

# BEGRÜNDUNG

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Schwartbuck, Kreis Plön

Für das Gebiet 'Bötels II'

---

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK - KÜHLE – KOERNER - GUNDELACH** - Architekten und Stadtplaner  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431-6646990 - Fax: 0431-66469929 - Mail: info@b2k-architekten.de

Stand: 20.01.2016, 13.06.2017, 20.11.2017

---

Stand des Verfahrens:  
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

---

## **Inhalt**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE .....</b>                | <b>4</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....</b> | <b>4</b>  |
| 4.1        | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....                           | 5         |
| 4.2        | Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....                             | 5         |
| 4.3        | Flächennutzungsplan .....   | 6         |
| <b>5.</b>  | <b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DES INNENBEREICHSGUTACHTENS .....</b>      | <b>6</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>DARSTELLUNGEN DER 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....</b>           | <b>8</b>  |
| <b>9.</b>  | <b>ERSCHLIEÖUNG .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>10.</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>11.</b> | <b>ALTLASTEN .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>12.</b> | <b>DENKMALSCHUTZ.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>13.</b> | <b>KAMPFMITTEL.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>14.</b> | <b>LÄRMIMMISSIONEN .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>15.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>16.</b> | <b>UMWELTBERICHT.....</b>   | <b>10</b> |
| 16.1       | Einleitung.....   | 10        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>16.2</b> | <b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....</b> | <b>13</b> |
| <b>16.3</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>16.4</b> | <b>Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>16.5</b> | <b>Betrachtung von möglichen Planungsvarianten .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>16.6</b> | <b>Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>16.7</b> | <b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>16.8</b> | <b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....</b>        | <b>16</b> |
| <b>16.9</b> | <b>Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>17.</b>  | <b>ANLAGEN .....</b>   | <b>17</b> |

## **1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde hat am 26.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

## **2. Stand des Verfahrens**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einen Aushang in der Amtsverwaltung in der Zeit vom 25.01.2016 bis 09.02.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.02.2016 bis zum 09.03.2016 durchgeführt.

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

Die Gemeinde Schwartbuck liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 4 km östlich von Schönberg und grenzt östlich an die Gemeinde Stakendorf an. Im Osten grenzt die Gemeinde Hohenfelde an das Gemeindegebiet an. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Schwartbuck (Hauptort) und Schmoel (Gut Schmoel). Der Ortsteil Schwartbuck liegt circa 1,5 km südwestlich der Ortslage der Gemeinde Hohenfelde. Die Gemeinde Schwartbuck hat ca. 790 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Schwartbuck. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage, östlich der 'Dorfstraße' (K 41) und nördlich der Wohnbebauung in der Straße 'Bötels'. Im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich wird von einer Teilfläche einer Ackerfläche eingenommen, die im Norden durch einen Knick begrenzt wird. Der Knick liegt nicht innerhalb des Plangebietes.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,87 ha.

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

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

Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

#### **4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schwartbuck die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 45). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Die Gemeinde hatte am 31.12.2009 einen Wohnungsbestand von 363 Wohneinheiten. Damit hatte die Gemeinde ursprünglich ein Kontingent von 36 Wohneinheiten für den Zeitraum '2010 bis 2025'. Mit Schreiben vom 09.03.2016 teilte die Landesplanungsbehörde mit, dass laut der Baufertigstellungsstatistik zwischen 2010 und 2014 insgesamt sechs Wohneinheiten fertiggestellt worden seien. Das bedeutet, dass bis zum Jahr 2025 noch 30 Wohneinheiten errichtet werden können.

#### **Bewertung**

In der Gemeinde dürfen bis zum Jahr 2025 noch 30 Wohneinheiten geschaffen werden. Hierbei wird jede Wohneinheit angerechnet, die neu entsteht. Das bedeutet, dass die Bebauung von Baulücken und die Schaffung von Neubaugebieten in der Summe nicht zu mehr als 30 Wohneinheiten führen dürfen.

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

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

abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

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

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.

### **Bewertung**

Der Rahmen für die Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan besteht für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Fläche für die Landwirtschaft.

