<b>Stand:</b>	05.05.2025
<b>Fotos</b>	Dr. D. Timmermann

# Inhalt

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

2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	20
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	20
2.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	20
2.3.8	Wechselwirkungen	21
2.3.9	Gesamtdarstellung der Auswirkungsprognose	21
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>22</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung einschließlich artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen	22
2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	23
2.4.2.1	Berechnung des Ausgleichbedarfs	24
2.4.2.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	25
2.4.2.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	26
<b>2.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans</b>	<b>28</b>
<b>2.6</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>28</b>
3.1	Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik	28
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung	28
3.3	Zusammenfassung	29
3.4	Quellen	29

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziele und Inhalt des Bauleitplans

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

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

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

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

<b>Tab. 1: Flächenanteile der künftigen Nutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Wohnbauflächen – allgemeines Wohngebiet	4.567
Verkehrsfläche	930
Grünfläche	99
<b>Summe</b>	<b>5.595</b>

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

### **1.2.1 Vorgaben durch Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

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

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

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

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

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

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

Das Landesnaturschutzgesetz konkretisiert und ergänzt die Inhalte des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### **Bundesbodenschutzgesetz**

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

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

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

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

## **1.2.2 Vorgaben durch Fachpläne**

### **Landschaftsprogramm**

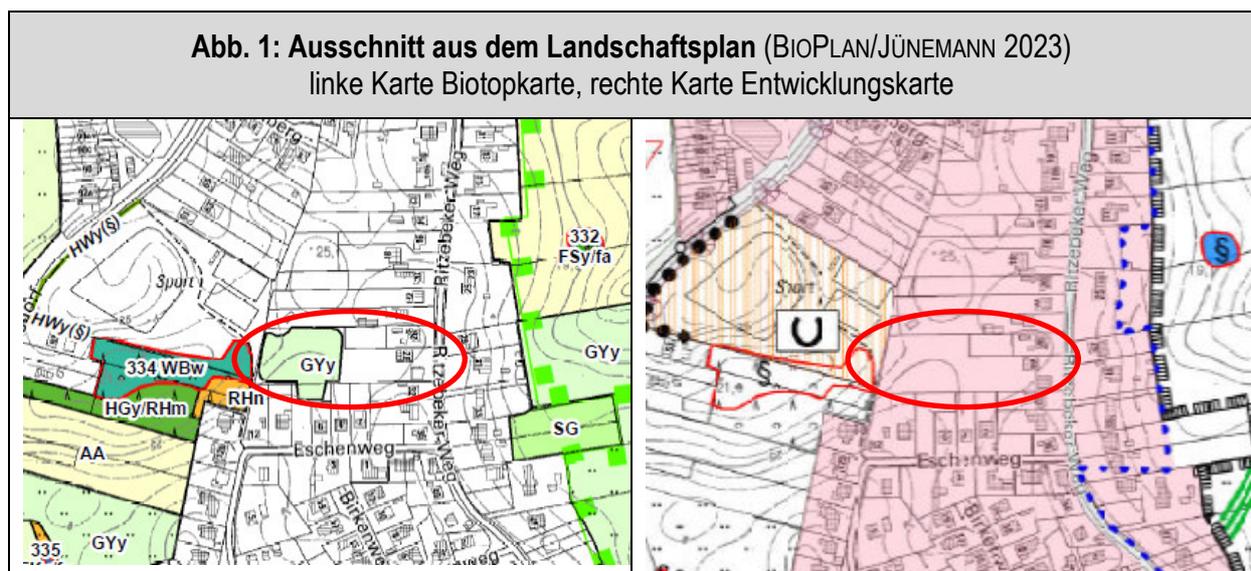
Das Landschaftsprogramm (MUNF 1999) trifft für den Plangeltungsbereich keine Aussagen.

### **Landschaftsrahmenplan (MELUND 2020)**

Der Landschaftsrahmenplan macht folgende Aussage:

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

### **Landschaftsplan**



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

Auf der Entwicklungskarte ist die gesamte Vorhabenfläche als Baufläche eingetragen.

