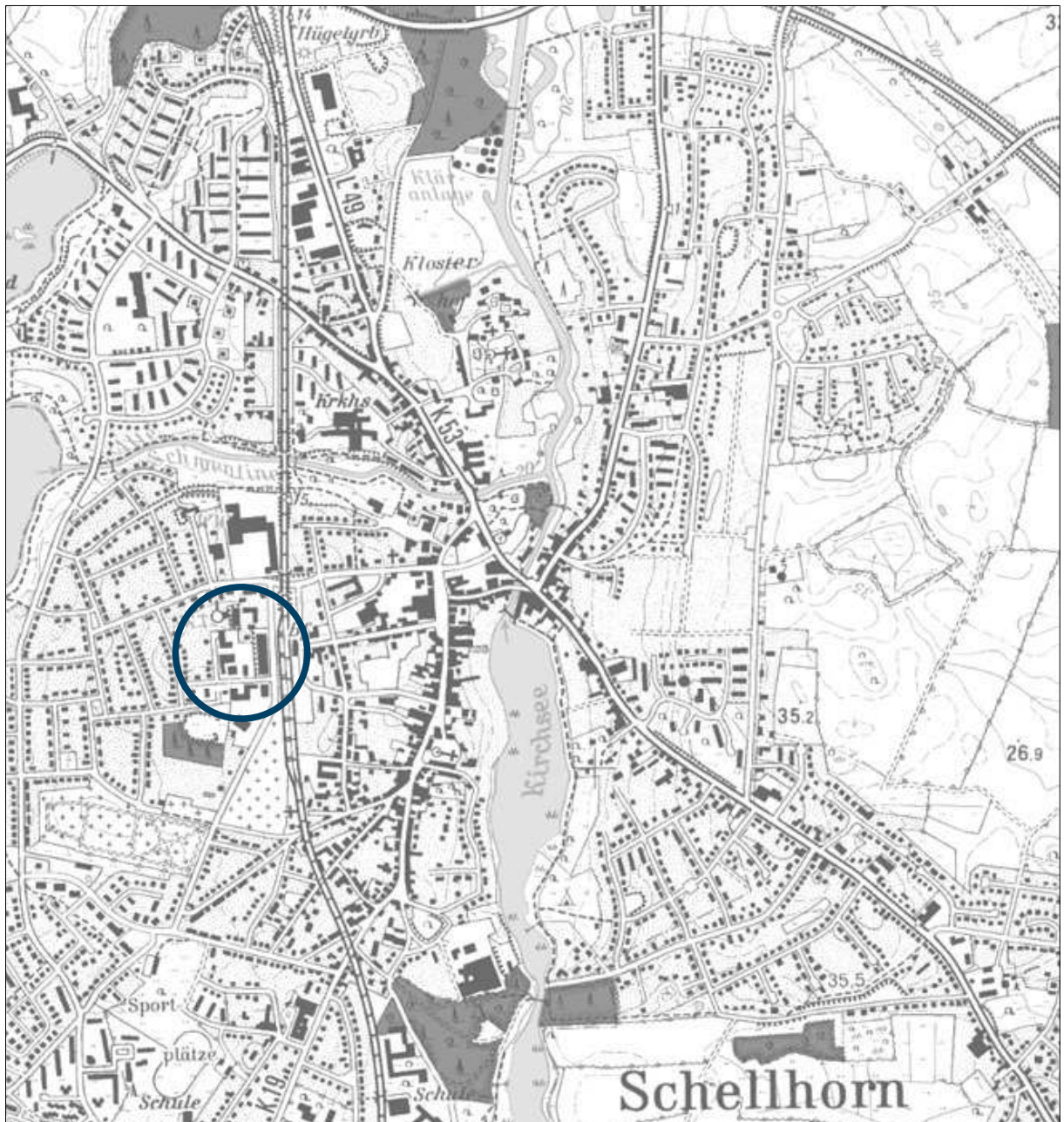




Satzung der Stadt Preetz (Kreis Plön) über den Bebauungsplan Nr. 101 (Bebauung 'Am Wasserturm / Bergweg')

Für das Gebiet westlich der Straße 'Hinter dem Kirchhof',
nördlich des 'Bergweges', östlich der Straße 'Am Wasserturm'
und südlich des 'Geschwister-Pruszkowski-Ganges'

Bearbeitung : 28.02.2023, 08.08.2023, 24.08.2023, **02.10.2023**

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Geändert :

Art des Verfahrens :	☐ Regelverfahren	☒ Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	☐ Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)	☐ Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	☒ Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)
Stand des Verfahrens :	☒ § 3 (1) BauGB	☒ § 4 (1) BauGB	☒ § 3 (2) BauGB	☒ § 4 (2) BauGB	☐ § 4a (2) BauGB
					☒ § 4a (3) BauGB
					☒ § 1 (7) BauGB
					☒ § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung



M 1:1000

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand
der Planung und können zu einem späteren
Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023
B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10
T (0431) 596 746-0
info@b2k-dni.de
24106 Kiel
Fax -99
b2k-dni.de



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 101

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

$GR_{max}=1.800m^2$

Zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Nr. 3 BauNVO

$GH_{max}=49,50m$
ü.NHN

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)
in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

a

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 Nr. 1 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Stellplatzflächen (öffentlich)



Fußgängerbereich

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Grünfläche (öffentlich): Verkehrsgrün

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand
der Planung und können zu einem späteren
Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Planzeichenerklärung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft



Baum, anzupflanzen (Standort flexibel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

DN 40°

Zulässige Dachneigung: 40° (als Höchstmaß)

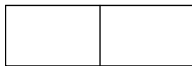
§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 86 LBO-SH

FD

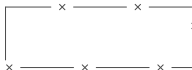
Zulässige Dachform: Flachdach (FD)

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 86 LBO-SH

2. Darstellungen (ohne Normcharakter)



Bebauung, vorhanden



Bebauung, künftig entfallend



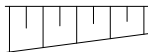
Flurstücksgrenze, vorhanden

81/224

Flurstücksbezeichnung

o 37.82

Geländehöhenpunkt in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null



Böschung / Topographie, vorhanden



Baum, vorhanden



Baum, künftig entfallend

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand
der Planung und können zu einem späteren
Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA1 bis WA5 und den jeweiligen Unterteilbereichen (a) und (b) festgesetzt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß je Baufeld (Baugrenze) festgesetzt.

(2) Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GRmax)

- (a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-Grundfläche (GR) von maximal 10.500 m² überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO beschriebenen Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten o.ä.) nicht auf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRmax) anzurechnen.

(3) Höhe baulicher Anlagen

- (a) Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) über Normal-Höhen-Null (NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern und/oder flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante der Attika.
- (b) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) über Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch Technikgeschosse, technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühltaggregate, Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden, sofern diese mindestens 1,50 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA1 bis WA3 mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

(1) Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze (auch überdachte; Carports), Garagen (auch unterhalb der Geländeoberfläche liegende; Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten, Garagengeschosse o.ä.) und Nebenanlagen allgemein zulässig.

(2) Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit bis 55 m² null Komma fünf (0,5) Stellplätze bzw. je Wohneinheit ab 55 m² null Komma acht (0,8) Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

Für öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg sind je Wohneinheit mindestens null Komma drei (0,3) Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

(3) Anzahl der Fahrradstellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit bis 55 m² mindestens ein (1) Fahrradstellplatz bzw. je Wohneinheit ab 55 m² mindestens zwei (2) Fahrradstellplätze herzustellen und nachzuweisen.

5. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16a, Nr. 20, 25a/b und Abs. 6 BauGB

5.1. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Grundstücksbegrünung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

5.2. *Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

(1) Anpflanzung von Bäumen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

Die Pflanzstandorte sind ausnahmsweise in einem Umkreis von maximal zwei Metern (2 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.

(2) Stellplatzanlagen

Innerhalb zusammenhängender Stellplatzanlagen ist je sechs (6) Stellplätze mindestens ein (1) standortgerechter, kleinkroniger Baum zu pflanzen (Pflanzqualität: 4x verpflanzt, StU 16-18 cm).

(3) Tiefgaragen und Nebenanlagen

Nicht überbaute Tiefgaragendecken sowie unterirdische Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von befestigten oder anderweitig genutzten Flächen, mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die Überdeckung muss mindestens 50 cm betragen.

6. Klimaschutz und Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 23 und 24 BauGB

6.1. *Verbot luftverunreinigender Stoffe*

Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heizzwecke unzulässig.

6.2. *Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier. Lärm)*

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zum Schutz der Wohn- und/oder Büronutzungen bei Neubau, Umbau und/oder Nutzungsänderungen im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind den Abbildungen 1 und 2 der Begründung der ‚Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101; Aktualisierung Dezember 2022‘ (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.
- (2) Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich (Allgemeines Wohngebiet (WA)) bei Neubau, Umbau und/oder Nutzungsänderung für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise gewährleistet werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- (3) Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und/oder Loggien in Richtung der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ sind in dem in Abbildung 3 der Begründung der ‚Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101; Aktualisierung Dezember 2022‘ (Anlage zum Bebauungsplan) dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der geltende Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) TAG eingehalten wird.
- (4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

(1) Gebäudefassaden

- (a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien zulässig.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadefläche können von dem Primärmaterial abweichende Materialien ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen.

- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Außenwandflächen von Hauptgebäuden ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze oder ggf. eine alternativen Bepflanzungsart je fünf (5) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden.
- (c) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Außenwandflächen von Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehaute Müllsammelplätze, Trafogebäude o.ä.) und Garagen, einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) ohne Fenster- oder Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze je zwei (2) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

(2) Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer gemäß der festgesetzten zulässigen Dachformen auszubilden. Dabei gilt:

FD	=	Flachdach
DN 40°	=	Dächer mit maximal 40° Dachneigung

(3) Dacheindeckungsmaterialien und -farben

- (a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Hauptgebäuden bei der Ausbildung von Flachdächern (Dächer mit maximal 8° Dachneigung) nur als Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

Ausgenommen hiervon sind nur untergeordnete Bauteile wie Dachterrassen, Lichtschächte aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereiche für Be- und Entlüftung oder technische Anlagen (z.B. Aufzugschächte o.ä.).

- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehaute Müllsammelplätze, Trafogebäude o.ä.) nur als Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.

(4) Dachaufbauten

Lüftungs- und/oder Kühlaggregate sowie von der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche aus sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

(5) Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig.

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO.

2. Artenschutz

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die in der **Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer erweiterten Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 101; mit Datum vom 24.08.2023** (Anlage zum Bebauungsplan) benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Brandschutz

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

4. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenablagerungen, Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

5. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Stadt Preetz nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

6. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 08.02.2023 sowie Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 26.11.2018).

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

Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

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.

7. 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.

