

# KREIS PLÖN DIE LANDRÄTIN

- Kreisplanung -



Kreisverwaltung Plön • Postfach 7 • 24301 Plön

Stadt Schwentinal  
Der Bürgermeister  
Amt III Stadtentwicklung/Bau  
Theodor-Storm-Platz 1

24 223 Schwentinal

per E-Mail

und

Rückfragen an: [Redacted]  
Tel.: 04522 / 743-307  
Fax: 04522 / 743-95 307  
[Redacted]@kreis-ploen.de  
Haus B , Zimmer 408  
Aktenzeichen: P-11/14-f-neu-ft

Plön, den 10. Januar 2017

**nachrichtlich:**  
siehe Verteiler E-Mail

**Neu-Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinal**  
**hier: Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**  
**Planfassung vom: 14.9.2016**  
**Ihr Bericht (Schreiben des Büros Jänicke und Blank) vom 26.10.2016**

Vorgelegt wurden

- Zeichnerischer Vorentwurf des FNP Blätter 1, 2, 3 Stand 14.9.2016
- Planzeichenerklärung Stand 12.7.2017
- Begründungstext – Kurzfassung zum Vorentwurf – Stand 14.9.2016
- Text Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung
- Vorabzug Zeichnung Landschaftsplan Schwentinal Blätter 1, 2 und 3, Stand 31.1.2014
- Potentialanalyse zur Innenbereichsentwicklung, Vorentwurf, Stand 14.9.2016

Für die mit E-Mail der Stadt vom 11.11.2016 gewährte Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich.

Auf die Stellungnahme des Kreises zur Planungsanzeige v. 22. Dezember 2011 wird hingewiesen.

Seitens der **Kreisplanung** gebe ich zu den o.g. Unterlagen die folgenden Hinweise:

Nach der Fusion der vormaligen Gemeinden Klausdorf und Raisdorf zu einer Stadt besteht der Bedarf an einer gemeinsamen Grundkonzeption für die Flächennutzung im Rahmen einer einheitlichen Kommune. Die heutige Stadt Schwentinal verfügt über begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der anliegenden Schutzgebiete und naturräumlicher sowie verkehrlicher Zäsuren. Insbesondere im Ortsteil Raisdorf legen die Grenzen des Landschaftsschutzes der baulichen Entwicklung enge Grenzen. Gleichzeitig besteht für die

**Kreisverwaltung:**  
Hamburger Straße 17/18  
24306 Plön

Web: [www.kreis-ploen.de](http://www.kreis-ploen.de)

**Sprechzeiten:**  
Di: 14.30 – 18.00 Uhr  
Fr: 08.00 – 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Bankverbindung:**  
Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70)  
Kto. - Nr. 8888  
IBAN: DE54 2105 0170 0000 0088 88  
BIC: NOLADE21KIE

Gesamtstadt wegen der Nähe zum Oberzentrum Kiel ein beachtlicher Entwicklungsdruck für Flächen für den Wohnungsbau und für Gewerbe.

Die Initiative zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans ist daher sehr zu begrüßen.

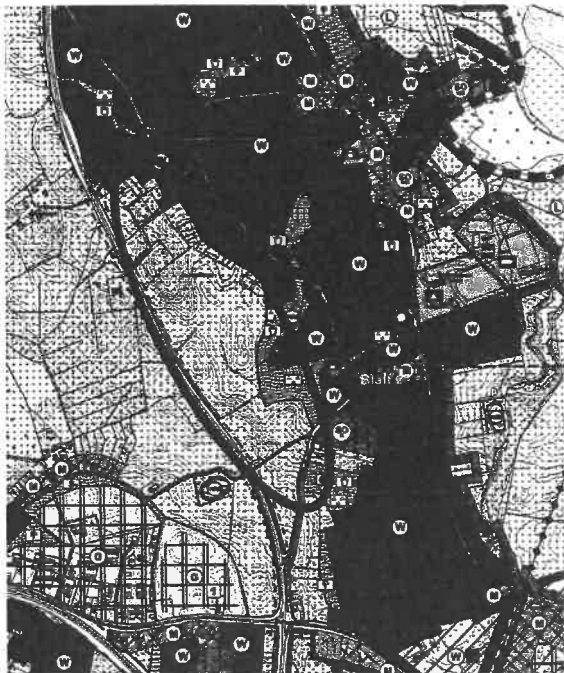
Sehr positiv ist es auch, dass der Flächennutzungsplanung die Erstellung einer Potentialanalyse zur Innenentwicklung vorangestellt wurde. Das sehr informativ aufgebaute Gutachten, legt gut begründet die noch vorhandenen Nachverdichtungspotentiale dar und leitet damit über zu Potentialen der Außenentwicklung.

Deren Lage folgt zunächst erkennbar der Grundidee des räumlichen Zusammenwachsens der beiden Ortsteile, indem an zentraler Stelle die wesentlichen neuen Flächenentwicklungen W 1 und W 4 dargestellt werden.

Insgesamt wird sowohl die Schwerpunktsetzung der Flächenkonzeption, als auch die gut aufbereitete Erläuterung und Begründung der Einzelflächen in der Planbegründung begrüßt.