## **5. Anlass und Ziele der Planung**

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Das Baugebiet 'Bötels' wurde im Jahr 1999 über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 planungsrechtlich vorbereitet. Das Baugebiet wurde nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erschlossen. Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich allesamt verkauft.

Das Konzept, das damals für den Bebauungsplan Nr. 3 erstellt wurde, sah eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes auf der nördlich angrenzenden Fläche vor. Heute, 16 Jahre später, soll die geplante Erweiterung bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' darzustellen.

## **6. Berücksichtigung der Ergebnisse des Innenbereichsgutachtens**

Die Gemeinde hat in dem Zeitraum '2011 bis 2015' ein Innenbereichsgutachten erstellen lassen. An der Untersuchung wurden die Bürger beteiligt. Hierdurch konnten wichtige Informationen darüber gewonnen werden, ob Flächen, die nach objektiven städtebaulichen Kriterien für eine Bebauung geeignet wären, grundsätzlich für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Es wurden in der Ortslage insgesamt zehn Baulücken festgestellt (siehe Lageplan vom 23.11.2015). Die Aufnahme einer Baulücke richtet sich danach, ob eine vorhandene unbebaute Fläche hinsichtlich der Größe und des Flächenzuschnitts geeignet ist, um sie für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu nutzen.

Die Baulücken befinden sich allesamt in Privateigentum. In den überwiegenden Fällen werden die Flächen, die als Baulücke aufgenommen wurden, als Hausgarten genutzt. Ob ein Grundstückseigentümer seinen großen Garten dazu nutzen möchte, um ein zweites Wohnhaus zu errichten, liegt allein in seiner Entscheidung. Die meisten Grundstückseigentümer haben kein Interesse, ihren großen Garten aufzugeben. Allerdings tritt manchmal die

Situation ein, dass auf den großen Grundstücken für den Eigenbedarf ein zweites Wohnhaus errichtet wird. Ein Eigenbedarf liegt zum Beispiel vor, wenn das zusätzliche Wohngebäude von Familienangehörigen genutzt werden soll (z.B. für ein Kind und dessen Familie). So wurde die Baulücke Nr. 4 (Grundstück 'Dorfstraße 36') vor einigen Jahren bebaut.

Für die Planung der Gemeinde bedeutet die oben geschilderte Situation, dass die vorhandenen Baulücken nicht für die Deckung der allgemeinen Nachfrage nach Bauland herangezogen werden können. Die Baulücken sind nicht auf dem Markt und können somit nicht von Bauinteressenten erworben werden.

Im Innenbereichsgutachten sind zudem drei größere Bauflächen erfasst. Baufläche Nr. 1 liegt im Außenbereich und ist Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Baufläche Nr. 2 liegt an der Straße 'An der Schule'. Der Eigentümer hat ein Interesse, die Fläche langfristig zu entwickeln. Gegenwärtig steht die Fläche nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Baufläche Nr. 3 umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie zwei weitere Grundstücke. Der Eigentümer der Hofstelle ist nicht daran interessiert, dass die Hofstelle umgenutzt wird, indem dort Wohngebäude errichtet werden.

Mit Schreiben vom 17.04.2013 wies die Landesplanungsbehörde mit ihrer Stellungnahme zu dem Innenbereichsgutachten darauf hin, dass möglicherweise am nordwestlichen Ortseingang an der Südwestseite Straße 'Langenreben' im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung ein Flächenpotential für eine Bebauung bestehe. Hier befindet sich eine große Wiese, auf der mehrere Bauplätze entstehen könnten. Die Wiese unterteilt sich in mehrere Flurstücke, die unterschiedlichen Eigentümern gehören. Die Wiese wird landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer sind nicht daran interessiert, dass die Wiese in ein Baugebiet umgewandelt wird.

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

Im Innenbereichsgutachten wurden auch Flächen untersucht, die im Außenbereich liegen. Hierbei ging es um die Frage, wo im Gemeindegebiet ein größeres Baugebiet entstehen kann. Die Baufläche Nr. 1 liegt am nördlichen Ortsrand und ermöglicht die Entwicklung eines großen Baugebietes.