8. Auffüllungen, Abgrabungen

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

9. Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

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

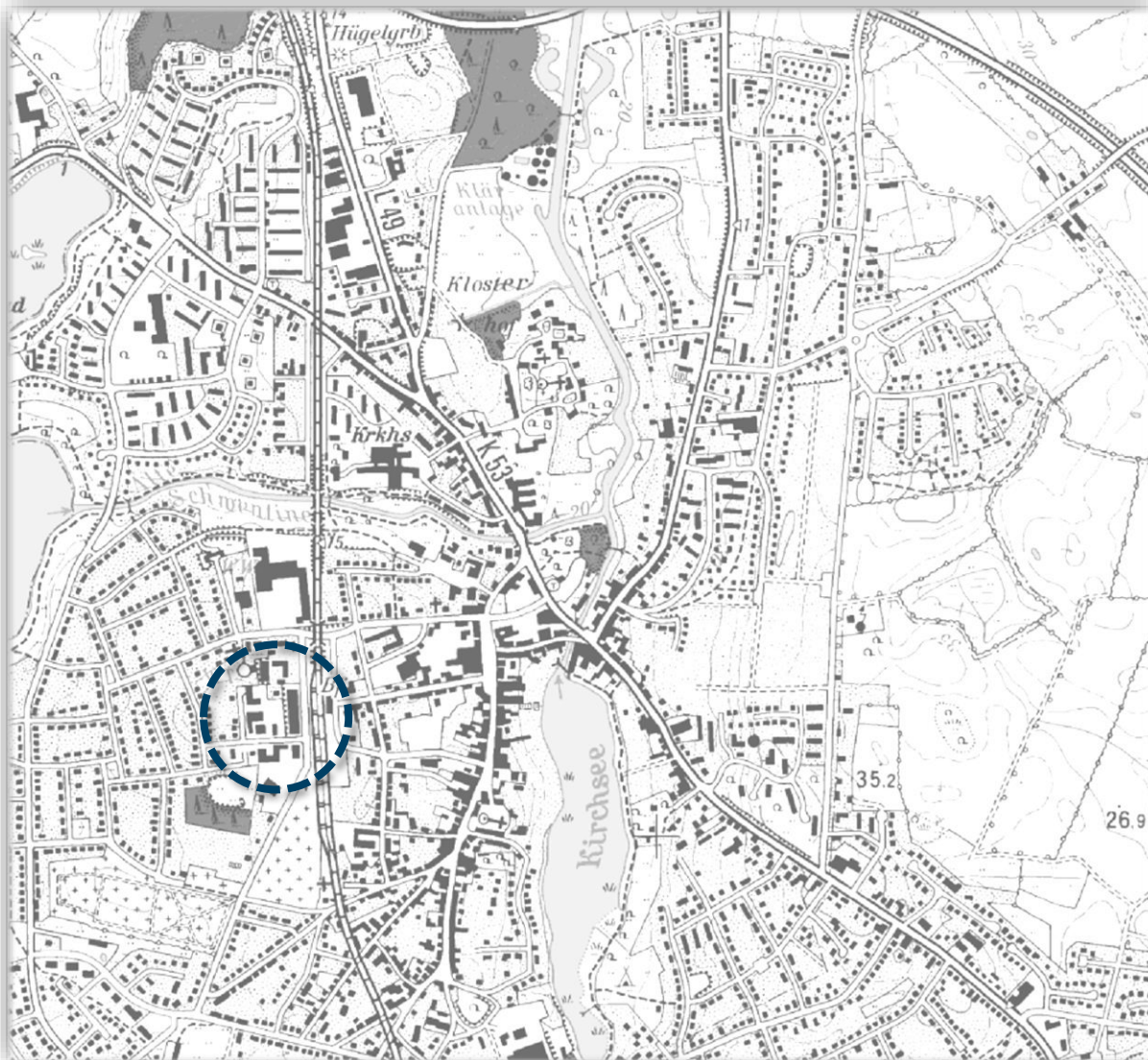
Stadt Preetz (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 101

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
02.10.2023

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 101
der Stadt Preetz, Kreis Plön
,Bebauung Am Wasserturm / Bergweg'

Für das Gebiet westlich der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘, nördlich des ‚Bergweges‘, östlich der Straße ‚Am Wasserturm‘ und südlich des ‚Geschwister-Pruszkowski-Ganges‘



Bearbeitung:
B2K & dn Ingenieure Architekten . Ingenieure . Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
28.02.2023, 17.07.2023, 08.08.2023, 24.08.2023, **02.10.2023**

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	9
4.4.	Siedlungsflächenentwicklungskonzept (Querverweis)	9
4.5.	Leitlinien zum Klimaschutz in der Bauleitplanung (Querverweis)	10
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	10
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	10
5.2.	Städtebauliches Konzept	11
6.	Inhalte der Planung	17
6.1.	Art der baulichen Nutzung	17
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
6.5.	Grünordnung	22
6.6.	Klimaschutz und Immissionsschutz	23
6.7.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	26
6.8.	Erschließung / Verkehrsflächen	29
7.	Ver- und Entsorgung	29
8.	Artenschutz	31
9.	Altlasten	33
10.	Kampfmittel	34
11.	(Archäologischer) Denkmalschutz	34
12.	Weitere Hinweise	35

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Deutschland ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Die erforderliche Anzahl notwendiger Neubauten zur Befriedung der Nachfrage hätte – auch wegen des Krieges in der Ukraine – allein im Jahr 2022 bei mehr als 400.000 Wohnungen gelegen (vgl. Wohnungsmarktprognose 2022/23; Empirica-ISSN 2510-3385, Berlin; Februar 2023).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden. Vor allem in wachsenden Regionen steigt die Nachfrage daher auch weiterhin stärker an als in den Vorjahren ohnehin schon. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer, durch den demographischen Wandel bedingten, kontinuierlich steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

Die Stadt Preetz gehört, begünstigt durch die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel und der Kreisstadt Plön, einer sehr guten verkehrstechnischen Anbindung in das Umland sowie guten Arbeits-, Bildungs- und Lebensbedingungen zu den Bereichen im Kreis Plön mit einer stark ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum. Hinzu kommt eine Erhöhung der Haushaltszahlen durch eine Verkleinerung der Haushalte (s.o.) sowie die stetig wachsende Zahl an Abwanderungen aus dem Ballungsraum Kiel in die Umlandkommunen.

Nach vielen Jahrzehnten der gewerblichen Nutzung durch unterschiedlichste Betriebe wird diese auf der knapp 1,8 Hektar großen innerörtlichen Fläche zwischen der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ und dem ‚Bergweg‘ eingestellt, sodass das gesamte Areal für eine städtebauliche Neuordnung und der damit verbundenen Nutzbarmachung in Form von innerstädtischer Konversion zur Verfügung steht.

Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Preetz (ca. 600 m), der verkehrsgünstigen Lage mit direkter Anbindung an den Bahnhof (ca. 150 m) sowie des attraktiven städtischen Umfeldes in fußläufiger Entfernung bietet das Gelände das nötige Potenzial zur Ansiedlung zeitgemäßen Wohnungsbaus. Die Umnutzung der Fläche zum urbanen Stadtquartier bietet die Möglichkeit dem ansteigenden Wohnraumbedarf erheblich Rechnung zu tragen und einen sinnvoll genutzten Standort mit hochqualitativer und nachhaltiger Wohnbebauung zu entwickeln.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit der Planung verbundenen Sachfragen (Erschließung, Hydraulik, Freiraumplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Bebauung Am Wasserturm / Bergweg“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Preetz weist für das Plangebiet (Stand: Neuaufstellung, 2006) die Darstellung einer ‚Gemischten Baufläche‘ (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zur Realisierung der bisherigen Gewerbebenutzung auf. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsplanung bedingt eine Anpassung dieser Darstellung und daher einer (im beschleunigten Verfahren nach § 13a möglichen) Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu einer ‚Wohnbaufläche‘ (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

2. Lage, Größe und Nutzung

Preetz ist eine Kleinstadt in der mittleren Region von Schleswig-Holstein. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 76, knapp 10 km von der Stadtgrenze der Landeshauptstadt Kiel entfernt und ist mit rund 16.000 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2016) die größte Stadt im Kreis Plön.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 liegt im zentralen Siedlungskernbereich von Preetz, westlich des Bahnhofes und östlich der auslaufenden Siedlungsstrukturen am ‚Bergweg‘. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt knapp 600 m und der Hauptbahnhof ist in rund zwei Gehminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 18.180 m² (1,8 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden das Gebäudeensemble der ‚Diakonie‘ sowie das Jugendzentrum im alten Wasserturm;
- im Osten der Bahnhof Preetz mit seinen Stellplatzanlagen;
- im Süden die Mischnutzungen rund um das Gebäude der ‚AWO‘ und
- im Westen die Ausläufer von Siedlungsstrukturen der Wohnbebauungen rund um ‚Truberg‘ und ‚Am Wasserturm‘.

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



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

Das Plangebiet weist über die gesamte Fläche von Norden nach Süden ein Höhengefälle von etwa 1,50 m auf und verspringt von Osten nach Westen im Bereich zur Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ um etwa 3 m.

Die Fläche selbst ist derzeit durch die bisherigen verschiedenen gewerblichen Nutzungen und ihre Lager-, Büro- und Funktionsgebäude geprägt. Im nördlichen rückwärtigen Bereich befindet sich ein ehem. Betriebsleiterwohngebäude in Form eines Einfamilienhauses und der östliche Bereich ist durch die straßenbegleitende Lagerbebauung entlang der Straße „Hinter dem Kirchhof“ geprägt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 und der 28. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Preetz (Kreis Plön) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2022 (BGBl. S. 2240) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVObI. S. 1002) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021, die zuletzt durch Vollzugsbekanntmachung LBO vom 24. August 2022 geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 und der 28. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Preetz (Kreis Plön) wird als Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen de facto um reine Innenbereichsflächen innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs (Zulässigkeitsbereich nach § 34 BauGB) handelt und die anvisierten Planungsziele (Innerörtliche Konversion zur Schaffung von Wohnraum) dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-

prüfung unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um bereits erschlossene und (voll-)versiegelte Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 20.02.2023).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Stadt Preetz macht hiervon keinen Gebrauch.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