Damit weist der B-Plan keine Abweichungen vom Landschaftsplan auf.

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

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.

### **Schutzgebiete, ökologisch relevante Gebiete und Biotopverbund**

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

Im Nahbereich sind folgende ökologisch bedeutsamen Gebiete:

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

### **Denkmalschutz**

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

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgüter Fläche und Boden**

##### **Bestand**

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

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

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

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

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

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

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

### **Bedeutung**

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

## **2.1.2 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

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

### **Bedeutung**

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

## **2.1.3 Schutzgut Klima und Luft**

### **Bestand**

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

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

Luftverunreinigungen und Emissionen gehen von der Fläche nicht aus.

## Bedeutung

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

## 2.1.4 Schutzgut Pflanzen / Biotope

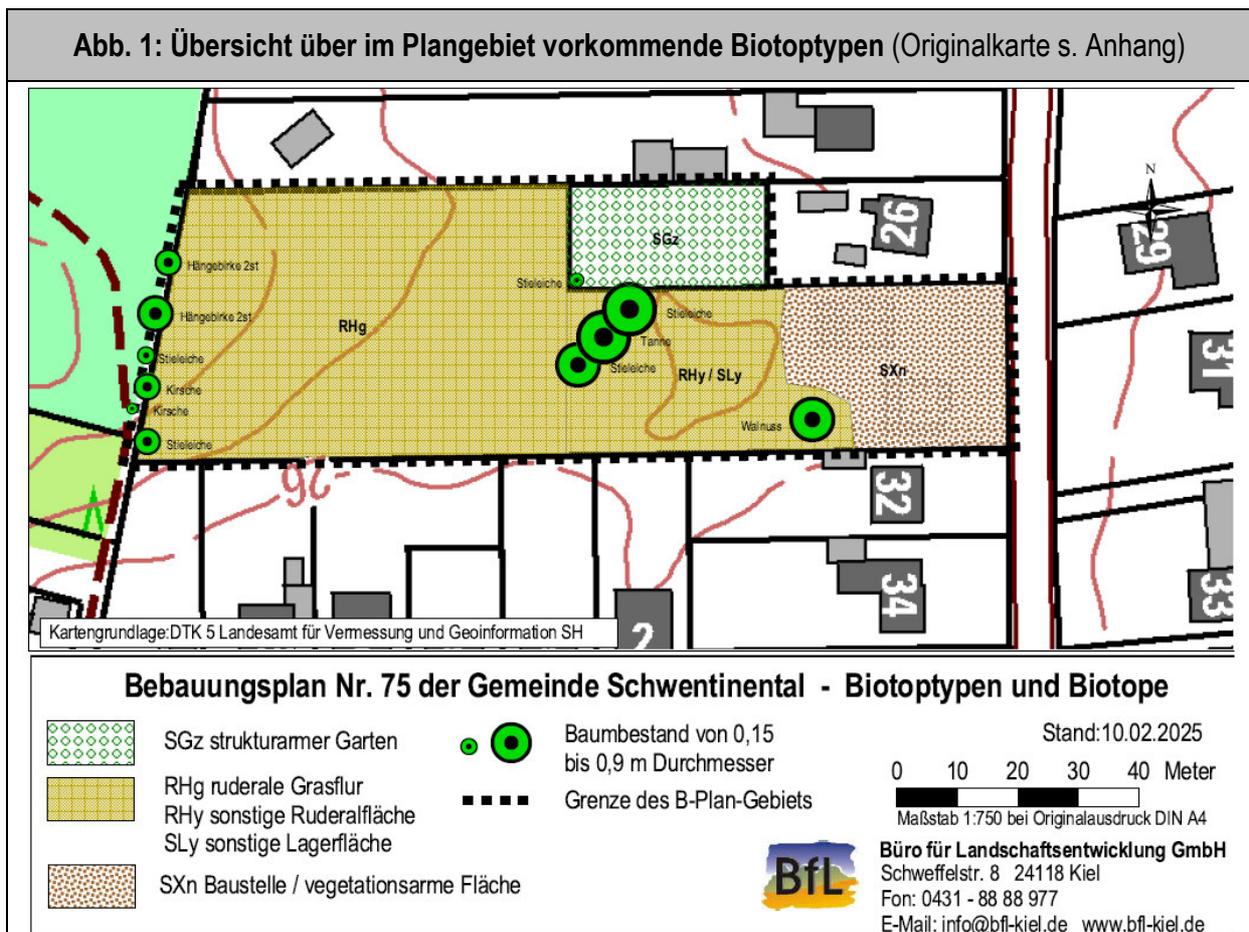
### Methodik

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

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

### Bestand und Bewertung

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



## 1. Baustelle / vegetationsarme Fläche (SXn)

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

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

## 2. Sonstige Ruderalfläche (RH<sub>y</sub>) mit sonstiger Lagerfläche (SL<sub>y</sub>) und ruderale Grasflur (RH<sub>g</sub>)

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

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

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

## 3. Strukturarmer Garten (SG<sub>z</sub>)

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

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

## 4. Baumbestand

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

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

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

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

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

### Fotos des Biotopbestandes



Baustelle im Osten der überplanten Fläche



Blick auf Walnuss und sonstige Ruderalvegetation (RH<sub>y</sub>)



Bodenlager und im Hintergrund die beiden Eichen und die Tanne



Ruderales Grasflur (RHg) mit ersten Verbuschungen



Südwestecke der überplanten Fläche



Nordwestrand der überplanten Fläche

### Seltene oder artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten

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

## 2.1.5 Schutzgut Tiere

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

### 2.1.5.1 Vögel

#### Bestand

##### Gehölzbrüter:

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

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

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

## **Bewertung**

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

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

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

### **2.1.5.2 Säugetiere**

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

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

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

#### Fledermäuse:

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

Der westlich des Grundstücks verlaufende Wanderweg bietet Potenzial als Flugroute.

## **Bewertung**

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

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

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

### **2.1.5.3 Gesamtbedeutung für die Tierwelt**

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

### **2.1.6 Schutzgut biologische Vielfalt**

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

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