Das geplante Baugebiet soll die bauliche Entwicklung im Norden der Ortslage, die mit dem Baugebiet 'Bötels' im Jahr 1999 an diesem Standort begonnen wurde, fortsetzen. Das Plangebiet liegt an der 'Dorfstraße'. Es ist vorgesehen, dass Plangebiet an die Straße 'Bötels' anzubinden, so dass keine weitere Anbindung an die 'Dorfstraße' geschaffen werden muss.

Wie bereits in Kap. 4 dargelegt wurde, gab es bereits im Jahr 1999 Überlegungen, das Baugebiet langfristig nach Norden zu erweitern.

Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung, der der Gemeinde noch bis zum Jahr 2025 zur Verfügung steht, umfasst ca. 30 Wohneinheiten. In dem Plangebiet können ca. 32 Einfamilienhaus-Grundstücke entstehen. Damit würde in dem Baugebiet eine höhere Anzahl an Baugrundstücken entstehen, als der Gemeinde bis zum Jahr 2025 zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es vorgesehen, das Baugebiet über zwei Bauabschnitte zu realisieren. Hierzu sollen zwei getrennte Bebauungspläne aufgestellt werden, wobei erst

nach dem Jahr 2025 für den zweiten Bauabschnitt der entsprechende Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Während sich die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes auf das gesamte Baugebiet, d.h. auf beide Bauabschnitte, bezieht, wird der erste Bebauungsplan ca. 17 Baugrundstücke umfassen. Somit würden auf den zweiten Bauabschnitt ca. 15 Baugrundstücke entfallen.

## **8. Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Planung sieht im wesentlichen die Darstellung einer 'Wohnbaufläche' vor. In den Randbereichen des Plangebietes, d.h. im Westen und Osten, sollen Eingrünungen erfolgen. Im nördlichen Randbereich soll der Knick erhalten werden. Aus diesem Grund sind die Randbereiche als 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt.

## **9. Erschließung**

Das Plangebiet soll von der Straße 'Bötels' erschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass wenige Meter hinter der Einmündung von der 'Dorfstraße' die Erschließungsstraße für das geplante Neubaugebiet anschließen soll. Hierdurch wird erreicht, dass der Verkehr, der durch das Neubaugebiet verursacht wird, an dem Baugebiet 'Bötels' vorbeigeführt wird, so dass die Anwohner nicht durch einen Durchgangsverkehr belastet werden.

Die Schaffung einer Anbindung wurde bereits bei dem Bau der Straße 'Bötels' berücksichtigt. Die Zufahrt (Einmündung) besteht somit bereits.

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

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau'. Die Trinkwasserleitungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik in das Plangebiet hinein zu erweitern.

### Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden. Es wird im weiteren Verfahren zu klären sein, ob die Trinkwasserleitungen den erforderlichen Löschwasservolumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/h bereitstellen können. Sollte dies nicht der Fall sein, muss die Löschwasserversorgung durch andere Maßnahmen (z.B. einen Löschwasserteich) sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind voraussichtlich mindestens zwei Hydranten zu errichten. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.



#### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde betreibt eine Klärteich-Anlage. Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

#### Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt ebenfalls in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über eine Misch-Kanalisation.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Schwartbuck ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

#### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas ist ebenfalls die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt.

### **11. Altlasten**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

### **12. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes gibt es keine Hinweise dafür, dass im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale vorkommen könnten.

### **13. Kampfmittel**

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

Es wird empfohlen, dass sich der Grundstückseigentümer frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, in Verbindung setzt, damit möglicherweise erforderliche Sondier- und Räummaßnahmen in das Planverfahren einbezogen werden können.

## **14. Lärmimmissionen**

Das Plangebiet liegt an der 'Dorfstraße' (K 41). Bei der 'Dorfstraße' handelt es sich um die Hauptstraße im Ort. Da das Plangebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt, beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Abschnitt der Kreisstraße, der westlich des Plangebietes verläuft, mehr als 50 km/h. Durch das Verkehrsaufkommen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit ergeben sich Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass eine lärmtechnische Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm durchgeführt wird. Es wurde bereits ein Fachbüro damit beauftragt, die lärmtechnische Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung liegen noch nicht vor.