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

4.1. Landes- und Regionalplanung

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

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

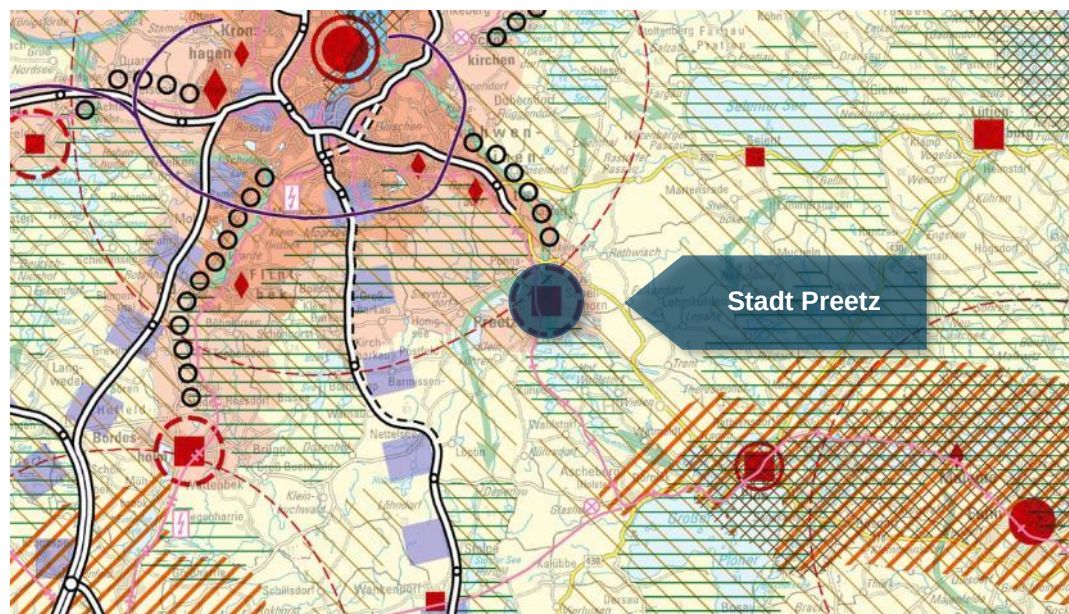


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

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

- Die Stadt ist ein *Unterzentrum* als *äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt* mit der *Teilfunktion eines Mittelzentrums*
- Liegt im Randbereich des *Ordnungsraumes der Landeshauptstadt Kiel*
- Liegt in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Grenzt an einen *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft*
- Liegt in der *Siedlungsachsengrundrichtung*
- Grenzt an den *10km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel*
- Grenzt an eine *Bundesstraße (B76)*
- Wird von einer *ingleisigen Bahnstrecke* durchquert

Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele stellen „Unterzentren“ für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die „Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher“ und sind daher aufgrund ihrer regionalen Bedeutung zu stärken und schwerpunktmäßig in der Entwicklung zu fördern. Unterzentren haben überdies eine „Verantwortung für die Deckung des Wohnungsbedarfes“ und sollen daher, ggf. auch über den örtlichen Bedarf hinaus, die Entwicklung von Wohnraum ermöglichen.

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

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

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

Der Landesentwicklungsplan formuliert diese Zielsetzung durch Vorgabe der Prämisse: „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.“

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

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.

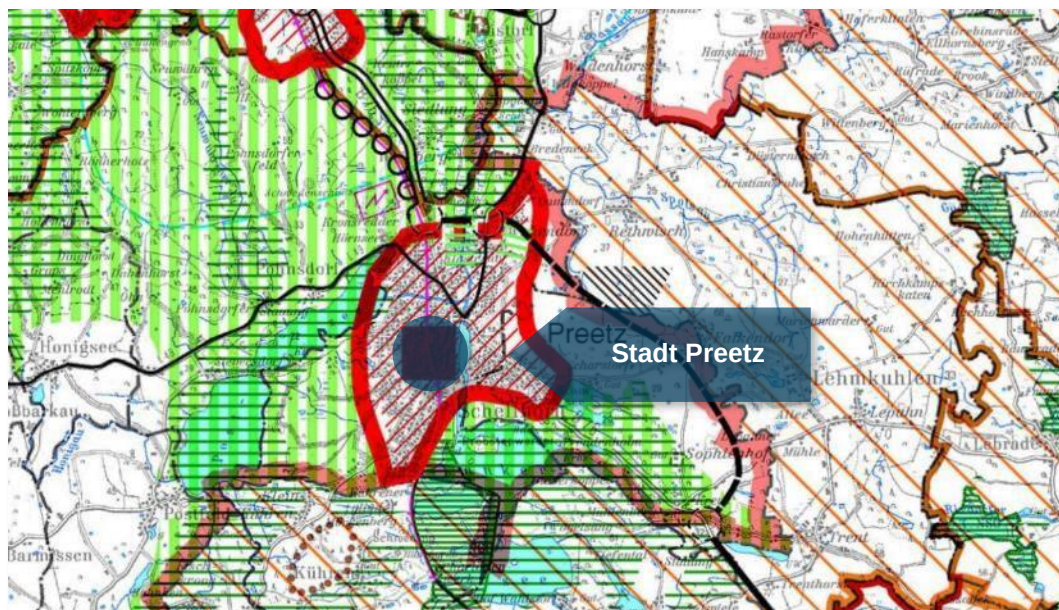


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

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

- Die Stadt ist ein *Unterzentrum*
- Liegt innerhalb der *Ordnungsraumgrenze* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt innerhalb der *Abgrenzung einer Siedlungsachse*
- Liegt innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung*
- Wird von *regionalen Grünzügen* gesäumt
- Wird von *Grünzäsuren* gesäumt
- Liegt an einer *Bundesstraße (B76)*
- Wird von einer *ingleisigen Bahnstrecke* durchquert

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

4.2. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Preetz (Stand für das Plangebiet: Neuaufstellung, 2006) wird die gesamte Fläche des Plangebietes als ‚Gemischte Baufläche‘ (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zudem insgesamt vier (4) potenzielle Altlastenverdachtsstandorte abgebildet.

Der Bebauungsplan Nr. 101 kann daher nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung hierfür erforderlich macht.



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

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 28. Änderung durch Berichtigung angepasst.

Die künftige Darstellung für den Plangeltungsbereich soll entsprechend der zugrundeliegenden Planungsabsichten eine ‚Wohnbaufläche‘ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sein. Die bisher vermerkten potenziellen Altlastenverdachtsstandorte wurden im Rahmen von entsprechenden Orientierenden Untersuchungen soweit ausgeräumt, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan entfallen können (Bestätigung der UBB, Kreis Plön mit Schreiben vom 12.04.2016 sowie „Orientierende Untersuchung Standort B-Plan 101“; UCL, Kiel. 16.05.2022).

4.3. Landschaftsplan

Die Stadt Preetz verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2003. In diesem wird das Plangebiet sowohl in der Bestands- wie auch der Entwicklungskarte als ‚Siedlungsfläche‘ dargestellt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stimmen daher mit den Zieldarstellungen des Landschaftsplanes überein.

4.4. Siedlungsflächenentwicklungskonzept (Querverweis)

Die Stadt Preetz hat im Jahr 2018 ein Siedlungsflächenentwicklungskonzept (SFEK) erarbeitet, um potenzielle Eignungsflächen für die (Um-)Nutzung als Wohnbauflächen herauszuarbeiten. Hierbei wurden im Sinne der Verringerung der Flächeninanspruchnahme präferiert die Potentiale der Innenentwicklung analysiert. Bei der Betrachtung von Außenbereichsflächen lag das Augenmerk auf einer möglichst geringen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Siedlungsstruktur.

Insgesamt wurden 30 potenzielle Bauflächen analysiert, die zusammen etwa 114,9 ha umfassen. Auf diesen könnten knapp 1.200 Wohnungen errichtet werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 wurde als „innerstädtische Verdichtungsfläche Nr. 6“ untersucht und hierbei als „verkehrlich ideal gelegene Fläche, um innenstadtnahen Geschosswohnungsbau zu schaffen“ eingestuft sowie im Fazit als „am besten bewertete Fläche zur Siedlungsentwicklung“ benannt.

4.5. Leitlinien zum Klimaschutz in der Bauleitplanung (Querverweis)

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Erderwärmung und der damit verbundenen weltweiten Klimaproblematik hat die Stadt Preetz beschlossen bis 2030 klimaneutral zu werden und daher die Bemühungen zugunsten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf lokaler Ebene deutlich zu verstärken.

Unter anderem eröffnet die kommunale Bauleitplanung die Möglichkeit, auf eine möglichst klimafreundliche und nachhaltige Stadtentwicklung hinzuwirken. Schon durch die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2011 wurde vom Gesetzgeber verdeutlicht, dass Klimaschutz und Klimaanpassung wichtige Belange der Bauleitplanung darstellen.

Die Ratsversammlung der Stadt Preetz hat dazu den Entwurf der "Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung" beschlossen. Dieses Leitkonzept dient fortan als Handlungsanleitung für die Verwaltung und im Sinne einer Selbstbindung für die Kommune. Dadurch wird nicht nur für die lokale Bauleitplanung, sondern auch für konkrete städtische Bauvorhaben die Berücksichtigung ökologischer Standards sichergestellt.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 18.180 (1,8 ha) große Plangebiet liegt im zentralen Siedlungskernbereich von Preetz, unmittelbar westlich des Bahnhofes. Die überplanten Flächen befinden sich (ausgenommen der Verkehrsflächen) vollständig in Privateigentum.



Abbildung 5 Gewerblich geprägte Bebauung und Versiegelung im Plangebiet (März 2022)

Die Flächen des Plangebietes selbst sind durch großflächige Funktions- und Lagerbebauung geprägt, welche die bisherige jahrzehntelange Misch- bzw. Gewerbenutzung mit ihrer entsprechenden Architektur und Versiegelung widerspiegelt.

Lediglich im Bereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Geländeversprungs sowie am nordöstlichen Gebietsrand zum „Geschwister-Pruszkowski-Gang“ hin befinden sich unversiegelte Grün- bzw. Freiflächen, welche z.T. durch Spontanbewuchs und Baumgehölze bewachsen sind.



Abbildung 6 Ruderalvegetation an nördlichem Gebietsrand

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist durch die typisch städtische Mischbebauung aus Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur geprägt. So befindet sich in östlicher Anbindung angrenzend an die Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ der Bahnhof Preetz mit seinen vorgelagerten großflächigen Stellplatzanlagen. In Nord- und Südrichtung grenzen großvolumige Bebauungen der ‚Diakonie‘ sowie der ‚AWO‘ mit sich anschließenden Gewerbe- und Mischflächen an. Im Westen wiederum befinden sich die Ausläufer der dortigen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung aus den sich in westlicher Richtung weitläufig anschließenden (Wohn-) Siedlungsstrukturen an den Straßen ‚Truberg‘, ‚Voßstraße‘ und ‚Reuterstraße‘.

Das Geschossniveau der Gebäude in der Umgebung spiegelt die städtische Mischbebauung ebenfalls wider. So liegen die größeren Baukörper im Norden und Süden bei zwei bis drei Vollgeschossen, die sich südwestlich anschließenden Gewerbe- und Mischflächen weisen Hallenkörper auf dem Niveau von zwei Vollgeschossen auf. Die westlich angrenzende kleinteilige (Einfamilienhaus-) Wohnbebauung liegt im Bereich der klassischen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und hohem First.

Das Plangebiet befindet sich somit im unmittelbar geschlossenen Siedlungszusammenhang und ist vollständig durch die sich anschließenden Gebiete integriert. Hierdurch entsteht bei einer Neubebauung zum einen keine städtebauliche Lücke in der Straßenrandbebauung und zum anderen ergibt sich durch die Ausbildung einer (teilgeschlossenen) Blockrandbebauung im inneren Bereich der Charakter von ruhigen, halbprivaten Flächen.