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

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

Insgesamt betrachtet hat das Schutzgut Landschaft damit einen mittleren Wert.

### **2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe**

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

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

Dennoch gilt gemäß § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

### **2.1.9 Schutzgut Mensch**

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

## **2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

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

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

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

### 2.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

Durch die geplante Wohnbaufläche von 4.567 m<sup>2</sup> mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50% mögliche Versiegelung für Nebenanlagen und der Errichtung einer versiegelten Verkehrsfläche von 930 m<sup>2</sup> wird eine maximale Neuversiegelung von 3.670,20 m<sup>2</sup> ermög-

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

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

### **2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Bebauung und Versiegelung greift nicht in den Grundwasserleiter ein. Durch die Versiegelung eines großen Teils der Fläche wird bei Regenereignissen aber weniger Regenwasser auf breiter Fläche versickern können. Von den vor der Planung 5.311 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (Gesamtfläche abzüglich vorher versiegelte Fläche von 285 m<sup>2</sup>) verbleiben zukünftig lediglich 1.925,80 m<sup>2</sup> für die Aufnahme des Regenwassers.

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

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

### **2.3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

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

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

### **2.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

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

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

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

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

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

### **2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

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

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

### **2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

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

### **2.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

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

## 2.3.8 Wechselwirkungen

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

Durch Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert werden.

## 2.3.9 Gesamtdarstellung der Auswirkungsprognose

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

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

### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung einschließlich artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen**

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

#### **1 Schutz von Boden und Grundwasser**

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

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

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

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

#### **2 Grundstücksbegrünung**

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

#### **3 Versiegelung von Flächen**

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

## **4 Grundstücksbeleuchtung**

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

## **5 Schutzmaßnahmen beim Beseitigen der Bäume**

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

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

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

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

## **6 Dachbegrünung**

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

### **2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

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

## 2.4.2.1 Berechnung des Ausgleichbedarfs

### Eingriff in den Naturhaushalt

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

Der flächenhafte Ausgleich beträgt somit **1.692,60 m<sup>2</sup>**.

