



VORENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 75
„Nördlich des Eschenweges“
der Stadt Schwentinental, Kreis Plön

Bearbeitung:
B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-20 - Fax: 04 31 / 596 746-99 - info@b2k.de

Stand:
22.08.2024

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

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	4
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	6
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021	6
4.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)	7
4.3.	Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes - Stand: 2023	8
4.4.	Flächennutzungsplan	9
4.4.1.	Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986)	9
4.4.2.	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental	9
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	10
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	10
5.2.	Städtebauliche Struktur	10
5.3.	Städtebauliches Konzept	10
6.	Inhalte der Planung	12
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4.	Verkehr	13
6.5.	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen	13
6.6.	Grünordnung/ Umweltbelange	13
6.6.1.	Landschaftspflege	14
6.6.2.	Artenschutzrechtliche Belange	14
6.7.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	14
7.	Ver- und Entsorgung	14
8.	Auswirkungen der Planung/ Umweltbericht	15
9.	Hinweise	16
9.1.	Hinweise zu Altlasten	16
9.2.	Hinweise zu Kampfmitteln	16
9.3.	Hinweise zum Denkmalschutz	16
9.4.	Hinweise zum Bodenschutz	17
9.5.	Hinweis zum Wasserschutz	17

9.6. Hinweis zum Waldabstand

17

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Die Stadt Schwentinental gehört, begünstigt durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Kiel, einer guten verkehrstechnischen Anbindung in das Umland sowie entsprechend guten Lebensbedingungen, zu den Bereichen im Kreis Plön mit einer ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum und Baulandflächen. Dies wird nicht zuletzt durch eine wachsende Zahl von Wohnraumsuchenden aus dem Ballungsraum Kiel in das Umland verstärkt. Ein Vorhabenträger beabsichtigt, das Plangebiet einer Wohnbebauung zuzuführen. Das vorliegende Bebauungskonzept einer Nachverdichtung im Innenbereich deckt sich mit dem Ziel der Stadt Schwentinental einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung bei Nutzung geeigneter Innenentwicklungspotentiale.

Die Notwendigkeit der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich aus der Tatsache, dass für die geplante rückwärtige Bebauung für das Gebiet nördlich des 'Eschenweges' und östlich des 'Ritzebeker Weges' bisher keine verbindliche Bauleitplanung besteht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Derzeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwentinental. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

2. Lage, Größe und Nutzung

Schwentinental ist eine Stadt im Kreis Plön. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B76 und B202 und grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Kiel an. Darüber hinaus ist die Stadt mit zahlreichen Buslinien und den Bahnhof Raisdorf gut an den überörtlichen ÖPNV angebunden. Mit mehreren KiTas, zwei Grundschulen und einer Gemeinschaftsschule, sowie zahlreichen Vereinen, einem Pflegeheim und einer Seniorenwohnanlage bietet die Stadt Schwentinental ein bedarfsgerechtes Angebot der sozialen Infrastruktur. Derzeit leben in der Stadt 14.032 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 Siedlungszusammenhanges des Stadtteiles Klausdorf. Das Plangebiet wird durch die Flurstücke 53/13 und 53/37 gebildet.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 5.600 m² auf.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Planwerk dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

In unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet befinden sich einige Infrastruktureinrichtungen. In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich in nordwestliche Richtung ein evangelischer Kindergarten. Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich in nordöstliche Richtung die Astrid-Lindgren-Grundschule sowie eine weitere KiTa. Ergänzend befindet sich im Nahbereich des Geltungsbereiches 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 Teil einer nach dem Radwegkonzept der Stadt

wichtigen Radverkehrsstrecke. Diese soll sukzessive veloroutenähnlich ausgebaut werden.