5.2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes war sowohl im Rahmen des Bauleitplanverfahrens selbst wie auch im Vorfeld bereits Gegenstand intensiver planerischer Überlegungen. Die städtebaulichen Zielsetzungen wurden bereits in Vorbereitung des Planverfahrens 2016 formuliert.

Vorentwurfskonzept (2018)

Im Rahmen der Vorüberlegungen sowie im Zuge der durchgeführten (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hatte der Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Preetz ein städtebaulich-hochbauliches Rahmenkonzept als Basis des Bebauungsplan-Vorentwurfes erarbeiten lassen.

Die städtebauliche Typologie dieses Vorentwurfskonzeptes orientierte sich bereits an der Grundidee einer Blockrandbebauung mit geschlossener Fassade Richtung Osten und einer aufgelockerten Anordnung von Punkthäusern entlang der Plangebietsränder im rückwärtigen Bereich. Der sich daraus ergebende Innenhof wurde durch Anordnung von zwei weiteren Gebäuden ergänzt und für die Freiraumnutzung ausgebildet.



Abbildung 7 Vorentwurfskonzept, Stand: 10/2018
(Architektin Ulrike Fritzsche)

Nach Durchführung der (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung sowie nach Klärung der privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse (zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planung befanden sich nicht alle Flächen des Plangebietes im Eigentum des Vorhabenträgers) ergaben sich im Laufe der darauffolgenden Planungszeit folgende Punkte zur Weiterbearbeitung bzw. Neubearbeitung der Flächen:

- Bauweise und Architektur entsprechen nicht mehr den gestalterischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten und Anforderungen, welche der Konversion einer 1A-Lage wie dem Plangebiet, gerecht werden.
- Die geschlossene Bebauung im Osten ist hinsichtlich des (optischen) Stadtbildes zu überprüfen. Schalltechnisch ist eine zusammenhängende Ausbildung der Gebäude für den Schutz der innenliegenden Bebauung nicht erforderlich.
- Die Bebauung der nordwestlichen Plangebietsecke rückt in den (einflussnehmenden) Nahbereich des sich angrenzend befindlichen Kulturdenkmals „ehemaliger Wasserturm“ (Jugendzentrum); Kleine Hufe 3, sodass diese aufgrund des Denkmalschutzes hinsichtlich einer Beeinträchtigung (Umgebungsschutz) überprüft werden muss.
- Die Öffnungen in der Blockrandbebauung sind dahingehend zu überprüfen, welcher (gestalterische) Konzeptionsaspekt hierdurch bedient wird bzw. welcher funktionale Mehrwert erreicht werden kann.
- Die im Innenbereich liegenden Gebäude sind hinsichtlich ihrer Größe, Anordnung und Verknüpfung mit dem (freiräumlichen) Umfeld des Innenhofes zu überprüfen.
- Die Ausformung und Ausrichtung der Gebäudekörper und Dachlandschaft ist bzgl. des Klimaschutzes zu überarbeiten.
- Anzahl der Stellplätze und entsprechende Unterbringung des ruhenden Verkehrs (vornehmlich Tiefgarage) sind zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und angesichts der infrastrukturellen Einbindung des Plangebietes (Bahnhof, Mobilitätsangebote im Nahbereich etc.) neu zu bewerten.

Im weiteren Planungsverlauf erfolgten daher seit 2021/22 umfassende Prüfungen von Planungsalternativen und die Erstellung eines überarbeiteten Baukonzeptes (u.a. unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren). Hierzu fanden ebenfalls umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt auf Ebene der Bauverwaltung statt.

Baukonzept (2022)

Ziel des überarbeiteten Entwurfes ist es, im zentral gelegenen, von Gewerbe und Mischnutzung geprägten Plangebiet, einen neuen und beispielgebenden Stadtbaustein zu schaffen, der das innenstadtnahe Preetz nachhaltig stärkt und belebt. Der Entwurf sieht eine lineare Blockrandbebauung vor, die sich im Baufeldinneren zu einer lockeren Punktbauung auflöst. Durch gezielte (funktional hinterlegte) Einschnitte, Durchgänge sowie Vor- und Rücksprünge kommuniziert der Blockrand geschickt mit seiner Umgebung und ermöglicht durch Zäsuren Ein- und Ausblicke in und aus dem Quartiersinneren. Die eingerückten und asymmetrisch angeordneten Baukörper im Osten entlang der Straße „Hinter dem Kirchhof“ nehmen als Vorzone und städtebaulicher Auftakt zur angrenzenden Bebauung sowie dem Stadt- und Straßenraum Kontakt auf, die großzügige Öffnung an der nordwestlichen Ecke respektiert als städtebauliche Geste das angrenzende Denkmal und definiert einen Verknüpfungspunkt zur bestehenden Wohnbebauung in Richtung Westen.

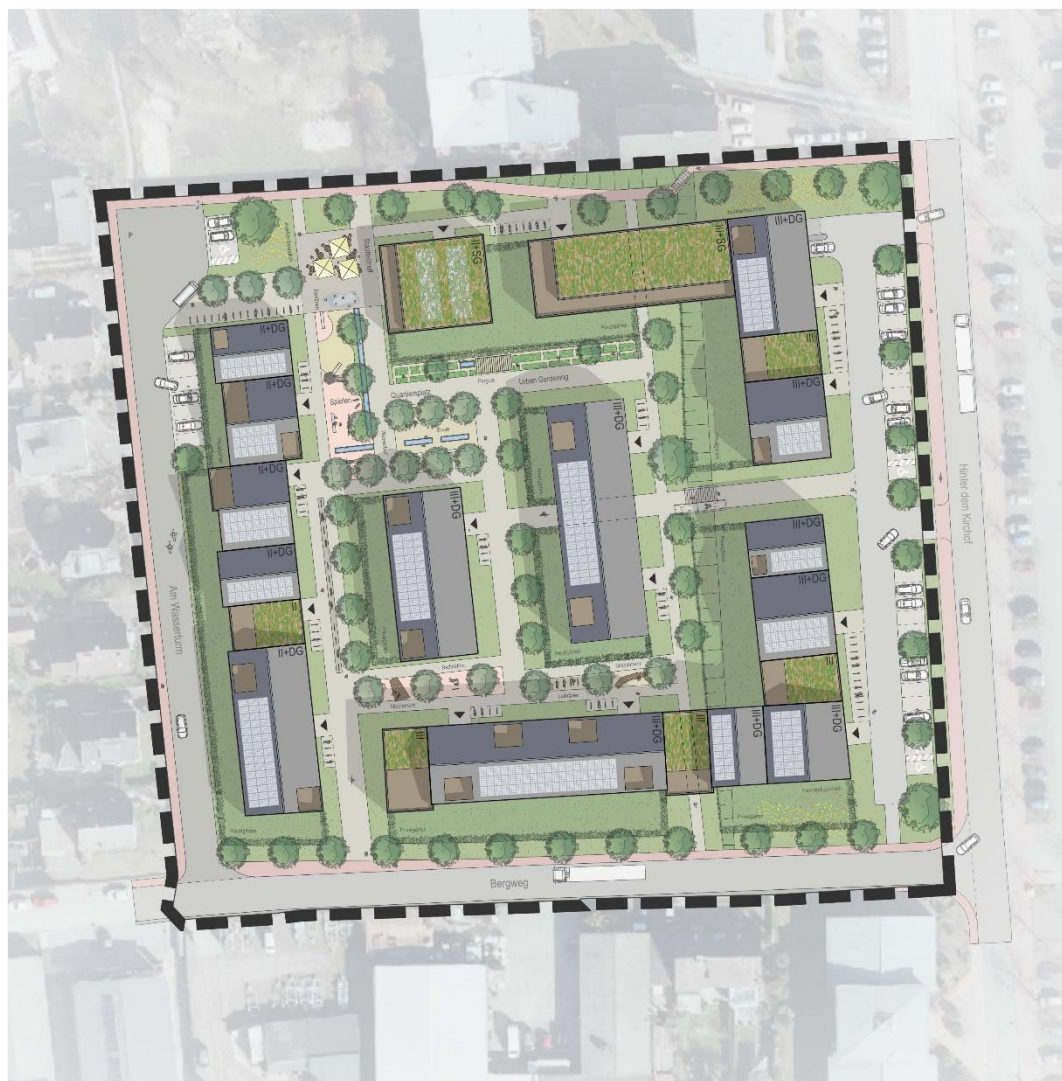


Abbildung 8 Entwurfskonzept, Stand: 02/2023 (B2K)

Ein hochwertiges Fassadenbild erzeugt die zeitgemäße Anmutung eines urbanen Stadtquartiers. Unterschiedliche Geschossigkeiten und Dachformen, die sowohl an die Dachlandschaft der Gewerbebauten wie auch die Satteldächer der Wohnbebauung in der Nachbarschaft anschließen, sowie der Verzicht auf monoton durchlaufende Trauf- und Firstlinien machen einzelne Gebäudeteile trotz der teilweise großzügigen Fassadenflächen klar ablesbar. Adressbildung und Quartiersidentität sind elementare Bestandteile des Entwurfsgedanken. Im „städtischen“ (östlich orientierten) Bereich wird eine höhere Geschossigkeit ausgebildet, während sich die Gebäude zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen hin auf eine niedrigere Geschossigkeit abstaffeln.

Um der aktuellen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, ist ein vergleichsweise stark verdichtetes Wohnquartier geplant, wobei gleichzeitig innen- und außenräumliche Qualitäten realisiert werden. Auf Basis des urbanen Quartierscharakters und unter Berücksichtigung der stark individualisierten Ansprüche der späteren Bewohner sollen verschiedene Wohnungsgrößen entstehen, die bedarfsgerecht an die veränderten Wohn- und Lebensanforderungen angepasst werden.

Eine multifunktionale Grünanlage bespielt das Gesamtensemble im Innenhof und schafft unterschiedliche Aufenthalts- und Rückzugsbereiche mit differenzierten Nutzungs- und Verweilangeboten, die eine Plattform für den nachbarschaftlichen Austausch und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Als zweite Landschaftsebe-

ne wird eine begrünte Dachlandschaft ausgeformt, die mit Terrassen und Gemeinschaftsgärten nutz- und erlebbar werden kann.

Das architektonische und freiraumplanerische Gesamtkonzept für das neue Wohnquartier schafft einen ganzheitlichen Ansatz aus Städtebau, Architektur, Grundrissflexibilität und Ökologie. Das geplante Angebot bietet eine zukunftsorientierte Antwort auf die auch in Preetz ungebrochene Wohnungsknappheit sowie die politischen Forderungen nach Nachhaltigkeit und Langlebigkeit. Der Bebauungsentwurf ermöglicht die fließende Integration des Quartiers zu einem besonderen Stadtbaustein, der nicht nur für seine Bewohner und Besucher mit zeitgemäßen und hochwertigen Qualitäten aufwartet.