### Geschützte Einzelbäume

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

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

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

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

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

### Eingriff in das Schutzgut Tiere – Artenschutzrechtliche Vorgaben

Die artenschutzrechtliche Prüfung (GFN 2025) stellt fest: „Sofern keine Fledermauserfassungen durchgeführt werden, die dies ausschließen kann, ist davon auszugehen, dass es sich bei dem potenziellen Quartier an der größeren Stieleiche um eine Wochenstube handelt. Somit ist als Ausgleichsmaßnahme ein Ausgleich der Wochenstube im Verhältnis 1:5 notwendig (LBV-SH 2021). Es gibt die Möglichkeit auf einen Verzicht des Ausgleiches, dieser muss allerdings mit der zuständigen UNB abgestimmt werden.“

Das bedeutet, dass als Ausgleich für die Beseitigung der potenziellen Wochenstube, fünf Ausweichquartiere in Form von Fledermauskästen bereitgestellt werden müssen.

### Eingriff in das Landschaftsbild

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

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

## 2.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

### 1 Stellplatzeingrünung

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

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

Der Boden ist mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut gegen übermäßige Verkräutung und Austrocknung abzudecken. Während der ersten drei Jahre nach der Pflanzung ist dafür zu sorgen, dass die Gehölze anwachsen und sich entwickeln können. Der Einsatz chemi-

scher Mittel ist untersagt. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

## **2 Anpflanzen von Bäumen**

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

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

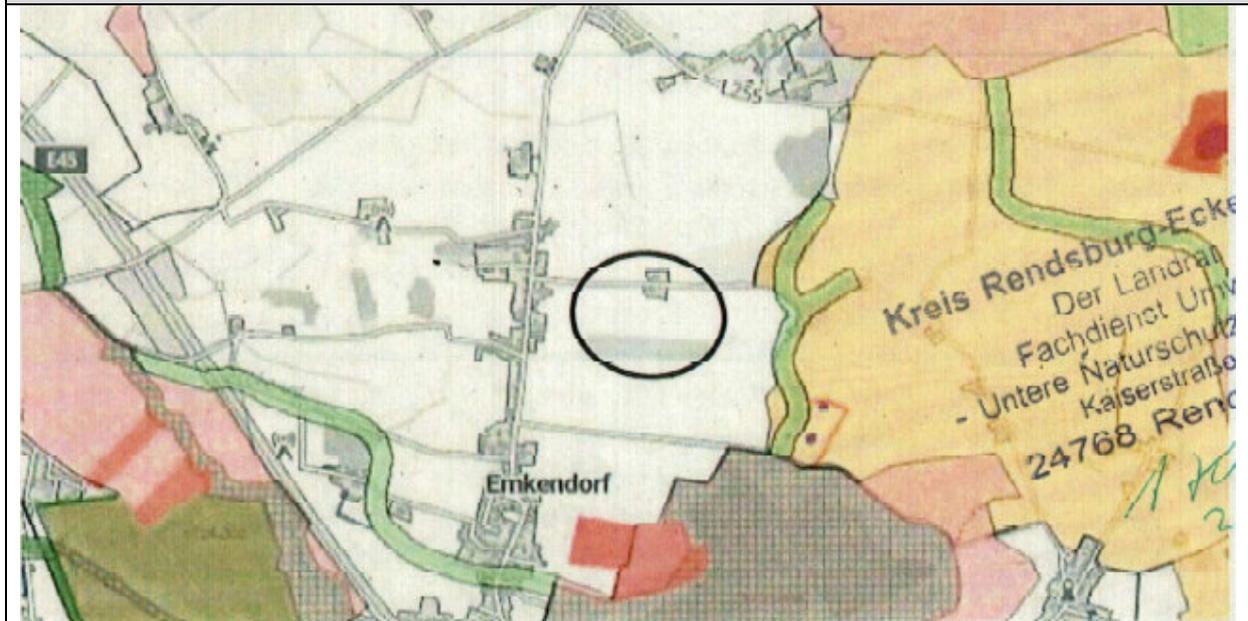
### **2.4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