Der Planentwurf sieht auch die Inanspruchnahme von Bauflächen in Landschaftsschutzgebieten vor. Es wird von hier angeregt, diese Darstellungen zurückzunehmen, weil die Entwicklung von Bebauung in Schutzbereiche hinein zum einen naturschutzfachliche Konflikte begründet. Hierauf geht die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Weiteren ein. Zum anderen ist aus Sicht der Ortsplanung diese Entwicklung ebenfalls nicht zu befürworten. Die Landschaftsschutzgebiete sichern wesentliche Freiraum- und Erholungsqualitäten im Kreis Plön. Die Schutzgebiete bilden eine überörtliche Struktur mit einem Angebot an unverbauter Landschaft und Erholungsfunktion. Davon profitieren nicht nur die angrenzenden Wohnlagen, sondern der Landschaftsschutz prägt das Profil des Kreises Plön als Wohn- und Tourismuskreis insgesamt. Auch kleinteilige und abschnittsweise Überbauungen stehen diesem übergeordneten Ziel entgegen. Die Flächen W2 und W3 sollten daher zu Gunsten von Alternativen außerhalb des Landschaftsschutzes entfallen.

Seitens der Kreisplanung wird angeregt, die Bereitstellung anderer und auch größerer Flächenpotentiale zu erwägen.

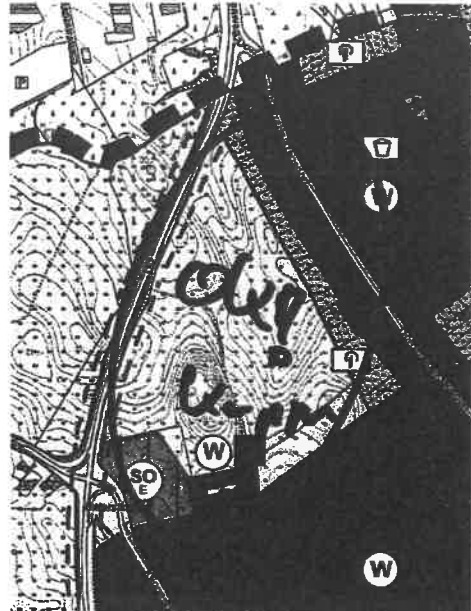


Dafür in Frage kommt auch -vorbehaltlich näherer Prüfung- der Bereich im Ortsteil Klausdorf, nördlich Dorfstraße, östlich der L 52, westlich Ruschsehn, südlich Oberstkoppler Weg (Abb. links).

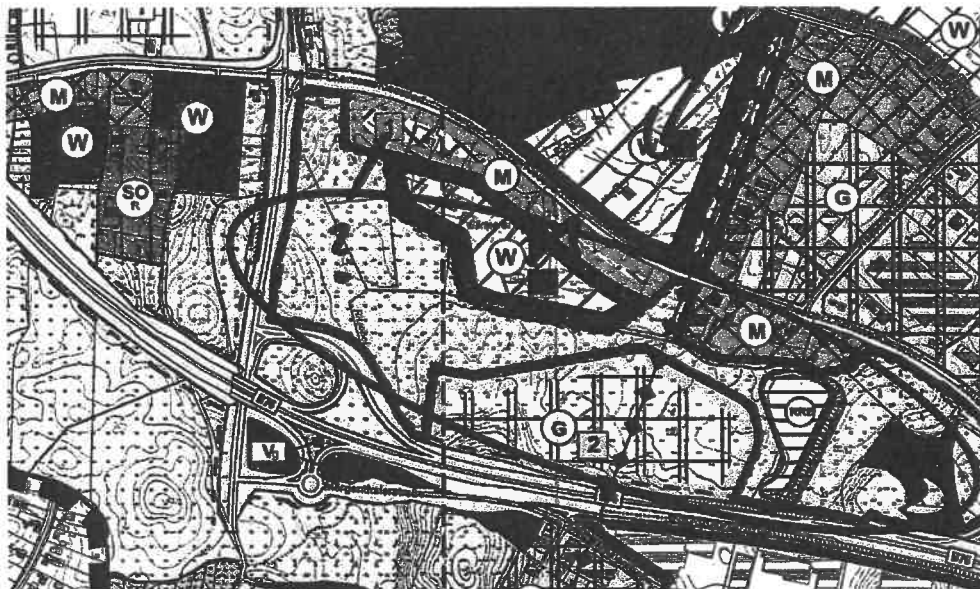
Die Fläche liegt zwar im Wirkungsbereich von Lärmimmissionen, eignet sich aber als Siedlungserweiterungsfläche aufgrund der Lage im Stadtraum und der Erschließungsmöglichkeit von der L 52 und der Dorfstraße.

Es wird angeregt, die Fläche näher auf ihre Eignung für die Siedlungsentwicklung zu untersuchen und ggfls. in das Planungskonzept mit einzubeziehen.

Eine weitere Fläche, deren Eignung für den Wohnungsbau geprüft werden sollte ist diejenige östlich der L 52, nördlich Unterstkoppel und der Fläche W 6 (Abb. rechts).