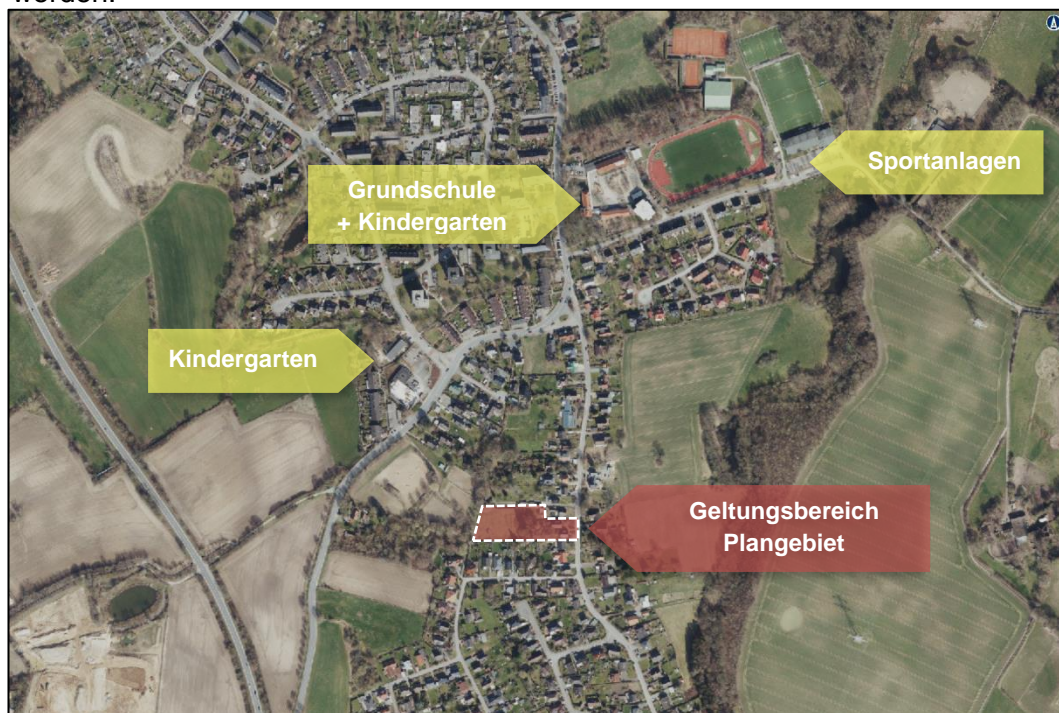


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Digitaler Atlas Nord)

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, nachdem zwei Einzelhäuser für die Entwicklung der Fläche abgerissen worden sind. Im rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 53/13 ist die Fläche eine Grünfläche. Das Flurstück 53/37 befindet sich derzeit in einer Gartennutzung.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich, bis auf ein paar Bäume, keine weiteren nennenswerten Grünstrukturen. Die westliche Grenze ist durch Heckenstrukturen geprägt. Über diese hinaus, südlich des Reitplatzes, befindet sich ein Wald. Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planungen nicht berührt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 der Stadt Schwentinental (Kreis Plön) erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010,

zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024.

3.2. Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 24.01.2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 75 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten und am __.__.2024 im Internet öffentlich bekanntgemacht.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

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

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 zu berücksichtigen:

4.1. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Die am 17.12.2021 in Kraft getretene Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes in den nächsten 15 Jahren.

Der Landesentwicklungsplan trifft für die Stadt Schwentinental folgende Aussagen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Befindet sich an einer *Biotopverbundachse (Landesebene)*
- Ist ein *Stadttrandkern II. Ordnung*
- Liegt in einem *10km-Umkreis um den Zentralbereich eines Oberzentrums* (Landeshauptstadt Kiel)
- Wird von einer *Bundesstraße (B 76)* gequert
- Wird von einer 220kV Freileitung gequert
- Liegt auf der Siedlungsachse Kiel-Preetz

Der Landesentwicklungsplan formuliert zum Thema „Wohnungsversorgung“ sowie zum Thema „Städtebauliche Entwicklung“ die folgenden Ziele:

In Kap. 3.6.1 ist dargelegt, dass die 'Zentralen Orte', die Stadttrandkerne 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 (Kap. 3.6.1, 2Z).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. (Kap. 3.9, 4Z)