#### **1 Flächenhafte Kompensation**

Der oben dargestellte flächenhafte Ausgleichsbedarf von 1.693 m<sup>2</sup> / Ökopunkte erfolgt auf der Ökokontofläche auf den Flurstücken 15/19 und 170, Flur 9, Gemarkung Kleinvollstedt, Az. 67.20.35 Emkendorf-3 im Kreis Rendsburg-Eckernförde Anbieter ist ecodots GmbH. Der Naturraum ist das Schleswig-Holsteinische Hügelland.

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

Abb. : Lage der Ökokontofläche



## 2 Baumausgleich

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

## 3 CEF (continuous ecological functionality)-Maßnahme für Fledermäuse

Der Verlust von einer potenziellen Wochenstube ist laut Artenschutzbericht im Verhältnis 1:5 auszugleichen. Da die Funktion der Wochenstube sowohl mit sofortiger Wirkung als auch langfristig sichergestellt werden muss, erfolgt ein zweistufiges Verfahren. Für die sofortige Wirkung werden künstliche Fledermausquartiere mit einer Wochenstubeneignung für gehölbewohnende Arten (z. B. der Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF der Firma Schwegler) aufgehängt. Um eine Fremdnutzung durch Brutvögel zu verhindern, ist vorgeschrieben, dass ein weiterer Brutvogelkasten, wie z. B. die Nisthöhle 2GR der Firma Schwegler, in der direkten Umgebung am selben oder einem benachbarten Baum angebracht wird. Um langfristig das Quartierangebot zu sichern, soll die Auswahl der Bäume, an denen die Kästen aufgehängt werden, so erfolgen, dass diese sich innerhalb dieser Zeitspanne zu potentiellen Quartierbäumen entwickeln können. Es sind daher möglichst alte, ggf. bereits mit Höhlenansätzen versehene Bäume von langlebigen Baumarten, wie z.B. Stieleiche oder Rotbuche zu wählen. Im Turnus von 2 Jahren (vgl. § 4c BauGB) ist zu kontrollieren, dass ein Quartierangebot gewährleistet ist, entweder durch den Fortbestand der Kästen oder die Entwicklung natürlicher Höhlen am Quartierbaum.

In Bezug auf das Vorhaben sind für die zu fällende Stieleiche mit potenzieller Wochenstubeneignung fünf geeignete Bäume in der Umgebung (bis zu 500 m Entfernung) mit je einem künstlichen Quartier für Fledermäuse und einem einem Nistkasten für Vögel auszustatten. Die Anzahl der auszubringenden Kästen kann sich entsprechend verringern bzw. entfallen, wenn durch eine vorherige Untersuchung (Zeitraum 15. Mai bis 15. Juli) an dem potenziellen Quartierbaum keine Eignung oder Nutzung als Wochenstube festgestellt wurde.

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans**

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

## **2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen**

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

# **3 Zusätzliche Angaben**

## **3.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik**

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

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

## **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung**

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

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

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

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

### **3.3 Zusammenfassung**

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

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

### **3.4 Quellen**

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

BIOPLAN / JÜNEMANN (2023): Landschaftsplan der Stadt Schwentimental

EIGNER (o. Datum): Knickbewertungsrahmen

GFN (2025): Artenschutzgutachten B-Plan 75 Schwentimental

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

LfU (2024): Biotopkartieranleitung des Landes Schleswig-Holstein

MELUND (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II

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

Mücke (2024): Schichtenverzeichnis

MUNF (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein

STADT SCHWENTIMENTAL (2011): Baumschutzsatzung

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