Im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen (Abb. unten) stellt der Planentwurf eine Maßnahmefläche dar sowie die Entwicklungsflächen W 4 und G 2. Es wird angeregt zu überprüfen, ob in dem Bereich nicht größere bauliche Entwicklungsflächen untergebracht werden können und die Funktion der Maßnahmefläche an weniger zentraler Stelle untergebracht werden kann.



Darüber hinaus bitte ich noch folgende Punkte zu klären:

Am nördlichen Ende des Fernsichtweges, östlich der Freianlage „Obstgarten“ liegt eine landwirtschaftliche Fläche. Bitte prüfen Sie die Einbeziehung dieser Fläche als Wohnbaufläche.

Westlich der Entwicklungsfläche W 5 liegt eine landwirtschaftliche Fläche noch außerhalb des Landschaftsschutzes. Bitte prüfen Sie die Einbeziehung dieser Fläche als Wohnbaufläche.

Der Entwurf stellt im Bereich des Einkaufszentrums Ostseepark eine Weißfläche gem. § 5 (1) BauGB dar. Dieser planerischen Darstellung kann vor dem Hintergrund des ergangenen landesplanerischen Anpassungsverlangens nicht gefolgt werden. Ich verweise auf die mit E-Mail des MIB v. 12.12.2016 mitgeteilte Rechtsauskunft zu der Weißflächendarstellung.

Es wird angeregt, zum nächsten Verfahrensschritt ein Planungsgespräch mit Land und Kreis anzusetzen, um weitere Einzelfragen zu klären.

### **Fachbehördliche Stellungnahmen:**

Die **UNB** m.H. teilt mit:

Zum Planinhalt habe ich aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege die folgenden Anregungen und Bedenken vorzubringen:

#### **- Siedlungsentwicklung**

##### **Flächen W1 und W4**

Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Schwentental sollte schwerpunktmäßig in diesen beiden Gebieten erfolgen und daher – unter Beachtung der auch hier vorhandenen Naturschutzbelange – vorrangig vom Planungsträger betrieben werden.

##### **Flächen W2, W3 und M2:**

Gegen die im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental dargestellten geplanten Wohnbauflächen W2 und W3 und die geplante gemischten Baufläche M2 werden erhebliche Bedenken erhoben. Durch eine Ausweisung von Bauflächen in den genannten Bereichen werden bauliche Entwicklungen zwischen einer weitgehend geschlossenen Bebauung südlich des Ritzebeker Wegs und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen im Bereich Wasserwerksweg vorbereitet. Derzeit stellt der Ritzebeker Weg eine deutliche landschaftsästhetische Zäsur in Richtung Nordosten dar und vermittelt dem Betrachter ein Ende des gegenwärtigen Bebauungszusammenhangs. Bei Umsetzung dieser Planung würde ein bisher von Bautätigkeit weitgehend freigehaltener Teillandschaftsraum belastet und hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Damit entspricht der Vorentwurf des Flächennutzungsplans an dieser Stelle nicht den in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festgelegten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach die Inanspruchnahme der freien Landschaft minimiert und insbesondere Freiräume im siedlungsnahen Bereich vor baulicher Inanspruchnahme und damit verbundener Zersiedelung zu schützen sind.

Bei den geplanten Bauflächen handelt es sich nicht um eine Arrondierung, sondern um eine Außenrandverschiebung durch Anbindung von einzelnen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen an den Stadtraum. Dies würde zu einer Expansion geschlossener Bauflächen zur freien Landschaft des naturschutzfachlich regional hochbedeutsamen Schwententals und somit in Richtung der nordöstlichen Peripherie des Stadtgebietes führen. Mithin ist die im Planentwurf vorgetragene Begründung, dass die Ausdehnung der baulichen Nutzung durch die Wohnbauflächen W2 und W3 in Richtung Nordosten einer von der Stadt angestrebten Konsolidierung des Stadtraums durch städtebauliche Integration der (südöstlich bzw. nordwestlich der Neubauflächen gelegenen) Ortsteile Raisdorf und Klausdorf dienen würde, nicht schlüssig.

Die geplanten Baugebiete W2, W3 und M2 sollen in einem Landschaftsraum entwickelt werden, der eine besondere Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Erholungseignung aufweist und daher durch die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schwentental im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenze von Kiel“ vom 08.09.1995 geschützt ist. Seit dem Inkrafttreten der Schutzgebietsverordnung haben sich im fraglichen Landschaftsraum keine wesentlichen Landschaftsveränderungen ergeben, so dass die besondere Schutzwürdigkeit uneingeschränkt weiter besteht.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sämtliche naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete und Schutzobjekte nicht der baurechtlich geregelten Abwägung unterliegen und die Flächennutzungsplanung sonstige Rechtsvorschriften im Sinne des § 6 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich verbindlich und widerspruchsfrei zu beachten hat. Dazu zählen insofern auch Schutzgebietsverordnungen zum Schutz von Landschaftsschutzgebieten nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