5.2.1. Grün- und Freiraum

Das urbane Erscheinungsbild im „Äußeren“ wird im „Inneren“ des Ensembles durch großzügig gestaltete, qualitative und begrünte Außenanlagen für die künftigen Bewohner vervollständigt. In Bezug zur großzügigen Bebauungs-



öffnung in Richtung des denkmalgeschütztem ehem. Wasserturms angeordnete Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden, ergänzt durch ein Grün- und Freiraumangebot rund um die Gebäude selbst, zu einer für alle Bewohner erlebbaren grünen Mitte und zur Plattform für nachbarschaftlichen Austausch.

Abbildung 9 Quartiersplatz und Spielflächen (Detailausschnitt)

Ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist die Möglichkeit zur fußläufigen Durchquerbarkeit des gesamten Quartiers. Das „Herz“ der Anlage bildet der Quartiersplatz mit den angegliederten Spiel- und Gemeinschaftsflächen im nordwestlichen Eckbereich, zu dem alle Quartierswege geleitet werden. Dieser wird um weitere, kleinere Freiraumbänder in Anbindung der einzelnen Gebäudekörper ergänzt, die verschiedenen Nutzungen gewidmet sind und unterschiedliche Freiraum- bzw. Aufenthaltsqualitäten (je nach Verortung) bieten. Der Nahbereich des Quartiersplatzes wird durch gemeinschaftliche Möglichkeiten für Urban Gardening oder ähnliche nachbarschaftliche Angebote ergänzt. Die in die hier verorteten Außenanlagen integrierten Wasserläufe sorgen an heißen Sommertagen für eine Verbesserung des Mikroklimas im Quartier.

Im südlichen und westlichen Bereich der Freiräume befinden sich innerhalb des „Mobilitätsbandes“ nicht nur Sitz- und Aufenthaltselemente, sondern vor allem auch Angebote für den nicht-motorisierten Verkehr innerhalb des Quartiers (Leihräder, Abstellmöglichkeiten, Radstation etc.).

Abbildung 10 Mobilitätsband mit Umfeld (Detailausschnitt)



Um eine (zusätzliche) Durchgrünung in der Vertikalen zu ermöglichen und gleichzeitig einen Gartenausgleich für die Bewohner der oberen Geschosse zu schaffen, entstehen auf den Gebäudeteilen im Blockrand diverse Pflanzbereiche als „grüne Fugen“, die gemeinschaftlich als Dachterrassen und Dachgärten gestaltet werden können und für alle Bewohner nutzbar wären. Auch hier sind Urban-Gardening-Projekte oder Obst- und Gemüseanbau umsetzbar, sodass der Kontakt unter den künftigen Hausbewohnern ermöglicht und gefördert wird. Die begrünten Zwischenräume lassen sich auch von „außen“, also vom Straßenraum aus, ablesen und lösen die langen Fassadenflächen der Blockrandbebauung auf. In Kombination mit den großzügigen Öffnungen in der Bebauung selbst entsteht somit ein kommunikativer Bezug zur „Außenwelt“ und eine durchgrünte Einladung in das „Innere“ des neuen Wohnquartiers.



Abbildung 11 Fassadenansicht mit grünen Zwischenräumen (Ansicht aus Richtung Bahnhof)

5.2.2. Gebäude

In den mehrgeschossigen Baukörpern können (abhängig von Wohnungsgrößen und späterem Wohnungsmix) ca. 180-220 Wohneinheiten entstehen, von denen ein überwiegender Anteil sowie die Außenanlagen barrierearm nutzbar und somit auch bestens für Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen geeignet sind. Die angestrebte Schaffung von bezahlbarem Mietwohnungsbau (bis zu 30% sollen den Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus entsprechen) steht dabei im Fokus der Planungen. Hierzu wird insbesondere ein ausgewogenes Mischungsverhältnis mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen angestrebt, sodass ein entsprechender Ausgleich in den verschiedenen Mietpreisen entstehen kann.

Die voraussichtlich überwiegend als Drei- oder Vierspanner organisierten punkt- und riegelförmigen Baukörper werden vornehmlich vom geschützten Innenbereich aus erschlossen – ausgenommen hiervon ist die Bebauung entlang der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘. Die Wohnungen orientieren sich, insbesondere im östlichen Bereich auch aus Schallschutzgründen, ebenfalls in Richtung des Innenraums. Nach Möglichkeiten erhalten alle Wohnungen einen Zugang zu den außenliegenden (Privat-)Gartenflächen bzw. zu einer Loggia oder einer Dachterrasse.

5.2.3. Mobilität

Bei einem angestrebten Stellplatzschlüssel von unter einem Pkw pro Wohneinheit (in Abhängigkeit von der tatsächlichen Wohnungsgröße) können in der geplanten gemeinsamen Tiefgarage bis zu 175 Pkw-Stellplätze für die Bewohner bereitgestellt werden. Der Besucher- und Kurzparkerverkehr soll über eine oberirdische Stellplatzanlage im vorgelagerten östlichen Frontbereich entlang der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ abgewickelt werden. Ein Anteil der Stellplätze wird mit Ladestationen für E-Autos ausgestattet bzw. vorbereitet. Die grundsätzliche Vorbereitung aller Stellplätze für künftige Ladestationen auf Basis eines intelligenten Lastmanagements ist überdies empfehlenswert.

Perspektivisch gesehen soll auch die Integration eines quartierseigenen Car-Sharing-Angebotes zu einer Reduzierung des privaten Pkw-Gebrauchs beitragen. Darüber hinaus ist die Unterbringung von Sharing-E-Scootern und/oder Sharing-E-(Lasten-)rädern für die Hausgemeinschaften angedacht.

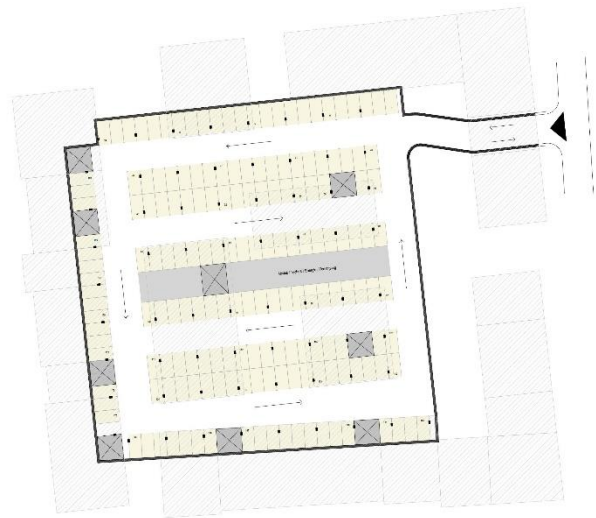


Abbildung 12 Parkierungskonzept
Tiefgarage (Machbarkeitsprüfung)

Oberirdisch befinden sich im Bereich der Außen- und Freiräume sowie der Hauseingänge Flächen zur Unterbringung von Fahrradbügeln, Fahrradboxen sowie gemeinschaftlich nutzbarer E-Bike-Ladestationen. An einer Rad-Reparaturstation innerhalb des südlichen „Mobilitätsbandes“ können kleinere Reparaturen im Freien erledigt werden. Innerhalb der östlich geplanten (oberirdischen) Stellplatzanlage im Frontbereich der dortigen Bebauung sind direkt zugängliche großzügige Abstellflächen für Fahrräder angedacht, die einen Ansporn bieten, das eigene Auto stehen zu lassen und im Alltag auf Mobilitätsalternativen umzusteigen. Dieser Umstieg wird durch die direkte räumliche Nähe zum ÖPNV in Form des ZOBs und Bahnhofs Preetz (rund 150 m Entfernung, knapp zwei Gehminuten) zusätzlich gefördert und ermöglicht. Die Lademöglichkeiten für E-Bikes, Lastenräder und E-Roller können sämtlich mit Solarstrom gespeist werden.

5.2.4. Energie

Die Energieversorgung des gesamten Quartiers soll im Rahmen eines Contracting-Modells möglichst vollständig klimaneutral über eine Vertragslaufzeit von 10 oder 15 Jahren erfolgen. Nach ersten Abstimmungen mit den Eigentümern und/oder Betreibern der umliegenden Liegenschaften des neuen Quartiers ist unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Kriterien eine Wärmeversorgung des gesamten Areals ‚Hinter dem Kirchhof / Am Wasserturm‘ anzustreben.

Die geplanten Gebäude sollen im KfW-Effizienzhaus-40-Standard errichtet und betrieben werden. Die Beheizung der Wohngebäude erfolgt voraussichtlich autark in Form einer Wärmepumpen-Lösung für das neue Quartier. Der von den Photovoltaik-Modulen auf den Dachflächen erzeugte Strom kann als Allgemeinstrom und Speisung der E-Mobilitäts-Ladestationen genutzt werden. Die Ausrichtung des Gebäudeensembles nach Süden und/oder Westen ermöglicht einen optimalen Sonnenlichteintrag, sodass die solaren Gewinne im Winter auch zur passiven Beheizung genutzt werden können.

6. Inhalte der Planung



Abbildung 13 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 (Stand: 08/2023)

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA1 bis WA5 und den jeweiligen Unterteilbereichen (a) und (b) festgesetzt.

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

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

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

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrau-

ches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Aufgrund der attraktiven räumlichen Lage von Preetz im Nahbereich zur Landeshauptstadt Kiel und der Holsteinischen Schweiz steigen auch die Angebote an Ferienwohnungen. Die Stadt strebt mit der Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches die nachhaltige Befriedung der lokalen Wohnraumnachfrage an. Um eine Durchmischung mit häufig wechselndem Publikum zu verhindern, werden daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso ausgeschlossen wie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen (GR_{max}) und einer Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe als absolute Höhe in Metern ‚m über Normal-Höhen-Null (NHN)‘ getroffen.

Maximal zulässige Grundfläche (GR_{max})

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß je Baufeld (Baugrenze) festgesetzt.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR_{max}) innerhalb der einzelnen Baufelder orientiert sich an dem zugrundeliegenden Bebauungskonzept (s.o.) und den damit für eine entsprechende Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau notwendigen Belangen, den Orientierungswerten innerhalb vergleichbarer Bauflächen sowie der Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung des Plangebietes. Damit wird die angestrebte städtebauliche Dichte im geplanten Maß erreicht und somit eine gestalterisch und wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GR_{max})

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-Grundfläche (GR) von maximal 10.500 m² überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO beschriebenen Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten o.ä.) nicht auf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}) anzurechnen.