Weiterhin liegt westlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, das Schulgelände. Auf dem Schulgelände liegt ein Sportplatz. Zur Klärung der Frage, wie intensiv der Sportplatz genutzt wird und ob sich dadurch Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet ergeben könnten, wurde eine weitere lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. In der Untersuchung wird geprüft werden, ob der Sportplatz nur für den schulischen Sportunterricht genutzt wird oder ob auf dem Sportplatz auch Vereinssport (z.B. Fußball) betrieben wird.

## **15. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird die Schaffung eines Wohngebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet soll über die Straße 'Bötels' erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die Erschließungsstraße ca. 25 m östlich der Einmündung in die 'Dorfstraße' in nordöstlicher Richtung von der Straße 'Bötels' abführt. Die Erschließungsstraße soll hierbei an der Nord- bzw. Nordwestseite des Grundstücks 'Bötels 1' entlangführen.

Die Schaffung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, da keine Nutzungen begründet werden, die nicht mit einer Wohnnutzung verträglich wären.

Es wird davon ausgegangen, dass der Einmündungsbereich der Straße 'Bötels' bzw. der westliche Straßenabschnitt dieser Straße (Länge: ca. 25 m lang) den Verkehr, der durch das Baugebiet verursacht wird, aufnehmen kann. Hierbei ist zugrunde zu legen, dass im Plangebiet ca. 32 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen können.

## **16. Umweltbericht**

### **16.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvoll-

zogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d.h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenfassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere die Eingriffsregelung, der Biotopschutz und der Artenschutz), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z.B. die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die Gesundheit des Menschen.

#### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Planung sieht die Darstellung einer 'Wohnbaufläche' vor. Hierdurch werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 32 Einfamilienhausgrundstücken geschaffen.

#### **b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich zum einen aus den Fachgesetzen (z.B. Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz) und zum anderen aus den Fachplänen der Landschaftsplanung.

In der Planung sind in besonderer Weise Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete), gesetzlich geschützte Biotop- und Artenschutz zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Anwendung, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch keine konkreten Baurechte abgeleitet werden können, die zu naturschutzrechtlichen Eingriffen führen können.

#### **Landschaftsrahmenplan (2000)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld die folgenden Ausweisungen und Aussagen:

- Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion

Der Bach 'Mühlenau', der einige hundert Meter östlich des Plangebietes verläuft, ist sowohl eine Biotopverbundachse als auch ein lineares 'Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion'. Nördlich des 'Maaskamper Weges' weitet sich das vorgenannte Gebiet zu einer großen Fläche, die im Westen bis an die Hofstelle, die am 'Maaskamper Weg' liegt, heranreicht.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des 'Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion'. Es sind somit durch die Planung keine negativen Auswirkungen für dieses Gebiet zu erwarten.

- Landschaftsschutzgebiet 'Mühlenau zwischen der Ostsee bei Hohenfelde und Klinker, Gemeinde Giekau, und der Ostseeküste zwischen Hohenfelde - Malmsteg und Hubertusberg und Umgebung'  
- Verordnung vom 30.03.1999

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft entlang der Nordgrenze des Plangebietes. Der Knick, der im Norden an das Plangebiet angrenzt, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, grenzt jedoch an dieses an. Die benachbarte Lage des geplanten Wohngebietes zum Landschaftsschutzgebiet wird keine negativen Auswirkungen für dieses haben. Der Knick stellt eine wirksame Abschirmung des Landschaftsschutzgebietes gegenüber dem geplanten Wohngebiet dar.

- Geotop 'Mühlenau - Tal zwischen Köhner Holz und Hohenfelde/Malmsteg

Die 'Mühlenau' fließt in einem besonders ausgeprägten Bachtal. "Die 'Mühlenau' gleicht den Höhenunterschied zwischen dem 'Selenter See' und der Ostsee aus. Sie hat sich zwischen 'Köhner Holz' und Hohenfelde/Malmsteg tief in die weichseleiszeitlichen Moränen eingeschnitten und ein reizvolles Tal geschaffen" (S. 80).