In Landschaftsschutzgebieten sind gemäß § 26 Absatz 2 BNatSchG und nach Maßgabe der Schutzgebietsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist nach § 3 Absatz 3 der Schutzgebietsverordnung u. a. die Bewahrung des Schwentinetalraums und seiner angrenzenden Landschaftsteile vor Schädigungen des Naturhaushalts, Verunstaltungen des Landschaftsbilds und Beeinträchtigungen des Naturgenusses. Dabei dient das Schutzgebiet der „Erhaltung der öko-logisch besonders wertvollen und vielfältigen naturnahen bis natürlichen Biotopstrukturen und -funktionen sowie des durch einen harmonischen Wechsel zwischen Hohl- und Vollformen und der abwechslungsreichen landwirtschaftlichen Nutzung geprägten Landschaftsbildes“. Der Schwentinetalraum und seine angrenzenden Landschaftsteile weisen als Naherholungsgebiet „...eine besondere Eignung für die das Natur- und Landschaftserlebnis auf“ und sind außerdem „Lebenstraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten“.

Der Schutz umfasst explizit auch die vorhandenen Talrandstrukturen sowie die dort befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen. Stattdessen gehen die hier geplanten großflächigen Baugebiete mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die betroffenen Areale sowie mit darüber hinausreichenden signifikanten Funktionsverlusten für weitere im Landschaftsschutzgebiet anschließende Flächen einher. Die Bauflächen W2, W3 und M2 stehen daher dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes entgegen und sind unvereinbar mit der geltenden Schutzgebietsverordnung.

Das in Planverfahren grundsätzlich zu beachtende Vermeidungsgebot für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege setzt als Teil der Planrechtfertigung für eine Inanspruchnahme von naturschutzrechtlich gesicherten Gebieten zum einen die nachvollziehbare Begründung der Erforderlichkeit der Planung voraus. Zum anderen ist ein Überwiegen der Belange des Wohnungsbaus über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes darzulegen. Davon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden, da die Belange der Siedlungsentwicklung der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf bereits im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausweisungsverfahrens für den Erlass der Landschaftsschutzgebietsverordnung in die Abwägung der unteren Naturschutzbehörde eingestellt wurden. Im Übrigen kann angesichts der stark rückläufigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen für die Stadt Schwentimental bis zum Jahr 2030 (BERTELSMANN STIFTUNG 2015: Einwohnerzahl -9 %, GEWOS 2014: Einwohnerzahl -7,2 %, Anzahl Privataushalte -4,1 %) auch unter aktuellen Bedingungen und den geänderten Planungsvoraussetzungen einer einheitlichen Gebietskörperschaft der notwendige Bedarf für das mit der Planung verfolgte Ziel und damit eine Erforderlichkeit der Planung nicht erkannt werden.

Gleiches gilt in Bezug auf die Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen für das Kriterium der Alternativlosigkeit der Flächenauswahl als Voraussetzung für die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung, da die Stadt Schwentimental durchaus über bebaubare und für Zwecke der Wohnnutzung geeignete Flächenreserven außerhalb von naturschutzrechtlich gesicherten Gebieten verfügt. Die in den Planunterlagen (Umweltbericht S. 15) erwähnte planungsimmanente und daher interne Abwägung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in bisher unbebauten und zudem für Naturschutz und Landschaftspflege gesicherten Landschaftsräumen erfüllt nicht die an eine Bauleitplanung grundsätzlich zu stel-

lende Anforderung, Entscheidungsgründe für oder gegen eine geplante Bebauung nachvollziehbar und prüffähig darzulegen.

Die vorgenannten Voraussetzungen sind nicht dazu geeignet, die Schutzgebietsausweisung für das Landschaftsschutzgebiet durch Entlassung der betroffenen Teilflächen zurückzunehmen. Ein Anspruch auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz bzw. auf Befreiung von den Verbotsvorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung besteht nicht.

#### Sonstige Planungsabsichten der Stadt

Da von den weiteren baulichen Entwicklungen nach gegenwärtigem Kenntnisstand Flächen mit überwiegend allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen wären, bestehen derzeit keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planungsabsichten. Bei am Siedlungsrand gelegenen Wohnbauflächen W5 und W6 sowie bei den neu geplanten Gewerbestandorten sollte durch geeignete grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein harmonischer Übergang mit Pufferwirkung in die offene Landschaft sichergestellt werden. Die in jüngerer Vergangenheit erfolgten Planungen zur erstmaligen baulichen Nutzung einer für Naturschutzzwecke gewidmeten Fläche im Bereich Aubrook werden seitens der Stadt offensichtlich nicht weiter verfolgt. Die Aufgabe dieser Planungsabsicht wird durch die untere Naturschutzbehörde begrüßt.

#### - nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Im Zusammenhang mit naturschutzrechtlich gesicherten Gebieten und Objekten sowie mit der Natura 2000-Gebietskulisse kann es durch Schutzgebietsverordnungen bzw. durch die zwingend zu berücksichtigenden Ergebnisse von FFH-Verträglichkeitsprüfungen zu wesentlichen Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit kommen. Daher rege ich an, in den Darstellungen des Flächennutzungsplans zum besseren Verständnis der Planaussagen nicht nur das Landschaftsschutzgebiet „Schwentinetal im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenze von Kiel“, sondern auch die Schutzgebietsgrenze des Naturschutzgebietes „Altarm der Schwentine“ und die Lage des Naturdenkmals „Stieleiche in der Gemeinde Raisdorf“ sowie die Abgrenzung des FFH-Gebietes DE 1727-322 „Untere Schwentine“ nachrichtlich zu übernehmen. Außerdem halte ich es für erforderlich, festgesetzte und im Planungsmaßstab 1:10.000 darstellbare Kompensationsmaßnahmen mit einem eigenen Planzeichen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in der Planunterlage zu kennzeichnen.