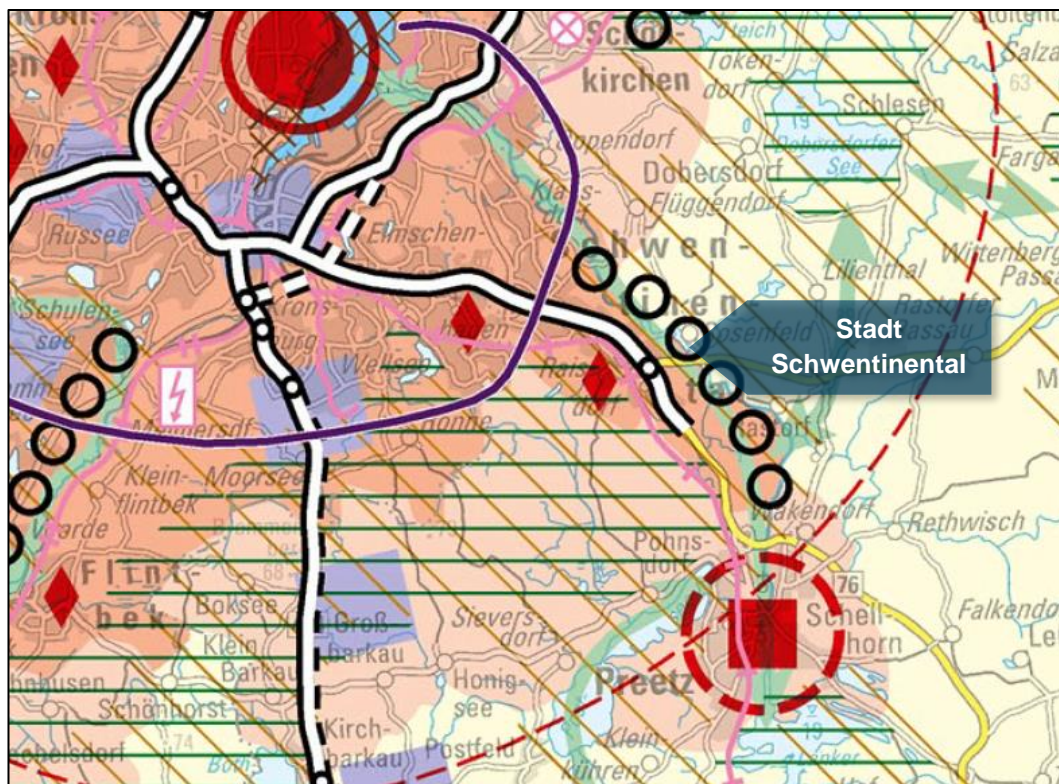


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Fortschreibung des LEPs Schleswig-Holstein (2021)

Bewertung

Da sich die Stadt Schwentinental im Ordnungsraum des Oberzentrums Kiels sowie auf einer Siedlungsachse befindet und somit zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau zählt, ist die Ausweisung eines Wohngebietes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

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

- 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 des Stadtgebietes befindet sich ein *Regionaler Grünzug*
- Wird von einer *Bundesstraße (B 76)* gequert
- Die ehemalige Gemeinde Raisdorf ist ein *Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*