Bewertung:

Die Grenze des Geotops verläuft an der Ostseite der Hofstelle, die am 'Maaskamper Weg' liegt. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 100 m. Die Planung wird keine Auswirkungen auf das Geotop haben.

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Ein großer Flächenanteil der Gemeinde ist als 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' ausgewiesen. Diese Ausweisung betrifft auch angrenzende Flächen der Gemeinden Köhn und Hohenfelde. "'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' umfassen Landschaftsbestandteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen" (S. 63). Die Landschaftsbestandteile zeichnen sich hierbei durch eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und das Vorhandensein von naturnahen Biotopen und damit in der Summe durch ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aus.

Bewertung:

Die Ausweisung eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' und eine Siedlungsentwicklung stehen nicht im Widerspruch. Es liegen grundsätzlich auch die Siedlungsgebiete der Dörfer innerhalb dieser Gebietskategorie, so dass die Erweiterung eines Siedlungsgebietes keinen Konflikt mit den Funktionen eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' darstellt.

### **Landschaftsplan (1999)**

In der Bestandskarte 'Biotop- und Nutzungstypen' ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als Acker dargestellt. Der südliche Randbereich des Plangebietes ist als Grünland ausgewiesen. Die Ackerfläche wird im Norden durch einen Knick begrenzt. Der Knick liegt nicht innerhalb des Plangebietes.

Nördlich des Knicks verläuft parallel zu diesem die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

In der Planungskarte (Entwicklungskonzeption) ist für den Bereich der Ackerfläche (siehe Bestand) als 'Eignungsfläche für die Siedlungsausweitung' ausgewiesen. Diese Eignungsfläche ragt bis an den Knick heran. Die südlich an den Acker angrenzende Grünlandfläche ist hingegen als 'Vorrangfläche für die Siedlungsausweitung' dargestellt. Der überwiegende Flächenanteil dieser Grünlandfläche ist bereits im Jahr 1999 zu einem Baugebiet entwickelt worden (Bebauungsplan Nr. 3).

#### Bewertung:

Die vorliegende Planung bezieht sich auf Flächen, die im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes für die Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. Die Planung steht damit im Einklang mit den Planungszielen des Landschaftsplanes.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

An der Nordseite der Ackerfläche verläuft ein Knick. Der Knick ist nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt.

### **Artenschutz**

Der Artenschutz wird in Kap. 16.4 behandelt (siehe Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften').

## **16.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche eingenommen. Die Ackerfläche wird im Norden durch einen Knick begrenzt. Der Knick liegt nicht innerhalb des Plangebietes. Die Planung wird zu der Beseitigung der Ackerfläche führen. An der Südseite wird ein Knickschutzstreifen ausgewiesen werden.

Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes werden neue Ortsränder entstehen, die zur freien Landschaft hin, eingegrünt werden sollten. Im Norden kann der vorhandene Knick die Funktion einer Eingrünung übernehmen.

## **16.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **a) Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Planung wird zu dem Verlust einer Ackerfläche führen. Die geplante Bebauung wird außerdem zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen.

## **b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Die Ackerfläche würde weiterhin bewirtschaftet werden.

### **16.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Mensch**

Das geplante Baugebiet soll in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet entstehen. Da in einem Wohngebiet grundsätzlich nur Nutzungen zulässig sind, die mit einer Wohnnutzung verträglich sind, wird die Planung zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Bewohner des bestehenden Wohngebietes führen.

Das Grundstück 'Bötels 1' liegt an der geplanten Erschließungsstraße. Im weiteren Planverfahren bzw. auf der Ebene des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Beeinträchtigungen, die sich durch den Verkehr für die Bewohner des Grundstücks ergeben, im Rahmen der zulässigen Lärm-Richtwerte liegen.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die Errichtung der Gebäude, die Befestigung von Hofplatzflächen und den Bau der Erschließungsstraßen werden sich umfangreiche Flächenversiegelungen ergeben. Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar. Diese Eingriffe sind gemäß den Regelungen des Erlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' (vom 09.12.2013) auf der Ebene des Bebauungsplanes durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen (Ausgleichsflächen) auszugleichen.