#### - Umweltbericht und Information zum Stand der Landschaftsplanung

Der qualifizierte Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung setzt ein – hier bisher fehlendes - systematisches, auf standardisierten und möglichst quantitativen Bewertungskriterien beruhendes Prüfverfahren voraus. Die Methodik der Prüfung ist im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen. Die Untersuchungstiefe ist am Maßstab und Konkretisierungsgrad des Bauleitplans auszurichten. Im Vergleich zu herkömmlichen Umweltprüfungen auf Bauplanungsplan- oder Projektebene besitzt die Umweltprüfung des Flächennutzungsplans einen eher strategischen Charakter: Sie soll und kann Umweltrisiken bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung minimieren und den Aufwand für nachfolgende Prüfungen reduzieren. Ich rege daher an, das Prüfverfahren der Umweltprüfung in eine Prüfung der räumlichen Auswirkungen des Gesamtplans (Raumprüfung) und eine Prüfung der Auswirkungen aller flächenrelevanten Einzelplanungen (Einzelprüfung) zu gliedern. Dabei ist hinsichtlich der Betroffenheit von Umweltschutzbelangen eine plausible und damit ohne weiteres nachvollziehbare Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) für jede Einzelplanung (hier: W1 bis W6, G1 bis G3, M1 und M2), eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung sowie Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung nach § 4c BauGB (Monitoring) unerlässlich.

Für die Einordnung der Informationen aus dem Umweltbericht wäre die Angabe eines Bearbeitungsdatums hilfreich. Während für die Neudarstellungen der Bauflächen ein Bearbei-

tungsstand von September (ohne Jahresangabe) genannt wird (S. 4), entspricht die im Punkt 4.4.2 Übergeordnete Planungen/Landschaftsrahmenplan (S. 8) zitierte Rechtslage einem Stand vor Inkrafttreten der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes am 24.06.2016 und ist daher nicht mehr zutreffend. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplans aus dem Jahr 2000 als übergeordnete Planung verweise ich auf meine Stellungnahme zum parallel laufenden Landschaftsplanverfahren.

Die im Umweltbericht auf Seite 4 aufsummierten Wohnbauflächen ergeben statt der dort genannten 17,23 ha insgesamt 17,61 ha. Die Gesamtfläche der mit dem Flächennutzungsplan vorbereiteten Bebauung ist somit 34,01 ha groß und entspricht etwa 1,91 % des Stadtgebietes. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sollte eine überschlägige Vorabschätzung der durch die Umsetzung dieser Planung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sowie der speziellen Artenschutzbelange vorgenommen werden. Die Abschätzung des Kompensationsflächenbedarfs ist nach naturschutzfachlichen Kriterien entsprechend der Bedeutung des von der Planung betroffenen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere vorzunehmen. Um die notwendige Flexibilität der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu wahren, rege ich an, im Flächennutzungsplan über dieses rechtlich erforderliche Mindestmaß hinaus zusätzliche Kompensationsflächen darzustellen. Ob die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bisher angesetzte Flächengröße von etwa 2 ha oder 0,11 % der Stadtfläche ausreichend dimensioniert ist und die Flächen für Kompensationszwecke überhaupt geeignet sind, kann den Planunterlagen zum gegenwärtigen Stand nicht entnommen werden.

Grundsätzlich sollte die Auswahl der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einem erkennbaren übergeordneten fachlichen Kontext stehen, d.h. sie sind aus naturschutzfachlichen Planungen wie dem parallel zur Flächennutzungsplanung entwickelten Landschaftsplan, der Biotopverbundplanung, dem Managementplan für das Natura 2000-Gebiet „Untere Schwentine“ oder anderen Planungen, die unter Maßgabe der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes erstellt worden sind, abzuleiten.

Unter den Überschrift „Bewertung“ des Umweltberichtes wird auf Seite 12 ohne eine substantielle Begründung ausgeführt, dass „Weißflächen“, auf denen keine im Naturschutz und der Landschaftspflege begründeten Planungshindernisse vorlägen, „nur im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes“ existieren würden und diese „nicht ausreichend“ seien bzw. „ungeeignet“ wären, um den Bedarf an Siedlungsflächen der durch Gemeindefusion entstandenen Stadt zu decken. Diese Darstellung ist auch deshalb offensichtlich unzutreffend, da sich die mit 6,01 ha größte neugeplante Wohnbaufläche W1 im zentralen Teil des Stadtgebietes befindet und die Planung seitens der Stadt mit dem Kreis als unterer Naturschutzbehörde bereits vorabgestimmt wurde. Gleiches trifft auf die mit 3,52 ha zweitgrößte Wohnbaufläche W4 zu.