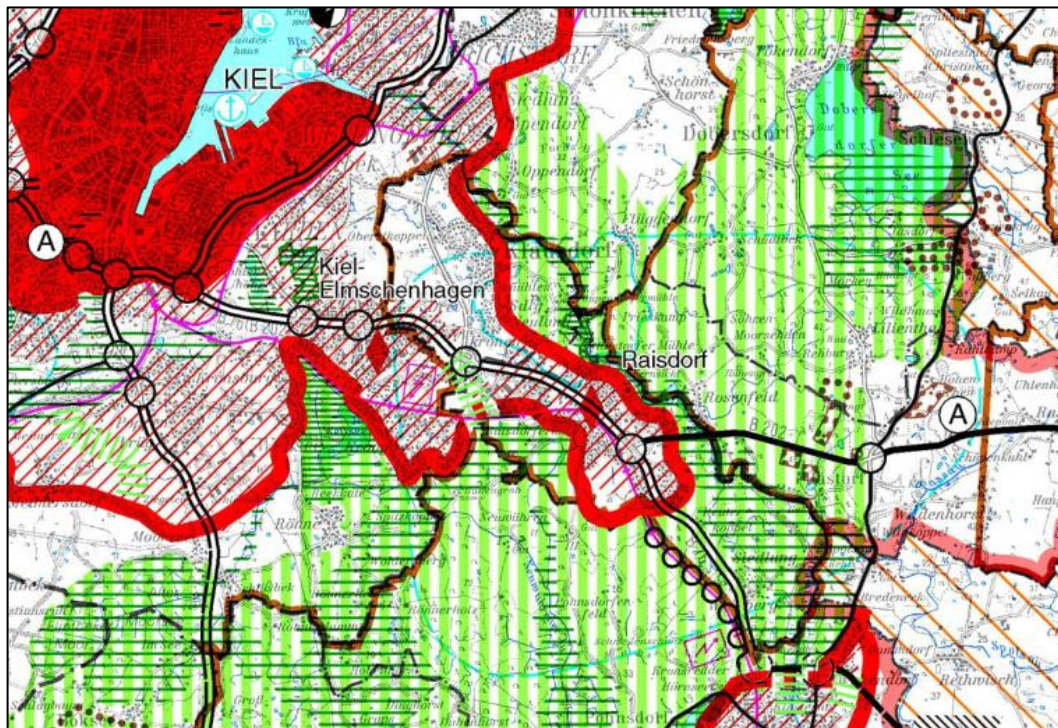


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2001)

4.3. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes - Stand: 2023

Im Vergleich zu dem geltenden Regionalplan (2000) 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

Bewertung

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung

4.4. Flächennutzungsplan

4.4.1. Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986)



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1986)

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

Bewertung

Für die hier vorliegende Planung ist ein Wohngebiet vorgesehen, welches den Darstellungen des Ursprungsflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf entspricht. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

4.4.2. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental

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

Derzeit befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneute Behördenbeteiligung.

Die Darstellung der Fläche als 'Wohnbaufläche' bleibt in dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

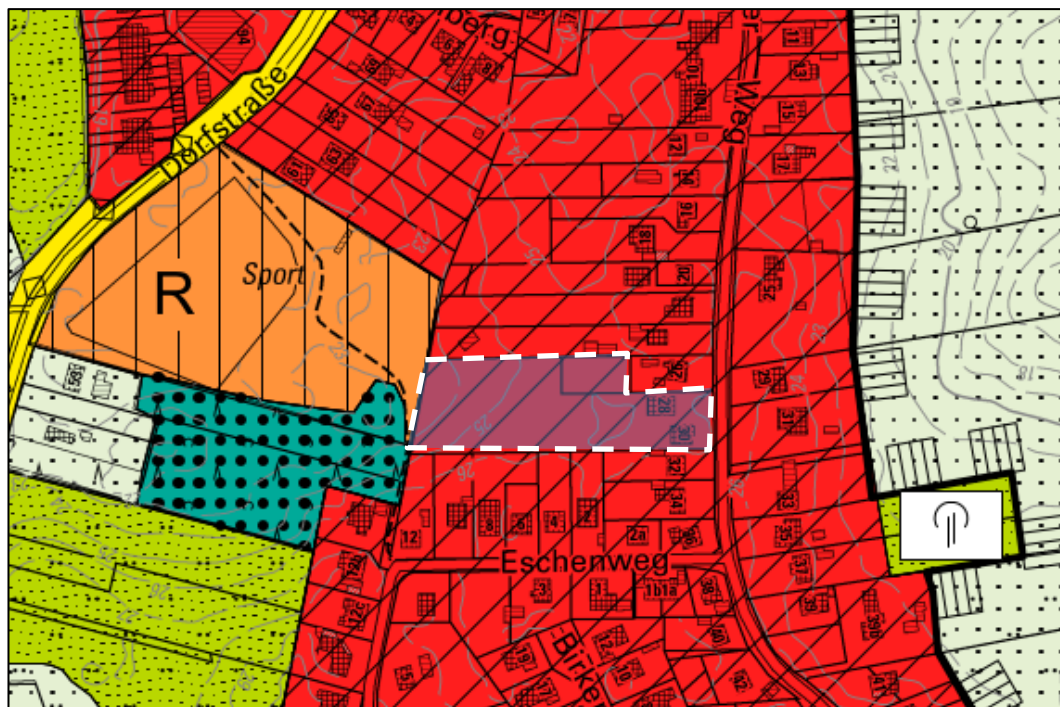


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 5.600 m² (0,56 ha) große Plangebiet liegt im Schwententaler Stadtteil Klausdorf im rückwärtigen Teil der westseitigen Bebauung des 'Ritzbeker Weges' und grenzt unmittelbar an diesen an.