#### **Schutzgut Wasser**

Flächenversiegelungen führen dazu, dass Regenwasser von den versiegelten Flächen oberirdisch abfließt. Dies kann dazu führen, dass weniger Wasser versickert und dadurch die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Da Böden eine sehr unterschiedliche Versickerungsfähigkeit aufweisen (z.B. Lehmböden im Vergleich zu Sandböden), können die möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate erst ermittelt und bewertet werden, wenn Aussagen zu den Bodenverhältnissen vorliegen. Dies wird auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 4 der Fall sein.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Die Beseitigung einer Ackerfläche hat keine spürbaren Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld des Plangebietes.

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die Planung wird eine Ackerfläche beseitigt. Eine Ackerfläche ist eine Produktionsfläche für Nahrungsmittel (z.B. Getreide), Futterpflanzen oder Energiepflanzen (z.B. zur Gewinnung von Biogas). Auf einer Ackerfläche kommen nur wenige einheimische Wildpflanzen (z.B. Kornblume, Klatschmohn) vor. Die intensive Bearbeitung des Feldes und der regelmäßige Wechsel des kompletten Vegetationsbestandes führen dazu, dass nur sehr wenige Tierarten auf einem Acker ihre Fortpflanzungsstätten (z.B. Nester, Erdhöhlen oder Verstecke) haben. Der Acker hat jedoch eine wichtige Funktion als Nahrungshabitat.

#### **Besonders geschützte und streng geschützte Arten**

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

### **A) Europäische Vögel**

Der Knick stellt ein Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dar, die ihre Nester im Geäst von Hecken und Gebüschern bauen. Da der Knick inmitten der Feldflur liegt, ergeben sich für die Vogelarten nur wenige Störungen durch den Menschen. Ein Vorkommen folgender Vogelarten ist zu erwarten: Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, verschiedene Grasmücken-Arten, Fitis, Grünfink, Goldammer, Heckenbraunelle, Zilpzalp und Kuckuck.

Der Acker ist aufgrund der Gehölzstrukturen im Norden und der Wohnhäuser im Süden nicht als Bruthabitat für Offenlandbrüter (u.a. Feldlerche, Kiebitz) geeignet. Die Offenlandbrüter meiden in der Regel die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Ebenso meiden sie die Nähe zu menschlichen Siedlungen. Da das Plangebiet im Süden durch ein Wohngebiet und im Norden durch einen Knick begrenzt wird, bedeutet das, dass ein Offenlandbrüter zu beiden Seiten eine Fluchtdistanz einhalten würde. Wenn man berücksichtigt, dass zum Beispiel die Feldlerche 50 bis 100 m Abstand zu Knicks oder Siedlungen einhält, wird deutlich, dass der Acker, der eine Tiefe von ca. 160 m aufweist, was Fluchtdistanzen von max. 80 m ermöglichen würde, nur eine geringe Eignung als Bruthabitat für diese Vogelart hat. Es wird deshalb ein Vorkommen von Offenlandbrütern im Plangebiet ausgeschlossen.

### **Da im Knick europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Der Knick bleibt erhalten. Dadurch, dass zukünftig zwischen den Baugrundstücken und dem Knick nur eine geringe Entfernung besteht, werden einige Vogelarten, die die Nähe zu menschlichen Siedlungen meiden, den Knick als Bruthabitat aufgeben (z.B. Goldammer, Kuckuck). Da es sich bei allen Vogelarten, die im Knick vorkommen, um allgemein häufige und weit verbreitete Arten handelt, wird die Aufgabe von einigen Brutplätzen keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten haben. Diese Vogelarten finden in der freien Landschaft zahlreiche Brutmöglichkeiten.

### **B) Säugetiere**

Im Plangebiet ist kein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Säugetierarten zu erwarten.