Unvollständig ist der im Umweltbericht auf Seite 12 gegebene Hinweis, dass FFH-Gebietsflächen nicht der baurechtlichen Abwägung unterliegen. Dieser Sachverhalt trifft - wie bereits oben ausgeführt - in gleicher Weise auf festgesetzte Landschaftsschutzgebiete sowie alle anderen naturschutzrechtlich gesicherten Flächen und Objekte zu.

#### - Potenzialanalyse zur Innenbereichsentwicklung

Die Methodik zur Innenbereichsanalyse gibt an, dass die erfassten Potenzialstandorte auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, ihre Eignung für die freiraumbezogene Erholung sowie ihre naturschutzfachliche Bedeutung bewertet wurden. Die Darstellung der Einzelstandorte in dem Gutachten erfolgt jedoch, ohne dass die genannten Bewertungskriterien abgehandelt und einsichtig dargelegt werden. Ich rege daher an, dies im weiteren Verfahren nachzuholen und verweise dabei ausdrücklich auf die auch innerhalb von Siedlungen vollumfänglich zu beachtenden Artenschutzbelange. Damit diese nicht zum Realisierungshemmnis für die Reaktivierung potenzieller Bauflächen werden, empfehle ich be-

reits auf der Ebene der Innenbereichsanalyse eine überschlägige Vorabschätzung verfahrenskritischer Vorkommen geschützter Arten für jede Einzelfläche und deren Beachtung bei der Zuordnung in die Potenzialkategorien A, B und C.

Nach § 44 LNatSchG habe ich zu den mir vorgelegten Planunterlagen eine Stellungnahme des Kreisnaturschutzbeauftragten eingeholt. Diese Stellungnahme habe ich hier nachrichtlich als Anlage angefügt. Ich bitte um Beachtung.

**Der Kreisnaturschutzbeauftragte m.H. teilt mit:**

Eine Fortschreibung ist insbesondere mit der Fusion von Klausdorf und Raisdorf zu Schwentinental und der bis dahin unterschiedlichen Planungsstände notwendig.

Vorhaben: Neuaufstellung F-Plan. Dazu folgende Anmerkungen:

S. 4: 33,63 ha Fläche, die neu als Gewerbegebiet, Wohnbaugebiet oder Mischgebiet ausgewiesen werden, sind eine beachtliche Größenordnung. Die für Maßnahmen des Naturschutzes vorgesehenen 2 ha hingegen verschwindend gering. Dieses Missverhältnis entspricht nicht einer nachhaltigen Planung und missachtet die notwendigen Minimumgrößen von Biotopflächen.

Tab. 1: Umweltwirkungen Wohnbebauung: Beeinträchtigungen der Umwelt durch Schall sind inzwischen bei Wohnbebauung nicht mehr „vernachlässigbar gering“: rund um das Jahr werden Benzin getriebene Geräte (Rasenmäher, Heckenscheren, Freischneider, Laubbläser, Kettensägen usw.) eingesetzt - je mehr Wohneinheiten, desto mehr Geräte, z.T. zeitgleich und inzwischen rund um das Jahr. Insofern geht von Wohngebieten inzwischen eine erhebliche Lärmwirkung auf die Umgebung aus. Dies weiß man spätestens dann, wenn man mal an einem Wohngebiet gestanden hat und versucht, Vogelstimmen ziehender Vögel zu erfassen – inzwischen nahezu unmöglich!

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen von Wohnbebauung beinhaltet erhebliche stoffliche Einträge in den Boden (u.a. (Rasen)dünger mit Moos- und „Unkraut“vernichter aufgrund zu hoher Dosierungen), bei der Abfallentsorgung ist das leider regelmäßige Abladen von Gartenabfällen in die umgebende Landschaft ein Dauerthema. Solche Auswirkungen, die von Wohngebieten ausgehen, sind auch bei vielen Städte- und Landschaftsplanern noch nicht angekommen.

Störungen in Wohnbebauungen gehen hingegen weniger von Menschen aus als vielmehr von der Zunahme von Katzen, die geradezu untrennbar verbunden ist mit der Ausweitung von Wohnbebauung (neue Häuser = neue Katzen!).

Bewertung, S. 12, Zum Zitat: „Weißflächen“, auf denen keine im Naturschutz und der Landschaftspflege begründeten Planungshindernisse liegen, existieren nur im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes und reichen nicht aus bzw. sind nicht geeignet, um den Bedarf an Siedlungsflächen der durch die Fusion zweier Gemeinden entstandenen Stadt zu decken“.

Warum reicht das nicht? Man muss bei der zukünftigen Entwicklung zunächst mal mit den aus Naturschutzsicht unkritischen bzw. wenig kritischen Flächen anfangen, bevor in hochwertige Fläche eingegriffen wird. Dies ergibt sich bereits aus dem Gebot zur Eingriffsminimierung!