Zur Schaffung eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlich zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte maximale Grundfläche für diese Anlagen bis maximal 10.500 m² (Gesamt), also 4.100 m² (zusätzlich) überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für die sinnvolle (gestalterische und

funktionale) Nutzung des Innenbereiches der geplanten Blockrandbebauung erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die Grundfläche zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

Im Sinne der angestrebten Unterbringung eines überwiegenden Anteils des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche werden die dafür erforderlichen Grundflächen der (baulichen) Anlagen (Tiefgaragen mit notwendigen Zu- und Abfahrten etc.) nicht auf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Plangebiet sichert der Bebauungsplan eine der zugrundeliegenden Bauplanung entsprechenden Höhenentwicklung der Bauflächen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhe).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Plangeltungsbereich auf *zwei (II) bis drei (III) Vollgeschosse* festgelegt.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) über Normal-Höhen-Null (NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern und/oder flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) über Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch Technikgeschosse, technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden, sofern diese mindestens 1,50 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

Abgeleitet aus dem zugrundeliegenden Bebauungskonzept und den sich daraus ergebenden Schnitten erfolgt die differenzierte Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit sowie der maximalen Gebäudehöhen für die einzelnen Bauflächen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Zusammenspiel mit dem natürlichen Geländeverlauf und den sich daraus ergebenden optischen Raumeindrücken ein stimmiges und an der Umgebungsbebauung orientiertes Erscheinungsbild zu ermöglichen. Mit den Höhenfestsetzungen entsteht somit eine in der Höhenentwicklung stimmige Blockrand- und Innenraumbebauung.

Technikgeschosse, technische Anlagen oder andere Aufbauten (z.B. Aufzugaufbauten, Lüftungsanlagen etc.) gehören grundsätzlich zur Ausstattung von (mehrgeschossigen) Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 1,50 Meter überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden. Zur Vermeidung von optischen Missstän-

den durch derartige Anlagen sind diese jedoch um mindestens 1,50 m von der Außenfassade des jeweiligen Gebäudes zurückzusetzen.



Abbildung 14 Geschoss- und Höhenentwicklung
(Schemata; Ansicht aus Richtung ehem. Wasserturm)

6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA1 bis WA3 mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Die in Teilbereichen festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäudekörpern von mehr als 50 Metern Länge. Für die restlichen Teilbereiche gilt ansonsten, wie festgesetzt, die offene Bauweise mit den entsprechenden Regelungsinhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels *Baufenster* festgesetzt, welche durch *Baugrenzen* definiert sind. Diese Baufenster sind auf eine sinnvolle Grundstücksausnutzung auf Basis des zugrundeliegenden Baukonzeptes ausgerichtet und ausreichend dimensioniert, um eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in individuell-flexibler Ausformung und Anordnung zu ermöglichen.

6.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze (auch überdachte; Carports), Garagen (auch unterhalb der Geländeoberfläche liegende; Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten, Garagengeschosse o.ä.) und Nebenanlagen allgemein zulässig.

Die Errichtung der beschriebenen Anlagen ist innerhalb des gesamten festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) unter Einhaltung und Berücksichtigung der nach LBO ggf. notwendigen Abstandsflächen zulässig.

Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit bis 55 m² null Komma fünf (0,5) Stellplätze bzw. je Wohneinheit ab 55 m² null Komma acht (0,8) Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

Für öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg sind je Wohneinheit mindestens null Komma drei (0,3) Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

Aufgrund der angestrebten hohen Dichte des neuen Quartiers und der Notwendigkeit von (großzügigen) Erholungs- und Freizeitqualitäten trotz ebendieser Dichte soll der oberirdische Anteil von Stellplätzen für den privaten ruhenden Verkehr auf ein Minimum reduziert werden – auch um eine Beeinträchtigung des Stadt- und Siedlungsbildes zu verhindern. Der überwiegende Großteil der privaten Stellplätze soll daher in Form einer Tiefgarage untergebracht werden, sodass der Parkraum im (östlichen) oberirdischen Bereich dem Besucherverkehr und Kurzzeitparken vorbehalten bleiben kann.

Durch die Bindung der Stellplatzanzahl an die Wohnungsgröße von bis zu bzw. ab 55 m² soll sowohl die Zahl der Fahrzeuge insgesamt wie auch die Zahl der entsprechenden Stellflächen auf ein mögliches Minimum reduziert werden.

Hierbei wird zum einen von einer geringeren Personenzahl bei der Bewohnung dieser Immobiliengrößen ausgegangen (die Daten des Statistischen Bundesamtes von Dezember 2020 zeigen einen deutlichen Trend bei der Zunahme der Wohnfläche von Ein-Personenhaushalten bis rund 65 m² auf) und zum anderen die An- bzw. Einbindung des Plangebietes in die Örtlichkeit und die Infrastruktureinrichtungen (insbesondere des täglichen Bedarfs) berücksichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum lokalen (nördlich gelegenen) Nahversorgungszentrum (Entfernung zum Plangebiet ca. 250 m), der Preetzer Innenstadt (ca. 600 m bis zum Markt) sowie der direkten ÖPNV-Anbindung an den Bahnhof (ca. 150 m Entfernung) ist es für die Bewohner jederzeit leicht möglich, auch ohne eigenes Fahrzeug im Alltag zurecht zu kommen.

Zudem geht der allgemeine Trend, vor allem auch bei jüngeren Menschen, hin zum Mobilitätsmix und damit zur Nutzung von alternativen Mobilitätsangeboten wie Car-Sharing, E-Scooter etc. und senkt somit die allgemeine Autobesitzquote. Die reduzierte Zahl bei der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung soll einen Anteil zur langfristigen Senkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) leisten und auch in Preetz in Anbindung an den Ballungsraum Kiel den ergänzenden Umstieg auf Bus, Bahn oder Rad bzw. die Kombination der alternativen Möglichkeiten vorantreiben.

Haushalte in öffentlich gefördertem Wohnraum haben statistisch gesehen weniger Pkws in Besitz, nutzen stärker den ÖPNV und gehen häufiger (vergleichsweise kurze Wege) zu Fuß (vgl. „Effektiv steuern mit der Stellplatzsatzung“; Institut für Wirtschaft und Umwelt GmbH, 30.04.2010). Die Herstellung von einer (in der späteren Nutzung) überhöhten Anzahl nicht nachgefragte Stellplätze würde hierbei finanziell zulasten der künftigen Bewohner gehen und ist daher in der Praxis nicht sinnvoll, sodass bei Wohnungen im 1. Förderweg von einem verminderten Stellplatzschlüssel ausgegangen wird.

Anzahl der Fahrradstellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit bis 55 m² mindestens ein (1) Fahrradstellplatz bzw. je Wohneinheit ab 55 m² mindestens zwei (2) Fahrradstellplätze herzustellen und nachzuweisen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sollen Abstellanlagen für Fahrräder errichtet werden. Dies entspricht der zeitgemäßen Ausrichtung neuer städtischer Quartiere. Fahrradfahren ist auf der Kurz- und Mittelstrecke in Städten oft das

schnellste und meistgenutzte Verkehrsmittel und damit eine sinnvolle Alternative zu Pkw und ÖPNV. Der Umstieg auf das Rad soll durch die Errichtung entsprechender Abstellanlagen (v.a. in Anbindung an die öfftl. Verkehrsflächen) innerhalb des gesamten Quartiers erleichtert und gefördert werden.

6.5. Grünordnung

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind aus der zugrundeliegenden Freiflächenplanung abgeleitet. Da diese Darstellungen innerhalb des Bauungskonzeptes wesentlich detaillierter sind als die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanes, werden lediglich die sich daraus ergebenden sinnvollen Regelungen getroffen um u.a. einen, im Rahmen der Möglichkeiten, Beitrag zum kleinräumlichen Klima- und Umweltschutz zu leisten.

Grundstücksbegrünung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Da die freiräumlichen Darstellungen innerhalb des zugrundeliegenden Bauungskonzeptes wesentlich detaillierter sind als die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanes, werden lediglich die sich daraus ergebenden sinnvollen Regelungen getroffen, dahingehend dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind. Die entsprechenden Bereiche müssen hierzu durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt sein.

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

Anpflanzung von Bäumen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte sind ausnahmsweise in einem Umkreis von maximal zwei Metern (2 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.

Da die freiräumlichen Darstellungen innerhalb des zugrundeliegenden Bauungskonzeptes wesentlich detaillierter sind als die (sinnvollen) Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanes, werden lediglich die sich daraus ergebenden wesentlichen Regelungen getroffen, dahingehend dass eine Mindestanzahl an Bäumen im Verlauf der Plangebietsgrenzen zu pflanzen ist.

Stellplatzanlagen

Innerhalb zusammenhängender Stellplatzanlagen ist je sechs (6) Stellplätze mindestens ein (1) standortgerechter, kleinkroniger Baum zu pflanzen (Pflanzqualität: 4x verpflanzt, StU 16-18 cm).

Durch diese Festsetzung wird eine Mindestdurchgrünung der (geplanten) oberirdischen Stellplatzanlage im Osten des neuen Quartiers sichergestellt. Die geplanten Bäume innerhalb der Stellplatzanlage führen zu einer Verschattung und Steigerung der Aufenthaltsqualität, was wiederum den künftigen Bewohnern und Besuchern zugutekommt.

Tiefgaragen und Nebenanlagen

Nicht überbaute Tiefgaragendecken sowie unterirdische Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von befestigten oder anderweitig genutzten Flächen, mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die Überdeckung muss mindestens 50 cm betragen.

Durch die Festsetzung der Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendecken soll die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sichergestellt werden. Die Anforderung an die Mindeststärke für den Substrataufbau (50 cm) ist erforderlich, um Sträuchern und Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

6.6. Klimaschutz und Immissionsschutz

Die vorgenommenen Festsetzungen zum Klima- und Immissionsschutz dienen sowohl der nachhaltigen Energiebewirtschaftung des Plangebietes wie auch der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch extern auftretende Immissionen, welche auf die künftigen Bewohner einwirken können.

Verbot luftverunreinigender Stoffe

Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heizzwecke unzulässig.

Die Ursachen des Klimawandels lassen sich vor allem im Hinblick auf den individuellen Energieverbrauch innerhalb eines Gebietes in verträglichen Grenzen halten. Dies bedeutet mittel- und langfristig insbesondere, dass erneuerbare Energien die herkömmlichen Energieträger wie Öl, Gas, Kohle etc. vollständig ablösen. Gerade im Neubau ist eine klimafreundliche Energieversorgung sowohl technisch als auch ökonomisch sinnvoll und gut umsetzbar. Mit fossilen Energieträgern versorgte Alt- und auch Neubauten entwickeln sich langfristig immer mehr zu Altlasten – darauf hat mittlerweile auch der Gesetzgeber reagiert und bspw. ein generelles Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 beschlossen.

Der Bebauungsplan beinhaltet daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ein Verbot fossiler Brennstoffe. Die Rechtsgrundlage erlaubt die stoffbezogene (nicht: anlagenbezogene) Festsetzung von Verwendungsbeschränkungen und –verboten für luftverunreinigende Stoffe, insbesondere CO₂-Emissionen verursachende fossile Heizstoffe (Erdöl, Erdgas etc.). Eine städtebauliche Anforderlichkeit im Sinne einer unmittelbaren Verbesserung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist hierfür nicht notwendig (vgl. „Klimaschutz durch die Kommunen – Möglichkeiten und Grenzen“; Wolfgang Kahl. Zeitschrift für Umweltrecht, 9/2010). Es bedarf also keiner spezifisch ortsklimatischen Belastungssituation (z.B. Kurort o.ä.). Vielmehr sind entsprechende Maßnahmen auch in bislang unbelasteten Gebieten zulässig, ebenso als solche zum Schutz des globalen Klimas (vgl. „ZNER 2008“; Ekardt/Schmitz/Schmidtke, 334 (339 f.)).