Bei der Fläche handelt es sich im straßenbegleitenden Bereich um eine Abrissbra-
che sowie ein Gartengrundstück und im rückwärtigen Teilbereich um eine Grün-
landfläche. Die Flächen befinden größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers
sowie im Fall des Flurstücks 53/37 im Besitz eines zweiten Grundeigentümers.

5.2. Städtebauliche Struktur

Die Umgebung des Plangebiets ist weitestgehend durch typische Einfamilienhaus-
bebauung mit langgezogenen Gärten geprägt. Nördlich und südlich des Plange-
bietes grenzen wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Östlich des Plangebietes
befindet sich der 'Ritzbeker Weg'. Westlich des Plangebiets grenzen ein Reitplatz
und ein Wald an.

Die Geschossigkeit der umliegenden Gebäude liegt bei einem (I) Vollgeschoss mit
ausgebautem Dachgeschoss.

5.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines kleineren Wohngebiets
zwischen dem 'Ritzbeker Weg' und dem 'Eschenweg' vor. Die geplante Bebauung
orientiert sich in Art und Maß an der umgebenden Bebauung und soll sich in die
vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Erschlossen wird das Plangebiet über

eine vom 'Ritzebeker Weg' nach Westen abzweigende Erschließungsstraße in das Plangebiet.



Abbildung 6 Gestaltungsplan des Bebauungsplans Nr. 75 (Stand: Mai 2024)

In der Stadt Schwentinital besteht insbesondere ein Bedarf an (altengerechten, barrierearmen und bezahlbaren) Wohnungen. Gleichwohl besteht auch weiterhin eine Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Wegen der baulichen Vorprägung der umliegenden Siedlungsstruktur sind für dieses Plangebiet keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dennoch sieht die Planung vor, im rückwärtigen Bereich des Plangebietes kleinere Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, um dem Bedarf an Wohnungen in Teilen abzudecken.

Geplant ist eine Bebauung beiderseits der Erschließungsstraße. Eine Wendeanlage ermöglicht die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge. Im Bereich der Wendeanlage wird der zentrale Müllsammelplatz für die Mehrfamilienhäuser untergebracht. Weiterhin ordnen sich um die Wendeanlage herum die Stellplatzflächen für die Mehrfamilienhäuser an. Möglich wäre die Unterbringung von bis zu 16 Stellplätzen. Zusätzlich befinden sich drei öffentliche Parkplätze an der Nordseite der Wendeanlage. Perspektivisch können diese drei öffentlichen Parkplätze für eine Anschlussmöglichkeit für eine weitere Erschließungsstraße in nördliche Richtung umgenutzt werden, sollte der rückwärtige Raum westlich des 'Ritzebeker Weges' weiterentwickelt werden.

Der Straßenraum soll durch Pflanzinseln gegliedert werden, um einerseits den Verkehr zu beruhigen und andererseits einen bequemen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Diese Pflanzinseln rahmen gleichzeitig öffentliche Parkplätze, welche straßenbegleitend angeordnet sind. Insgesamt können auf diese Weise ca. vier öffentliche Parkplätze untergebracht werden, so dass in Summe im gesamten Gebiet sieben öffentliche Parkplätze entstehen können.

6. Inhalte der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Damit die gewünschte Nutzung 'Wohnen' im Plangebiet ermöglicht werden kann, soll der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzen.

Es ist denkbar, dass einzelne Räume in den Wohngebieten gewerblich oder freiberuflich genutzt werden. Weiterhin zugelassen werden sollen nur Nutzungen, die den Charakter des Wohngebiets ergänzen bzw. ihn nicht stören. Deshalb werden die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die durch Flächenverbrauch und/ oder Schadstoffbelastungen und sonstiger Emissionen nicht mit dem Umfeld und dem Plangebiet vereinbar sind. Dies sind u.a. Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe. Deren Ansiedlung in diesem Gebiet wird ohnehin als nicht realistisch eingeschätzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dem Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer maximal zulässigen Grundfläche und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe als absolute Höhe in Meter über Normal-Höhen-Null (NHN) oder über Höhenbezugspunkte (HBP) getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)/ maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorgesehenen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung auf 0,4 festgesetzt werden. Diese Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen und den Orientierungswerten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Damit wird die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung entsprechenden Rahmen gehalten, und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Für das geplante Grundstück der Mehrfamilienhäuser wird eine maximale Grundfläche festgesetzt.