S. 15: Während die negativen Auswirkungen eindeutig beschrieben sind, wirken die als positive Auswirkungen formulierten Argumente eher als bemüht. So verblieben durch die Nichtinanspruchnahme von Flächen im LSG ebenso Erholungsräume, die man unabhängig von der Bebauung gezielt ökologisch aufwerten könnten, wodurch diese auch für die Erholung attraktiver würden. Die Entwicklung innerörtlicher Grünzüge klingt nur auf den ersten Blick positiv, da im Laufe der Jahre laufend Eingriffe stattfinden werden – und sei es aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Fazit Teil „Aufstellung des Flächennutzungsplans“ (Karten und Begründung):

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Schwentinental - Stand 2016- zeigt anhand der Lage der geplanten neuen Baugebiete für Wohnen und Gewerbe eine erhebliche Verengung bisheriger unverbauter Flächen, in deren Folge schmale „Grünzüge“ verbleiben, wo zuvor offene Flächen bestanden. Es sind vermutlich jene „Grünzüge“, deren „Entwicklung“ oben als „positiv“ herausgestellt werden, kurzum: Aus einem Eingriff in das Land-



schaftsbild und ein bestehendes LSG wird eine „positive“ Gestaltung und Entwicklung postuliert. Absehbar ist die Inanspruchnahme weiterer Fläche in naher Zukunft, die als große noch nutzbare Lücken erscheinen. Das Siedlungsband ist dann von Raisdorf/Vogelsang an bis Kiel geschlossen. Die Länge der Siedlungsachse erreicht bereits jetzt entlang der Schwentine eine Länge von 10 km (Aussage Potentialanalyse S. 3).

21 ha Bauland (Wohnbebauung, Mischgebiet) würden bei durchschnittlich 750m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ca. 280 Grundstücke bei Bebauung mit Einfamilienhäusern ergeben.

Dies ist eine erhebliche Siedlungsausweitung.

Zur Potentialanalyse:

Bedarf: Wohnungsmarktprognose: Zwei Studien - zwei gegenteilige Prognosen.

Während die vom Innenministerium beauftragte Wohnungsmarktprognose einen Zuwachs in Kiel und Umgebungsgemeinden sieht, kommt die Studie GEWOS zu einer im Ergebnis rückläufigen Bevölkerung.

Das Statistikamt Nord erwartet für den Kreis Plön den stärksten Bevölkerungsrückgang aller Kreise und kreisfreien Städte, für die Stadt Kiel eine Zunahme.

Daraus lässt sich somit nicht ableiten, dass ein wie im F-Plan-Entwurf dargestellter Flächenbedarf besteht. Im Gegenteil: GEWOS sieht sogar einen Überhang an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Landesentwicklungsplan sieht für Schwentimental ein Entwicklungspotential von 766 neuen Wohneinheiten bis 2025 – auf Basis der im Landesentwicklungsplan dargestellten Kontingentierung in Höhe eines Zuwachses von 10% je Gemeinde bis 2025.

Dieses mögliche Ausbaupotential sagt jedoch nichts über den Bedarf, der tatsächlich besteht, sondern deckelt (bei bestimmten Ausnahmetatbeständen) den Zubau.

Anhand der Analyse der Bebauungsmöglichkeiten sind 55 Wohneinheiten ohne Planungshemmnisse realisierbar, weitere 52-57 möglich.

Ein Bedarf besteht in Schwentimental vor allem für kleine Wohnungen und altersgerechten Wohnungen, da die Bevölkerung altert.

Zu kritisieren ist dabei die Aussage, dass die Stadt Neubauf Flächen für junge Familien vorhalten muss, um attraktiv zu bleiben und Eigentumsbildung zu ermöglichen. Dies ist eine in vielen B-Plänen und Baulandausweisungen bemühte Darstellung der 1990er

Jahre, die einerseits zu Flächenfraß am Außenrand, aber zu Leerstand alter Immobilien führt.

Eigentumsbildung ist auch über den Erwerb von Bestandsimmobilien möglich und durch den prognostizierten Überhang an Einfamilien-/Zweifamilienhäusern auch realistisch. Bestandsimmobilien sind dabei dem Neubau insbesondere aus Gründen der Ressourcenschonung und der Vermeidung weiterer Bodenversiegelung vorzuziehen.

Daraus ableitbar wäre in Schwentimental allenfalls ein geringer Zubau an altersgerechten kleinen Wohnungen nachvollziehbar und vertretbar.

Gesamt-Fazit:

Eine Inanspruchnahme von Flächen im LSG „Schwentimental“ sowohl zur Wohnbebauung als auch Gewerbenutzung ist abzulehnen, der Bedarf dafür ist aus der Potentialanalyse nicht herleitbar. Solange Studien wie GEWOS einen spürbaren Rückgang der Bevölkerung prognostizieren, ist allenfalls eine langsame, am tatsächlichen, speziellen Bedarf orientierte Weiterentwicklung der Siedlung vertretbar, die keine Inanspruchnahme von als LSG geschützten Flächen erfordert.

Da angesichts verschiedener Studien eine langfristig negative Bevölkerungsentwicklung prognostizierbar ist, ist für den speziellen Bedarf eine vorrangige Schließung von Baulücken, eine Nachverdichtung einzelner kleiner Flächen und ein „Recycling“ vorhandener Gebäude, hier vorrangig zur Schaffung altersgerechter Wohnungen und kleiner Wohnungen in dieser Reihenfolge vorrangig zu realisieren, bevor neue Flächen versiegelt werden.