### **C) Amphibien**

Im Plangebiet bestehen keine Laichgewässer. Der Acker stellt zudem keinen geeigneten Sommerlebensraum für Amphibien dar.

### **D) Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Die Planung führt zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planung ist eine Ackerfläche betroffen. Durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes werden neue Siedlungsränder bzw. neue Übergänge zur freien Landschaft entstehen. Im Norden des Plangebietes übernimmt der bestehende Knick die Funktion einer Eingrünung. An der West- und Ostseite des Plangebietes sollten Gehölzanzpflanzungen zur

Eingrünung angelegt werden. Die Gehölzanpflanzungen können erst auf der Ebene des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet bestehen weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter.

### **Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die Aspekte, die zu den einzelnen Schutzgütern aufgeführt wurden, hinausgehen. Aus diesem Grund ist eine gesonderte Betrachtung der Wechselwirkungen nicht erforderlich.

## **16.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten**

### **a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Planung sieht vor, die überwiegende Fläche des Plangebietes als 'Wohnbaufläche' auszuweisen. Die Größe der 'Wohnbaufläche' lässt die Schaffung von ca. 32 Baugrundstücken zu.

### **b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches**

Wie bereits oben dargelegt wurde, wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden vorgesehen. Die Erschließungsstraße 'Bötels' wurde so angelegt, dass sie sowohl im Westen als auch im Osten fortgesetzt werden kann. Das damalige Konzept sah vor, das entstandene Baugebiet 'Bötels' und die für die Zukunft geplante Erweiterung durch eine Ringstraße zu erschließen.

In der Planungskarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als 'Eignungsfläche für die Siedlungsausweitung' ausgewiesen. Das bedeutet, dass auf der Ebene des Landschaftsplanes keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen die bauliche Entwicklung, die durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden soll, bestehen.

## **16.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine technischen Verfahren angewandt.

## **16.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten auf.

## **16.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Planung führt im wesentlichen zu der Beseitigung einer Ackerfläche. Nach der Fertigstellung der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen werden von diesen keine Beeinträchtigungen für die Umwelt ausgehen. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltsituation (Monitoring) erforderlich.



### **16.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Planung sieht vor, eine Ackerfläche in Bauland umzuwandeln. Der Knick, der im Norden die Ackerfläche begrenzt und nicht im Plangebiet liegt, wird erhalten. An der Südseite des Knicks ist ein Knickschutzstreifen vorgesehen. Der Knickschutzstreifen wird als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt.

Die Planung wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die auf der Ebene des Bebauungsplanes gemäß den Regelungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen (Ausgleichsflächen) ausgeglichen werden müssen.

Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

## **17. Anlagen**

- Lageplan des Innenbereichsgutachtens

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

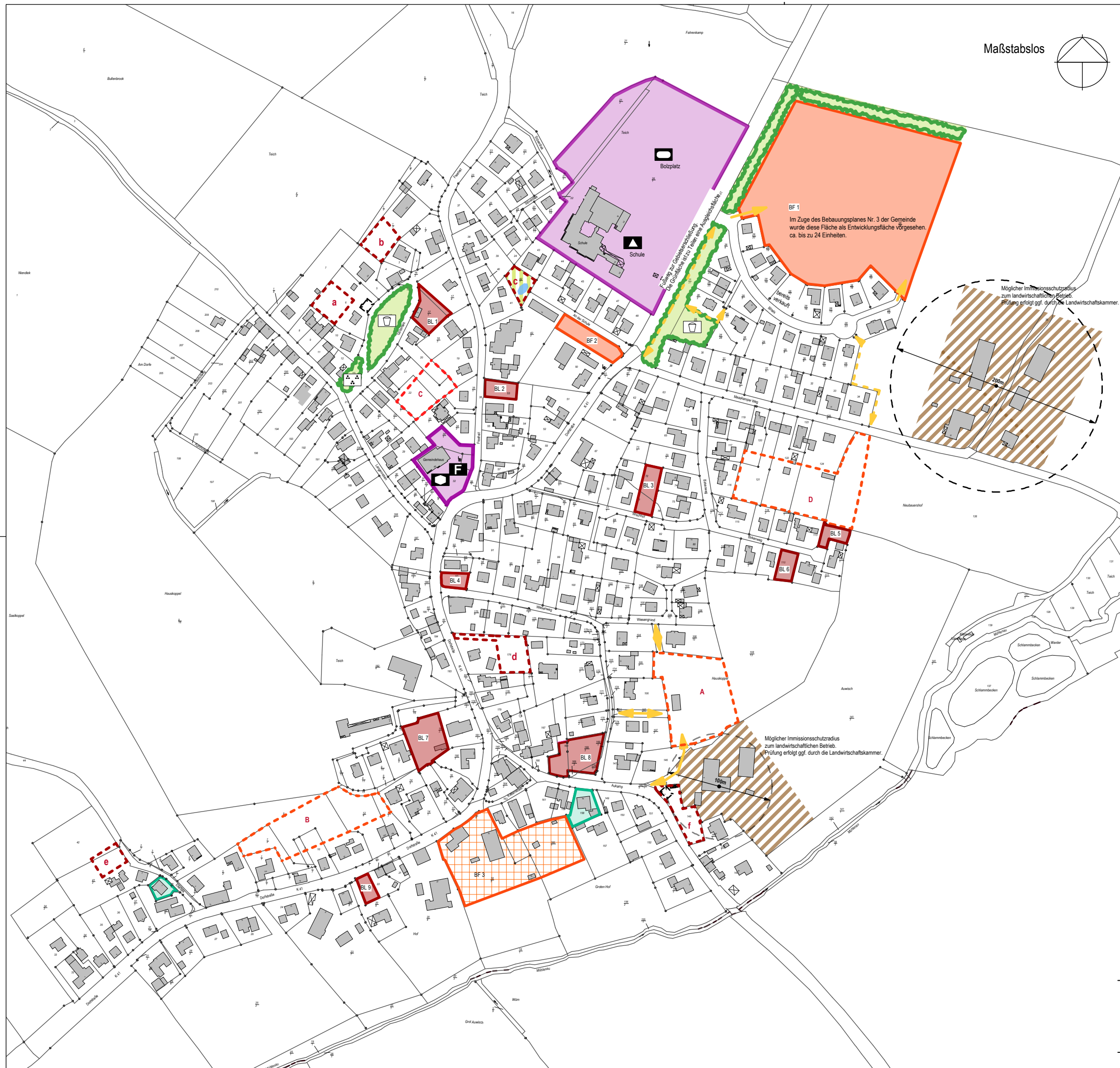
Schwartbuck, den .....

Unterschrift/Siegel

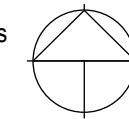
.....  
Peter Manzke  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 13.06.2017, 20.11.2017

**B2K** **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB  
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de



Maßstabslos



- Planzeichenerklärung:**
-  Baufläche (BF), für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich)
  -  Baulücke (BL)
  -  Baulücken / Bauflächen, die nur bedingt bebaubar sind (u.a. vorliegende Immissionen, unterschiedliche Eigentumsverhältnisse, schwierige Erschließung, alter Gebäudebestand)
  -  Landwirtschaftlich genutzte Hofstellen - Umnutzungspotenzial -
  -  Gebäude/Flächen die zum Verkauf bzw. zur Vermietung zur Verfügung stehen
  -  Gemeinbedarfsflächen
  -  Schule, Grundschule
  -  Bolzplatz
  -  Feuerwehr
  -  Soziale Zwecke (Dorfgemeinschaftshaus)
  -  Wasserfläche
  -  Grünelemente sowie Freiraumnutzungen
  -  prägende und zu erhaltende private Gartenfläche
  -  Spielplatz
  -  Öffentliche Fläche
  -  mögliche Erschließung für Dorfgebiete
  -  Immissionsradien mit der landwirtschaftlichen Betriebe
  -  Gebäude neu und Bestand
  -  Gebäude zukünftig wegfallend

**Gemeinde Schwartbuck, Kreis Plön**

Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung

Bestandsaufnahme und Darstellung der untersuchten Bereiche