Gebäudehöhe als Höchstmaß

Für das gesamte Plangebiet wird der Bebauungsplan eine ortsangemessene Höhenentwicklung der einzelnen Bauflächen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen vorsehen.

6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die dadurch entstehenden Baufenster werden auf eine sinnvolle Grundstücksausnutzung ausgerichtet und ausreichend dimensioniert, um eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in individueller Ausformung und ortstypischer Anordnung zu ermöglichen.

Im weiteren Verfahren werden weitere Festsetzungen, die eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleisten, Z.B. Mindestgrundstückgrößen und Beschränkung Anzahl WE, getroffen.

6.4. Verkehr

Um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu sichern, bequemen Begegnungsverkehr und die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge zu ermöglichen soll eine Straßenbreite zwischen 4,00 m und 6,50 m festgesetzt werden.

Damit die Hausplatzabholung durch die Müllabfuhr gewährleistet und das Wenden des Müllfahrzeugs möglich sein wird, ist am Ende der Erschließungsanlage eine Wendeanlage geplant, die so dimensioniert sein wird, dass auch Müllfahrzeuge diese befahren können. Im Bereich der Wendeanlage wird der zentrale Müllsammelplatz für die Mehrfamilienhäuser untergebracht. Weiterhin ordnen sich um die Wendeanlage herum die Stellplatzflächen für die Mehrfamilienhäuser an. Möglich wäre die Unterbringung von bis zu 16 Stellplätzen.

Zusätzlich befinden sich drei öffentliche Parkplätze an der Nordseite der Wendeanlage. Perspektivisch könnten diese drei öffentlichen Parkplätze für eine Anschlussmöglichkeit für eine weitere Erschließungsstraße in nördliche Richtung ungenutzt werden, sollte der rückwärtige Raum westlich des 'Ritzebeker Weges' weiterentwickelt werden. Es sind weitere vier öffentliche Parkplätze in der Erschließungsstraße geplant. Sieben öffentliche Parkplätze sind im Verhältnis zu den geplanten Wohneinheiten im Plangebiet angemessen.

Bei einer Fortführung der baulichen Entwicklung in nördliche Richtung wäre es vorstellbar, dass die Planstraße nur noch bis zum Beginn der Wendeanlage öffentlich bleibt. Der westliche Bereich der Wendeanlage, der die Stellplatzflächen der Mehrfamilienhäuser erschließt, könnte demnach eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden.

6.5. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet wird über die Stellplatzsatzung der Stadt Schwentimental geregelt.

Diese sieht vor, dass für Einfamilienhäuser je Wohnung mit über 50 m² Nutzfläche zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück für Kfz vorgehalten werden müssen. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Die nach Satzung notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen ausschließlich auf dem privaten Grundstück hergestellt werden. Hierdurch soll vor allem verhindert werden, dass ein zu großer Anteil des öffentlichen (Straßen-) Raumes durch Kraftfahrzeuge eingenommen und beeinträchtigt wird und die öffentlichen Parkplätze dem Liefer- und Besucherverkehr vorbehalten bleiben. Die Herstellung der Stellplätze soll zur flexibleren Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen der Wohnbaufläche möglich sein.

6.6. Grünordnung/ Umweltbelange

Eine detaillierte Umweltprüfung erfolgt nach Durchführung des Scopingverfahrens im Zusammenhang mit einer genauen Flächenbilanzierung. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert. Eine Abwägung der Umweltbelange erfolgt in der Begründung.

6.6.1. Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 liegt innerhalb eines Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst hierbei die Grundstücke 'Ritzebeker Weg' mit den Hausnummern 28 und 30. Die Grundstücke waren jeweils mit einem Einzelhaus bebaut, welche aber bereits abgerissen worden sind. Auch die auf den beiden genannten Grundstücken vorhandenen Gehölze und Bäume worden bereits zum größten Teil beseitigt. Die rückwärtige Grundstücksfläche wird als Grünfläche genutzt und wird überwiegend von Rasenflächen eingenommen. In den Randbereichen des Plangebietes sind zum Teil Gartenhecken ausgebildet. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich noch einige Bäume. Es handelt sich hierbei um einen Nadelbaum und drei Laubbäume.

Im Plangebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG.

6.6.2. Artenschutzrechtliche Belange

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt werden.