Dies erfordert von der Stadt Schwentimental natürlich mehr Einsatz als die Neuerschließung unbebauter Landschaft. Dies halte ich angesichts der inzwischen wieder steigenden Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme für dringend geboten.

Derzeit wird in zahlreichen Gemeinden des Kreises wieder großzügig Bauland ausgewiesen. Triebfeder ist dabei weniger konkreter Mangel an Wohnungen, sondern viel mehr ein Geldüberhang ohne Anlagemöglichkeiten. Daher sollten im Kreis Anträge auf Baulandausweisung - soweit möglich - unter dem Aspekt des tatsächlichen Wohnflächenbedarfs geprüft werden. Dabei ist tatsächlicher Wohnraumbedarf (z.B. an kleinen Wohnungen in städtischen Zentren oder altersgerechten Wohnungen) nicht gleichzusetzen mit Nachfrage.

Der Beirat für Naturschutz hat erst 2001 ff die Neuausweisung der Landschaftsschutzgebiete des Kreises intensiv begleitet und den Siedlungen Wachstumsmöglichkeiten gelassen. Angesichts der mittelfristig negativen Bevölkerungsprognose für den Kreis muss eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz sehr gut begründet sein.

In der Vergangenheit gab es einige überzogene Planungen, die bis heute erhebliche Eingriffe in den Landschaftsraum darstellen (z. B. Blumenburgareal Selent).

Die **unteren Bodenschutzbehörde** m.H. teilt mit:

In den beabsichtigten Planänderungsgebieten befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen:

- 1.) Ehemalige Gärtnerei Wasserwerksweg 15, 15a
- 2.) Ehemaliger Gartenbaubetrieb mit Eigenbedarfstankstelle Preetzer Chaussee 90
- 3.) Ehemaliger Kran- und Fuhrbetrieb Ritzebeker Weg 82-88
- 4.) Ehemalige Spedition B. Preetzer Chaussee 129

Hier wäre vor der geplanten Ausweisung als Wohngebiet im B-Plan vorab der altlastenverdacht aufzuklären und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wären nachzuweisen.

Im Falle der geplanten Umnutzung des Betriebsgeländes des

- 5.) Garten- und Landschaftsbauers Preetzer Chaussee 80 zum Wohngebiet wären auch für diesen Standort vor Ausweisung des Betriebsgrundstückes als Wohngebiet im B-Plan der altlastenverdacht aufzuklären und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

Der **Straßenbau** m.H. teilt mit:

Wenn die Gemeinden ihre Flächennutzungspläne fortschreiben, neu ausrichten und festsetzen, so sind vorhandene Lärmaktionspläne in der kommunalen Planung zu berücksichtigen. Durch die frühzeitige Beachtung des Lärmschutzes in der Flächennutzungsplanung sind Emission bedingte Konflikte frühzeitig erkennbar bzw. weisen frühzeitig auf besondere Schutzvorkehrungen hin.

Es wird daher angeraten, die vorhandener Lärmaktionspläne im vorliegenden F-Plan zu übernehmen.

Der **Denkmalschutz** m. H. teilt mit:

Belange der Baudenkmalpflege werden durch diese Planung berührt. In der Begründung wird vom Planverfasser auf S. 7 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Inhalte des Kapitels 2.4 Archäologische Denkmale sowie Bau- und Kulturdenkmale im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt werden. Insofern ist hier noch einige Arbeit zu leisten, um eine angemessene Wahrung denkmalpflegerischer Belange sicherzustellen.

Da grundsätzlich Belange der Archäologischen Denkmalpflege berührt werden können, ist das Archäologische Landesamt in Schleswig am Planungsverfahren zu beteiligen. Darüber hinaus sind im Plangeltungsbereich derzeit folgende rechtskräftig geschützte Baudenkmale bekannt (Denkmalliste des Kreises Plön, Stand: 31.10.2016):

Klausdorf: Wasserwerk Schwentinal - Maschinenhaus mit Motoren und Pumpen

Klausdorf: Wasserwerk Schwentinal - Wasseraufbereitungshaus

Raisdorf: An der Schwentine - Wasserkraftwerk Schwentine II

Raisdorf: Bahnhofstraße 1 – Fachhallenkate

Raisdorf: Rosenfelder Weg – Weiße Brücke

Rastorfer Mühle 8 – Howaldtsche Villa

Rastorfer Mühle 10 – Wasserkraftwerk Schwentine I mit Wasserzulauf-Kanal

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass seitens des Landesamtes für Denkmalpflege SH derzeit eine landesweite Nachinventarisierung des gesetzlich geschützten Denkmalbestandes durchgeführt wird. Ob und inwieweit die Stadt Schwentental in diesem Zusammenhang konkret von einer Erweiterung ihres Denkmalbestandes betroffen sein wird, sollte im weiteren Verlauf dieser Planaufstellung mit dem zuständigen Landesamt geklärt werden.

**Weiteres Verfahren:**

Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

~~gez. Eckart Schäfer~~