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zum Schutz der Wohn- und/oder Büronutzungen bei Neubau, Umbau und/oder Nutzungsänderungen im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind den Abbildungen 1 und 2 der Begründung der ‚Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101; Aktualisierung Dezember 2022‘ (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich (Allgemeines Wohngebiet (WA)) bei Neubau, Umbau und/oder Nutzungsänderung für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise gewährleistet werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und/oder Loggien in Richtung der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ sind in dem in Abbildung 3 der Begründung der ‚Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101; Aktualisierung Dezember 2022‘ (Anlage zum Bebauungsplan) dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der geltende Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) TAG eingehalten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner siedlungstechnisch vollständig integrierten Lage im Einwirkungsbereich mehrerer Verkehrswege sowie Gewerbeflächen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm wurden diese Einwirkungen auf den Plangeltungsbereich untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gwerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm der benachbarten Bestandsbetriebe wurden die Beurteilungspegel innerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts getrennt ermittelt. Belastungen aus Gewerbelärm sind durch südlich des Bergwegs liegenden Betriebsgrundstücke sowie durch den nördlich gelegenen Stellplatz des Diakonischen Werkes gegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass im Tageszeitraum der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend eingehalten wird. Im Südwesten des Plangeltungsbereiches ergeben sich ausschließlich ge-

ringfügige Überschreitungen. Die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Vorentwurf ist von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes jedoch nicht betroffen.

Im Nachtzeitraum (lauteste Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen und der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtabschnitt können bei Parkvorgängen auf dem Stellplatz des Diakonischen Werkes vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm nachts nicht ausgeschlossen werden. Auch in Wohngebieten sind vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs üblich. Daher ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen im Bereich der südlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung zu rechnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile für den Prognosehorizont wurden der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Preetz entnommen. Weiterhin wurde der P+R-Parkplatz am Bahnhof Preetz mit etwa 100 Parkplätzen in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2030) wurden analog der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1, 13. Änderung der Stadt Preetz angesetzt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bei freier Schallausbreitung im straßennahen Bereich Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird überwiegend überschritten, der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird teilweise überschritten und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend nicht eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ zum Schutz ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ sind aus Belegenheitsgründen und der vorgesehenen Erschließung des Grundstückes nicht möglich. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Obergeschosse stehen aufgrund der Ge-

schossigkeit demgegenüber außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können zudem ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches errichtet werden. Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Norden aufgrund von Belegenheitsgründen und in Richtung Süden aufgrund der Einmündung in den Bergweg nicht möglich. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in der Begründung der ‚Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101; Aktualisierung Dezember 2022‘ (Anlage zum Bebauungsplan) dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) in Richtung der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ überschritten wird.

In den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf einer lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen, ob mit Abschirmungen auch an Außenwohnbereichen an den der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

6.7. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Um ein gut gestaltetes neues Quartier zu schaffen, sind auch Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern zu treffen. Das städtebauliche Entwurfskonzept ist darauf ausgerichtet, die Fassaden des Quartiers insbesondere im Bereich der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ anspruchsvoll und zusammenhängend anmutend auszuformen. Im inneren Quartier sollen die Gebäudefassaden in vielfältigerer und individuellerer Gestaltung möglich sein.

Gebäudefassaden

- a) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien zulässig.*

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von dem Primärmaterial abweichende Materialien ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen.

- b) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Außenwandflächen von Hauptgebäuden ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze oder ggf. eine alternativen Bepflanzungsart je fünf (5) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden.*
- c) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Außenwandflächen von Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Trafogebäude o.ä.) und Garagen, einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) ohne Fenster- oder Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze je zwei (2) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.*

Das Fassadenmaterial prägt den Charakter eines Hauses entscheidend. Die Auswahl der festgesetzten Materialien orientiert sich daher am gewünschten Siedlungsbild sowie der in vergleichbarer städtischer Nachbarschaft größtenteils vorhandenen Qualität.

Maximal ein Viertel der fensterlosen (geschlossenen) Fassadenfläche kann mit abweichenden Materialien (gemäß Festsetzungskatalog) zu gliedernden oder ornamentalen Zwecken ergänzend versehen werden. Hierdurch wird ein gewisser Spielraum zur individuellen Ausgestaltung ermöglicht ohne eine ortsbilduntypische, weil zu große, Vielfalt oder Beliebigkeit zu fördern.

Die Begrünung von Gebäudefassaden (auch von Nebenanlagen) bietet viele Vorteile aus ökologischer und gestalterischer Sicht. So trägt eine Fassadenbegrünung zur Luftreinigung, einer niedrigeren Umgebungstemperatur, zur Wärmeregulierung und zur Artenvielfalt innerhalb des städtischen Umfeldes bei. In Zeiten der erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz gehört dies zum klimasicheren Bauen. Die verbindliche Festsetzung von Fassadenbegrünung (für Hauptgebäude ab einer Fenster- oder Türfreien Fassadenfläche ab 50 m², für Nebenanlagen und Garagen bei jeder Außenfassade ohne Fenster- oder Türöffnungen) trägt zur raschen Durchgrünung innerhalb des Quartiers bei und ist insbesondere angesichts der beabsichtigten baulichen Dichte eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Gebäude.

Dachform und –neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer gemäß der festgesetzten zulässigen Dachformen auszubilden. Dabei gilt:

FD	=	Flachdach
DN 40°	=	Dächer mit maximal 40° Dachneigung

Die Dachform prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung daher einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln orientieren sich an dem beabsichtigten heterogenen Siedlungsbild und ermöglichen eine Einpassung des Vorhabens in die örtlich vorhandene (ebenfalls heterogene) Dachlandschaft an exponierter Siedlungskernlage.

Dacheindeckungsmaterialien und –farben

- a) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Hauptgebäuden bei der Ausbildung von Flachdächern (Dächer mit maximal 8° Dachneigung) nur als Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.*

Ausgenommen hiervon sind nur untergeordnete Bauteile wie Dachterrassen, Lichtschächte aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereiche für Be- und Entlüftung oder technische Anlagen (z.B. Aufzugschächte o.ä.).

- b) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Trafogebäude o.ä.) nur als Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.*

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern auf Flachdächern (Dächer bis maximal 8° Dachneigung), Garagen, Carports und Nebenanlagen erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient der Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts. Gründächer speichern bis zu 80 % des Regenwassers und verdunsten es langsam wieder, was zu einer Entlastung des lokalen Niederschlagswasserabflusses führt. Überdies produzieren die Pflanzen Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima.

Eine (ergänzende) Kombinationsnutzung mit Solar- oder Photovoltaikanlagen ist hiervon unbenommen. Dies ist nicht nur „doppelt gut“ aus Klimaschutzsicht, sondern schafft auch sinnvolle Synergieeffekte. So benötigen etwa PV-Module auf begrünten Dächern keine Verschraubungen in der Dachkonstruktion wie auf ziegelgedeckten Dächern; stattdessen stehen sie fest verbunden auf Basisplatten, welche mit dem Pflanzsubstrat beschwert werden. Beachtet werden sollte allerdings vor allem die Statik (Tragfähigkeit des Daches), welche sich bei der Kombination mit Solarenergieanlagen um weitere ca. 25 kg pro Quadratmeter erhöht.

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

Dachaufbauten

Lüftungs- und/oder Kühlaggregate sowie von der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche aus sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

Zur Erhöhung der gestalterischen Akzeptanz und Qualität der Gebäude sind Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus sichtbare Lüftungskanäle zwingend einzuhausen.

Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist ebenso wie die allgemeine Herstellung bzw. Verwendung von Gründächern (lebende Pflanzen; auch auf geneigten Dächern) aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

6.8. Erschließung / Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über eine geplante Zufahrt von der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ aus.

Der Bestand der anliegenden Straßen ‚Bergweg‘ und ‚Am Wasserturm‘ werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Der vorhandene Wendekreis am nördlichen Abschluss der Straße ‚Am Wasserturm‘ wird im Zuge der Überplanung auf einen Durchmesser von 22 m vergrößert, um die künftige Befahrung und Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug gemäß den aktuell geltenden Unfallverhütungsvorschriften (vgl. DGUV Info 214-033, September 2021) zu gewährleisten.

Die (öffentliche) fußläufige Ost-West Durchwegung entlang des nördlichen Plangebietsrandes in Form des vorhandenen ‚Geschwister-Pruszkowski-Ganges‘ wird ebenfalls im Bebauungsplan übernommen.

Angesichts des beabsichtigten autofreien Quartierscharakters wird die Abwicklung des ruhenden Verkehrs über eine (an die Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ angebundene) oberirdische Stellplatzanlage für Besucher und Kurzzeitparker sowie eine daran angeschlossene Tiefgaragenanlage für die künftigen Bewohner durchgeführt. Die quartiersinneren Durchwegungen sind ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehr- und/oder Rettungsfahrzeugen zu dimensionieren. Die Zufahrten sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein, der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

Öffentliche Stellplätze

Neben den Stellplätzen auf dem privaten Wohnbaugrundstück werden auch einige (zusätzliche) öffentliche Parkstände hergestellt. Diese sind im Verlauf der vorhandenen Straße ‚Am Wasserturm‘ als straßenbegleitende und zentral angelegte Parktaschen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Herstellung dieser Parkflächen entsprechende Festlegungen getroffen.

7. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebietes um bereits voll erschlossene und bebaute Flächen handelt, sind Anschlüsse für Versorgung (Strom, Energie, Wasser) und Entsorgung (Abwasser und Oberflächenwasser) unmittelbar vorhanden. Im Rahmen der Neubepanung sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG, elektrische Energie wird ortsüblich durch die SWKiel Netz AG (einem Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG) sichergestellt. Da es sich um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) grundsätzlich bereits vorhanden.

Im Rahmen der Neubepanung sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Aufgrund der Dekarbonisierungsstrategie der Bundesrepublik Deutschland (Ausstieg aus der Erdgasversorgung bis 2045) teilt der Versorgungsträger mit, dass keine Gasnetzerweiterung vorgesehen ist.

Abwasserentsorgung

Die Stadt Preetz ist abwasserbeseitigungspflichtig. Die Aufgabe, das anfallende Schmutzwasser zu klären, wird durch den Abwasserzweckverband (AZV) Preetz (Stadt und -Land-) durchgeführt. Innerhalb des Stadtgebietes sind nahezu alle Haushalte an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Aufgrund dessen und angesichts der bereits vorhandenen Bebauungs-, Erschließungs- und Umgebungssituation des Plangebietes ist von dem Vorhandensein betriebsfertiger und ausreichend dimensionierter Abwasserkanäle in den angrenzenden Straßenräumen auszugehen: In der Straße ‚Am Wasserturm‘ befindet sich ein Mischwasser-Kanal, im ‚Bergweg‘ sowie der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ liegen vorhandene Schmutzwasser-Kanäle, welche für einen Anschluss des neuen Quartiers entsprechend vorbereitet sind.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen auf dem Grundstück selbst, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen. Dies ist im Zuge der nachgeordneten Bauausführungsplanung zu prüfen.

Oberflächenentwässerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist aufgrund gutachterlicher Einschätzung nicht erlaubnisfähig (Bestätigung der UWB und UBB, Kreis Plön mit Schreiben vom 21.06.2022). Versickerndes Niederschlagswasser über die Neigung der Geschiebemergeloberfläche im Teerörläufiger würde zu einer verstärkten Mobilisierung von Schadstoffen führen.

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, wird die Ableitung des Oberflächenwassers grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Die Stadt Preetz ist für die Beseitigung zuständig und leitet das anfallende Regenwasser in das bestehende Kanalsystem ein. Gemäß Satzung besteht prinzipiell ein Anschlussrecht für jeden Grundstückseigentümer. Gegebenenfalls sind, bei Anschluss an die bestehenden Anlagen diese, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes reduziert sich der Spitzabfluss im Vergleich zum heutigen Ist-Zustand unter Einhaltung der A-RW-1 um ca. 20 %. Auf Grundlage der DIN 1986-100 wird die Grundstücksentwässerung für ein 2-jähriges Ereignis (Dauerstufe 5 Minuten) ausgelegt. Das jenseits des angesetzten Bemessungsfalles ($r(5/2)$, $D=5$) anfallende Niederschlagswasser wird auf Grundlage der DIN 1986-100 auf dem Grundstück zurückgehalten. Der hierfür notwendige Nachweis ist im Rahmen des Überflutungsnachweises beim Entwässerungsantrag zu erbringen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche RW-Kanalisation in Richtung der Straße ‚Hinter dem Kirchhof‘ wird eine Vorstreckung DN 400 mit 1 % Gefälle benötigt.

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 Preetz ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in den

umliegenden Straßenräumen bleiben unverändert bestehen und werden im Zuge der Erschließung des Plangebietes erweitert, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist. Die tatsächliche Gewährleistung der für die Planung notwendigen Löschwassermengen obliegt der Verantwortung der Stadt Preetz.

Müllentsorgung

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

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

8. Artenschutz

Die den Artenschutz betreffende Bestandssituation sowie mögliche Auswirkungen der Planung und ggf. notwendige Ausgleichs- und/oder Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung (2017), einer aktualisierten Stellungnahme (Oktober 2022) sowie einer erweiterten Potenzialanalyse zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes (August 2023; Anlage zum Bebauungsplan) zusammengefasst.

Im Sommer 2018 fanden die ersten faunistischen Erfassungen artenschutzrechtlich relevanter Arten auf dem Gelände statt. Daraus resultierte der Fachbeitrag zum Artenschutz gem. BNatSchG vom 20.07.2017. Die Erfassungen sowie die Berichterstellung führte das Biologenbüro GGV (2017) durch. Da zum Zeitpunkt der Planungsfortführung im Jahre 2022 die Datenlage bereits 5 Jahre alt war und um zu vermeiden, dass es im Zuge der Bau- bzw. Abrissarbeiten zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG kommt, wurde das Büro Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner | Biologen & Geographen PartG mit einer Brutvogel- und Fledermaus-Besatzkontrolle, einer Potenzialabschätzung (Plausibilitätsprüfung) hinsichtlich einer möglichen Quartiereignung für Brutvögel und Fledermäuse sowie einer artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahme beauftragt. Die Erfassungen wurden im Sommer 2022 durchgeführt, die Stellungnahme datiert vom 11.10.2022 (BIOPLAN PARTG 2022).

Nach Durchführung des Regel-Beteiligungsverfahrens gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön im Rahmen der fachbehördlichen Stellungnahme mitgeteilt, dass einerseits weitere Untersuchungen für Fledermäuse erforderlich sind und andererseits ein Konzept für die Mehlschwalben erstellt werden muss. Hiermit wurde ebenfalls das Büro Bioplan PartG beauftragt, die Untersuchungen erfolgten im Juli 2023.

Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde daher eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt, so dass die maßgeblichen artenschutzrechtlichen Vorbehalte Eingang in weitere Detailplanungen und Abstimmungen finden können. Zur Einschätzung der im Gebiet zu erwartenden europarechtlich relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgten Erfassungen, bei denen zusätzlich eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials einschließlich einer Höhlenbaumerfassung stattfand. Außerdem erfolgte eine Datenabfrage beim Artkataster des LfU (WINART-DATENBANK LANIS S-H). Darüber hinaus wurden die Standardwerke zur Ver-

breitung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen in Schleswig-Holstein ausgewertet. Auf diesen Grundlagen wurde eine (erweiterte) faunistische Potenzialanalyse durchgeführt.

Gemäß der durchgeführten Untersuchung von GGV (2017) und BIOPLAN PARTG (2022) sowie der erweiterten Potenzialabschätzung (2023) sind folgende artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen erforderlich:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1:
AV1 (Brutvögel & Fledermäuse): Bauzeitenregelung: Alle Gebäuderückbauten und Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gebäuden und Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
- Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA):
 1. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 - Gehölzersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Östliches Hügelland) eine neue Gehölzpflanzung in der Größenordnung von 2.876 m² vorzunehmen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah (spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Vorhabenbeginn) umzusetzen. Die im zukünftigen Wohngebiet geplanten Gehölzpflanzungen können für den erforderlichen Ausgleich dabei angerechnet werden.
 2. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 - Einzelbaumersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Für den Verlust von 18 Großbäumen mit eingeschränkter Bruthabitateignung ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von 18 Obst- oder standortgerechten Laubbäumen (Verhältnis 1:1) vorzunehmen. Die im zukünftigen Wohngebiet geplanten Baumplanzungen können für den erforderlichen Ausgleich dabei angerechnet werden.
- Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF):
Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF1 – Aufstellung eines Schwalbenturms mit 26 Kunstnestern für die Mehlschwalbe: Es ist eine Schwalbenturm mit mindestens 26 Kunstnestern für die Mehlschwalbe aufzustellen. Der Turm ist dazu in unmittelbarer Nähe des derzeitigen Koloniestandorts zu errichten. Die Aufstellung des Turmes ist spätestens im Sommer vor dem Rückbau des Koloniegebäudes durchzuführen und sollte durch einen Fachmann begleitet werden. Um den Erfolg der Maßnahme zu dokumentieren, sollte über einen Zeitraum von fünf Jahren während der Brutzeit der Mehlschwalben eine Besatzkontrolle durchgeführt werden, um das Brutgeschehen zu dokumentieren (Funktionskontrolle). Die Ergebnisse des Monitorings sollten dann dem LfU sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zugeleitet werden. Anschließend wird dann

ggf. gemeinsam festgelegt, ob Änderungen in der Vorgehensweise oder Anpassungen der gewählten Maßnahme erforderlich werden.

Bei Einhaltung der o.g. genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach gutachterlicher Einschätzung die geplanten Gebäudeabrisse als auch potenzielle Baumfällungen möglich. Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Regelungen des Städtebaulichen Vertrages ggü. der Stadt Preetz zur Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen sowie insb. zur Umsetzung der o.g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF1.

9. Altlasten

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Preetz weist für das Plangebiet insgesamt vier Altlastenverdachtsflächen aus. Der Verdacht beruht auf Bombardierungen während des Zweiten Weltkrieges eines auf der gegenüberliegenden Seite des ‚Bergwegs‘ gelegenen Betriebes, in dem kohlenwasserstoffhaltige Produkte verarbeitet wurden und auf Bombardierungen des nahegelegenen Bahnhofes und der evtl. daraus resultierenden Ausbreitung von Schadstoffen im Grundwasser.

Zwei Gutachten (Orientierende Untersuchungen ‚Am Wasserturm 2-4 und 6‘; Anlagen zum Bebauungsplan) konnten für den westlichen Bereich den jeweiligen Altlastenverdacht ausräumen. Dies wurde durch Schreiben des Kreises Plön vom 12.04.2016 sowie 27.02.2019 bestätigt, sodass „der Altlastenverdacht für diese Grundstücke als ausgeräumt gilt“.

Für das mittlere Grundstück (Flurstück 81/284) im südlichen Plangebiet kann eine schädliche Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Hier befindet sich ein Grundwasserförderbrunnen, der zur Sanierung eines Grundwasser-Phenol-Schadens in ca. 15 m Tiefe dient. Bei Ausfall dieses Förderbrunnens ist in unmittelbarer Nähe ein neuer zu errichten.

Im Mai 2022 wurde innerhalb des Plangebietes eine ergänzende Orientierende Untersuchung vor dem Hintergrund der geplanten Umnutzung der Flächen durch Wohnbebauung auf Anforderung der UBB des Kreises Plön durchgeführt (Orientierende Untersuchung ‚B-Plan 101 Am Wasserturm in Preetz‘; Anlage zum Bebauungsplan).

Im Ergebnis der in diesem Zusammenhang durchgeführten Bohrungen und Untersuchungen ist festzustellen, dass für die Bereiche der ehemaligen Betriebs-tankstelle und der Altablagerungen (Grubenverfüllungen) keine Hinweise für das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen vorgefunden wurden. Der Altlastenverdacht für die Grundstücke ‚Bergweg 4‘ und ‚Hinter dem Kirchhof 6‘ hat sich somit nicht bestätigt. Aus gutachterlicher Sicht besteht daher kein weiterführender Untersuchungsbedarf.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen sowie ein Grundwasserförderbrunnen. Der Verbleib oder ggf. die Umlegung einer oder mehrere Messstellen im Zuge der nachgeordneten Erschließung bzw. Bauausführung ist im Rahmen der entsprechenden Ausführungsplanungen frühzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön sowie den zuständigen Versorgern (hier: Stadtwerke Kiel AG) abzustimmen.

Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenablagerungen, Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Stadt Preetz nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. (Archäologischer) Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 20.02.2023 sowie Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH vom 26.11.2018).

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des unmittelbar angrenzenden Kulturdenkmals „Ehem. Wasserturm (Jugendzentrum), Kleine Hufe 3“ sowie der Sachgesamtheit „Ehem. Wasserturm Preetz“, bestehend aus Wasserturm und Stallgebäude. Aufgrund der damit betroffenen denkmalpflegerischen Belange haben sich Neubauten in ihrer Gestaltung entsprechend dem nachbarschaftlichen Bestand anzupassen. Gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten (hier: innerhalb des Plangebietes), die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

12. Weitere Hinweise

Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO.

Bodenschutz

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

Auffüllungen, Abgrabungen

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

Bodenordnende Maßnahmen

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

Diese Begründung wurde am gebilligt durch
den Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Preetz.

Preetz, den

Stadt Preetz

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

Aufgestellt: **Kiel, den 02.10.2023**