Maßnahmen die Grünordnung und Artenschutz betreffen werden im weiteren Verfahrensverlauf benannt, ausdefiniert und durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

6.7. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Um ein optisch verträgliches Gesamtbild des Plangebiets zu gewährleisten, können Aussagen und Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude getroffen werden. Dies kann zum Beispiel Farben und Materialität der Fassaden und Dächer betreffen. Darüber hinaus sollen im weiteren Verfahrensverlauf Regelungen zu Photovoltaik und Gründächern getroffen werden.

Dies geschieht zusammen mit den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und ist im weiteren Verfahrensverlauf abzustimmen.

7. Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Schwentintal GmbH vorgenommen.

Die Gasversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Schwentintal GmbH vorgenommen.

Die Trinkwasserversorgung obliegt der SW Kiel AG.

Telekommunikationseinrichtungen

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

Abwasserentsorgung

Die Stadt Schwentintal ist abwasserbeseitigungspflichtig. Daher besteht ein grundsätzliches Anschlussrecht für Grundstücke. Durch die Bestandsbebauung in

der Umgebung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet an das bestehende Kanalisationsnetz angeschlossen werden kann. Diese Maßnahme wird im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung weiter detailliert werden. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Stadt Schwentental. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürliche Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert wird. Der entsprechende Nachweis wird im weiteren Verfahren erbracht und mit der UWB des Kreises abgestimmt

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/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.

Durch die bereits bestehenden Straßen bzw. vorhandene Wasserversorgung kann die Versorgung mit Löschwasser für das Plangebiet grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge unterliegt der Zuständigkeit der Stadt Schwentental.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert. In der Stadt 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. Auswirkungen der Planung/ Umweltbericht

Durch die Planung soll eine vorhandene Wohnbebauung durch Nachverdichtung auf etwa 5.600 m² erweitert und mit Einzelhäusern und/ oder Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohnungen bebaut werden. Es sollen dementsprechend ca. 13 Wohneinheiten entstehen.

Die geplante Nachverdichtung hat Auswirkungen für die Anwohner, deren Grundstücke im Umfeld des geplanten Neubaugebietes liegen. Die Anwohner, deren Grundstücke südlich des Plangebietes liegen, haben derzeit einen freien Blick auf eine Grünfläche. Dieser Blick auf eine Grünfläche wird durch die Nachverdichtung

zum größten Teil verloren gehen. Auch werden sich neue und zusätzliche Verkehrsbeziehungen ergeben und die bisher ungenutzten Grundstücke werden mit sozialem Leben erfüllt. Dies kann von den betroffenen Anwohnern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen werden. Jedoch stellt dies keine unzumutbare Beeinträchtigung dar, sondern ist eine unvermeidbare Auswirkung einer Siedlungstätigkeit, die zu Gunsten der geplanten Entwicklung hingenommen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Blickbeziehung in die freie Landschaft oder auf eine Grünfläche gibt.

Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichend große Anzahl an öffentlichen Parkplätzen angelegt werden. Die notwendigen Stellplätze für die Anwohner sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken herzustellen. Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der über den B-Plan Nr. 75 geplanten Wohnbauentwicklung gesehen. Der 'Ritzebeker Weg' kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

9. Hinweise

9.1. Hinweise zu 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 zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

9.2. Hinweise zu Kampfmitteln

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

Daher ist ggf. mit Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen und die Überplanung des Gebiets im Voraus mit dem Landeskriminalamt bzw. dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

9.3. Hinweise zum Denkmalschutz

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 (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 08.09.2022).

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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.

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.

9.4. Hinweise zum 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.

9.5. Hinweis zum Wasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das gesamte Plangebiet in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwentinental befindet. Die Wassergebietsatzung ist zu beachten und einzuhalten.

9.6. Hinweis zum Waldabstand

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Innerhalb des Waldabstandes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Am 13.02.2024 fand zwischen der Stadtverwaltung und der unteren Forstbehörde ein Abstimmungstermin in dem Plangebiet statt. Hier wurde die Waldgrenze sowie dessen Waldabstandsflächen gemeinsam neu bestimmt. 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.

Die Begründung wurde am _____.____ durch Beschluss der Stadtvertretung gebil-
ligt.

Schwentinental, den _____.____

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 22.08.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner