SATZUNG DER STADT PREETZ, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94A FÜR DAS GEBIET "BEBAUUNG ZWISCHEN KIRCHSEE UND SCHELLHORNER STRASSE"

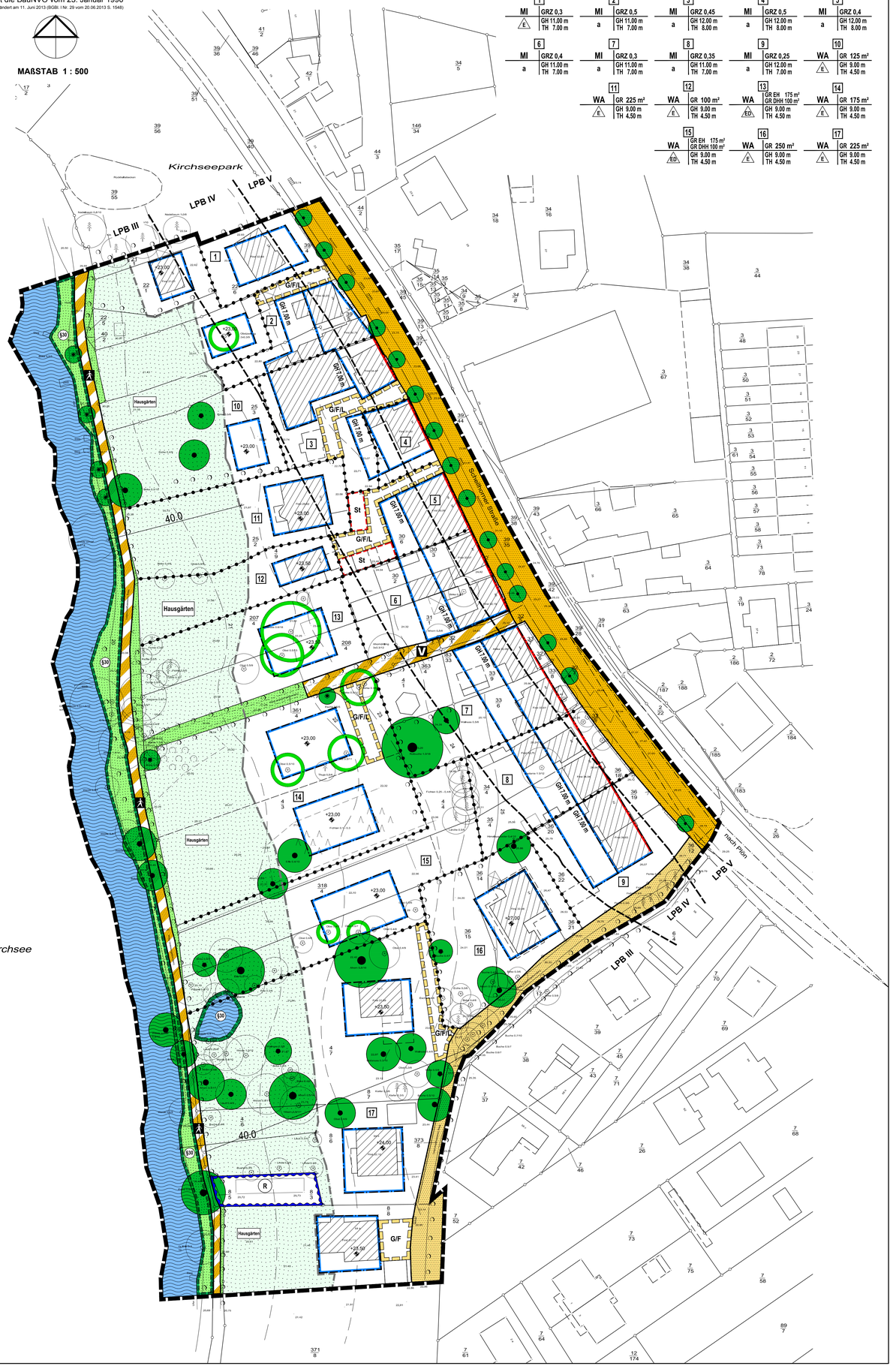
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Preetz vom 17. November 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94A für das Gebiet "Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 500



1	2	3	4	5
MI / E	MI / a	MI / a	MI / a	MI / a
GRZ 0,3	GRZ 0,5	GRZ 0,45	GRZ 0,5	GRZ 0,4
GH 11.00 m	GH 11.00 m	GH 12.00 m	GH 12.00 m	GH 12.00 m
TH 7.00 m	TH 7.00 m	TH 8.00 m	TH 8.00 m	TH 8.00 m

6	7	8	9	10
MI / a	MI / a	MI / a	MI / a	WA / E
GRZ 0,4	GRZ 0,3	GRZ 0,35	GRZ 0,25	GR 125 m²
GH 11.00 m	GH 11.00 m	GH 11.00 m	GH 12.00 m	GH 9.00 m
TH 7.00 m	TH 7.00 m	TH 7.00 m	TH 7.00 m	TH 4.50 m

11	12	13	14
WA / E	WA / E	WA / ED	WA / E
GR 225 m²	GR 100 m²	GR EH 175 m² GR DHH 100 m²	GR 175 m²
GH 9.00 m	GH 9.00 m	GH 9.00 m	GH 9.00 m
TH 4.50 m	TH 4.50 m	TH 4.50 m	TH 4.50 m

15	16	17
WA / ED	WA / E	WA / E
GR EH 175 m² GR DHH 100 m²	GR 250 m²	GR 225 m²
GH 9.00 m	GH 9.00 m	GH 9.00 m
TH 4.50 m	TH 4.50 m	TH 4.50 m

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den WA-Gebieten sind:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig,
- nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausschließlich nur nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den MI-Gebieten sind:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2) Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

2.1 Für die Teilgebiete Nr. 2 bis 4 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) darf ohne Wahrung der Abstandsflächen der seitliche Grenzabstand unterschritten bzw. an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

2.2 Für die Teilgebiete Nr. 5 bis 9 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) darf der seitliche Grenzabstand bis auf 1,0 m reduziert werden.

Die maximale Länge der Gebäude parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 20,0 m nicht überschreiten.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

3.1 In allen allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 10 bis 12 sowie 14, 16 und 17) mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal zwei (2) Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2 In allen allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 13 und 15) mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16, 18 BauNVO

4.1 In allen allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 10 bis 17) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

4.2 In allen Mischgebieten (Teilgebiete 1 bis 9) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude maximal 0,5 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der öffentlichen Haupterschließungsstraße (Schellhorner Straße) liegen.

4.3 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

5) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 (1) 17 BauGB

5.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,60 m zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art nicht zulässig.

6) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und § 14 und § 23 BauNVO

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze unzulässig

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erforderlichen Einfriedungen und Wege soweit sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

7) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, 20 und 25 a + b BauGB

7.1 Die Laubholzhecken entlang des festgesetzten öffentlichen Fußweges am Kirchsee sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei Abgang sind sie in gleicher Art zu ersetzen. Nadelholzhecken sind bei Abgang durch Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ersetzen.

7.2 Für die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Abgang standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.3 Für die in der Planzeichnung als zu ersetzend gekennzeichneten Bäume sind bei deren Abgang im Rahmen einer Bebauung innerhalb der Baufelder oder von Erschließungsmaßnahmen standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

8.1 In allen allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 10 bis 17) sind offene Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

9) Lärmschutz
§ 9 (1) 24 BauGB

9.1 Im gesamten Plangebiet sind die Fassaden der Gebäude entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 auszuführen.

Für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R´w,res mindestens dem in der Tabelle angegebenen Wert entsprechen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB Erf. R´w,res	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu-, Um- und Ausbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

9.2 Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereich, Balkon, Loggien o.ä.) innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind bis zu einem Abstand von bis zu 27 m im Erdgeschoss und bis zu 39 m in den Obergeschossen, gemessen von der Straßenmitte der Schellhorner Straße (K53), geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen).

In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Seiten grundsätzlich zulässig. Die Ausführung von Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

9.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangeltungsbereich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

9.4 Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere An-forderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

10) Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

10.1 In den nordöstlich gelegenen Teilgebieten 1 bis 9 des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes findet die „Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes" im Stadtgebiet von Preetz vom 12. Februar 2004 entsprechend § 18 LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

11) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 84 (1) 1 LBO

11.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig

a) in rotem bis rotbraunem, gelbem, weißem oder weiß geschlämmtem Verblendmauerwerk oder

b) in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch naturbelassene oder farblos lasierte Holzverkleidungen aus flachen Brettern sowie kleinformatige Fassadentafeln verwendet werden.

11.2 Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

11.3 In allen Mischgebieten (Teilgebiete 1 bis 9) sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung über 20° mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken.

11.4 In allen allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 10 bis 17) sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als bewachsenes Gründach auszubilden.

11.5 Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

11.6 In allen allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 10 bis 17) sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung darf 30° bis 50° betragen.

Bei der Ausbildung von bewachsenen Gründächern darf die Dachneigung bis auf 20° abgesenkt werden.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

11.7 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

11.8 Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

11.9 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig.

Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

11.10Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

HINWEISE

1. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

   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.

   Zuständig und zu kontaktieren ist die Zentrale des archäologischen Landesamtes.

2. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können bei der Stabstelle Stadtplanung - Zimmer 12/13 - Bahnhofstraße 27, 24211 Preetz, eingesehen werden.

3. Die Stadtwerke Kiel AG teilt mit, dass Leitungstrassen jederzeit zugänglich sein müssen. Bei Bebauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m und bei Baumpflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs. 5 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
GR 175 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GR EH 175 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 100 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+17 BauNVO
GH 11.00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
TH 7.00 m	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
+23.00	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FUSS- UND RADWEG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	FUSS- UND RADWEG IN ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE	
Hausgärten	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
R	REGENWASSERRÜCKHALTUNG UND BEHANDLUNG	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB
G/F/L	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, DER FEUERWEHR UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
G/F	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER FEUERWEHR	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs.6 BauGB**
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§30 BNatSchG
§30	GESCHÜTZTES BIOTOP	
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
7/39	FLURSTÜCKSNUMMER	
22	HÖHENLINIE	
24,20	GELÄNDEHÖHE ÜBER NORMALNULL (üNN)	
	VORHANDENE BÄUME	
	ZU ERSETZENDE BÄUME	
40.0	MASSANGABE IN METERN	
10	NUMMER DES TEILGEBIETES	
LPB IV	LÄRMPEGELBEREICH	
	ABSTANDSSTREIFEN ZUR UFERLINIE	
	SICHTDREIECK	

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.11.2012 durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 27.11.2012 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1, Satz 1, BauGB wurde am 24.04.2015 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht durchgeführt. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 24.04.2015 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Der Ausschuss für Bauplanung hat am 24.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2015 bis 24.08.2015 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.07.2015 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 15.07.2015 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.

6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Preetz, den _____

_____
Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Plön, den _____

_____
ÖbVI

8) Der Ausschuss für Bauplanung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 24.09.2015 bis 09.10.2015 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.09.2015 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 16.09.2015 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen.

10) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB am 23.09.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.11.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12) Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.11.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Preetz, den _____

_____
Bürgermeister

13) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Preetz, den _____

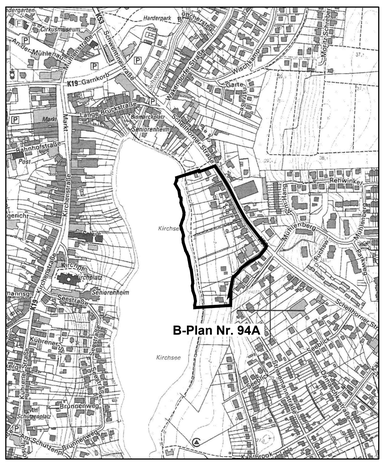
_____
Bürgermeister

14) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am _____ durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, §§ 4 Abs. 3 und 4 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Preetz, den _____

_____
Bürgermeister

LAGEPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 94A DER STADT PREETZ

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
e-mail:info@jaenickeundblank.de

SATZUNG DER STADT PREETZ, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94A FÜR DAS GEBIET "BEBAUUNG ZWISCHEN KIRCHSEE UND SCHELLHORNER STRASSE"

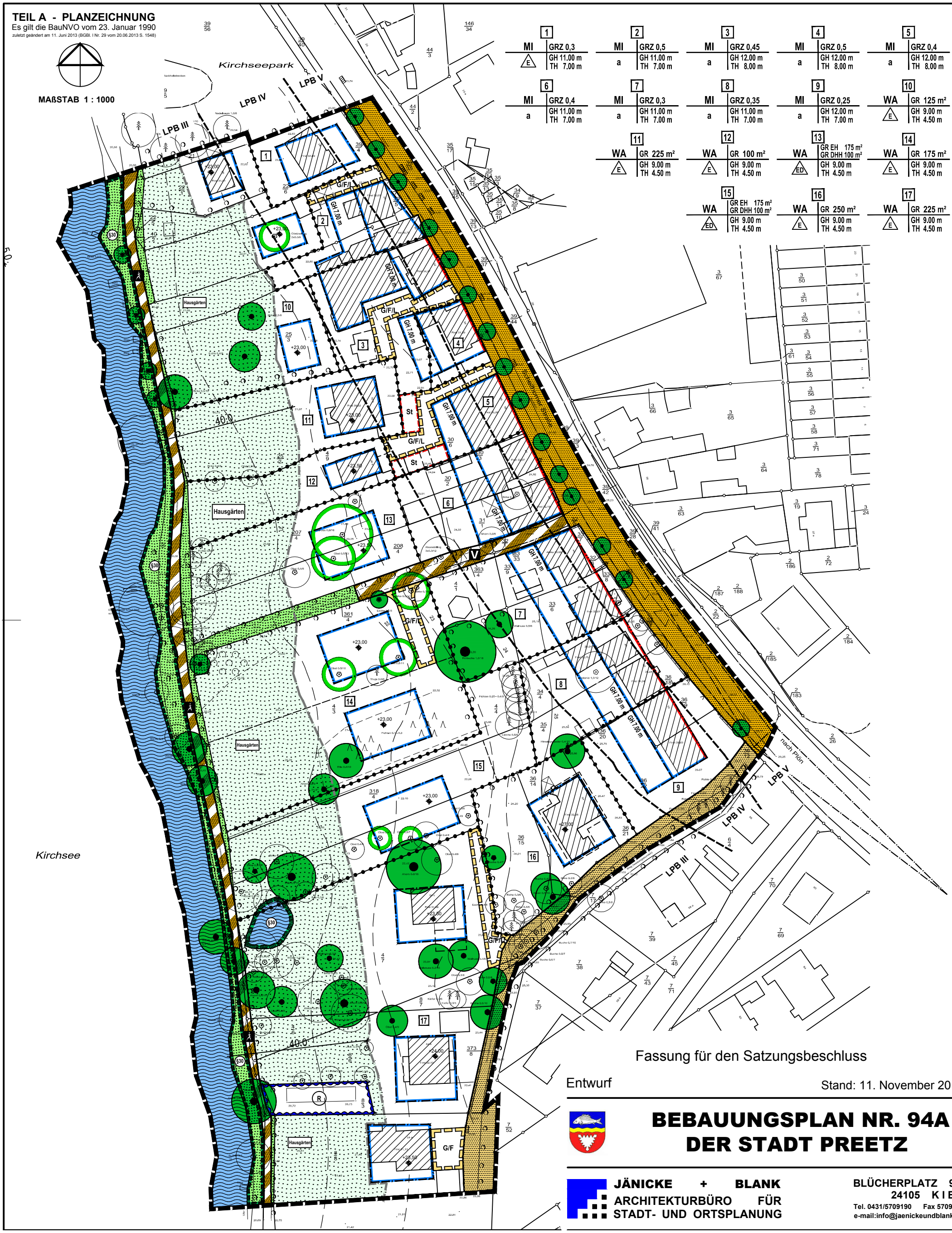
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Preetz vom . . . . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94A für das Gebiet "Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 1000



1 MI E: GRZ 0,3; GH 11.00 m; TH 7.00 m	2 MI a: GRZ 0,5; GH 11.00 m; TH 7.00 m	3 MI a: GRZ 0,45; GH 12.00 m; TH 8.00 m	4 MI a: GRZ 0,5; GH 12.00 m; TH 8.00 m	5 MI a: GRZ 0,4; GH 12.00 m; TH 8.00 m
6 MI a: GRZ 0,4; GH 11.00 m; TH 7.00 m	7 MI a: GRZ 0,3; GH 11.00 m; TH 7.00 m	8 MI a: GRZ 0,35; GH 11.00 m; TH 7.00 m	9 MI a: GRZ 0,25; GH 12.00 m; TH 7.00 m	10 WA E: GR 125 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m
11 WA E: GR 225 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m	12 WA E: GR 100 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m	13 WA ED: GR EH 175 m², GR DHH 100 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m	14 WA E: GR 175 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m	
15 WA ED: GR EH 175 m², GR DHH 100 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m	16 WA E: GR 250 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m	17 WA E: GR 225 m²; GH 9.00 m; TH 4.50 m		

Fassung für den Satzungsbeschluss

Entwurf

Stand: 11. November 2015

BEBAUUNGSPLAN NR. 94A DER STADT PREETZ

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
e-mail:info@jaenickeundblank.de

SATZUNG DER STADT PREETZ, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94A FÜR DAS GEBIET "BEBAUUNG ZWISCHEN KIRCHSEE UND SCHELLHORNER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Preetz vom . . . . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94A für das Gebiet "Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs. 5 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
GR 175 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GR EH 175 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 100 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+17 BauNVO
GH 11.00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
TH 7.00 m	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
+23.00	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FUSS- UND RADWEG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	FUSS- UND RADWEG IN ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE	
Hausgärten	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
R	REGENWASSERRÜCKHALTUNG UND BEHANDLUNG	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB
G/F/L	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, DER FEUERWEHR UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
G/F	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER FEUERWEHR	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs.6 BauGB**
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§30 BNatSchG
§30	GESCHÜTZTES BIOTOP	
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
7/39	FLURSTÜCKSNUMMER	
22	HÖHENLINIE	
24.20	GELÄNDEHÖHE ÜBER NORMALNULL (üNN)	
	VORHANDENE BÄUME	
	ZU ERSETZENDE BÄUME	
40.0	MASSANGABE IN METERN	
10	NUMMER DES TEILGEBIETES	
LPB IV	LÄRMPEGELBEREICH	
	ABSTANDSSTREIFEN ZUR UFERLINIE	
	SICHTDREIECK	

Entwurf

Stand: 11. November 2015

BEBAUUNGSPLAN NR. 94A DER STADT PREETZ

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
e-mail:info@jaenickeundblank.de

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94 A FÜR DAS GEBIET „BEBAUUNG ZWISCHEN KIRCHSEE UND SCHELLHORNER STRASSE“ DER STADT PREETZ, KREIS PLÖN

Ausgearbeitet durch:

JÄNICKE UND BLANK **ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A 24105 KIEL TEL: 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSVERZEICHNIS

1. RECHTSGRUNDLAGEN ... 3
2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN ... 3
3. LAGE DES PLANGEBIETES ... 4
4. ANLASS DER PLANUNG UND PLANUNGSZIEL ... 5
5. BISHERIGE PLANVORSTELLUNGEN ... 7
   5.1. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ... 7
   5.2. Flächennutzungsplan ... 8
   5.3. Landschaftsplan ... 9
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN ... 9
   6.1. Art der baulichen Nutzung ... 10
   6.2. Maß der baulichen Nutzung ... 11
   6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen ... 12
   6.4. Höhe der baulichen Anlagen ... 13
   6.5. Abgrabungen und Aufschüttungen ... 13
   6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen ... 13
   6.7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen ... 13
   6.8. Verkehrsflächen ... 14
   6.9. Grünordnung und Grünflächen ... 14
   6.10. Lärmschutz ... 15
   6.11. Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften) ... 15
7. IMMISSIONSSCHUTZ (ausgearbeitet durch LAIRM Consult GmbH, 22941 Hammoor) ... 16
8. ARTENSCHUTZ UND BIOTOPBESTAND ... 17
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ... 17
10. HINWEISE ... 18
11. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN ... 18

ANLAGEN:

Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung
(ausgearbeitet durch LAIRM Consult GmbH)

Anlage 2 Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG
(ausgearbeitet durch GGV, Altenholz-Stift)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende A**ufstellung des Bebauungsplan Nr. 94 A** für das Gebiet „Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße“ der Stadt Preetz wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde von der Stadtvertretung am **6. November 2012** gefasst.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden **Regelungen gemäß § 13 a BauGB** (siehe Kapitel 2). Das Plangebiet wurde erstmals vor ca. 150 Jahren entwickelt und liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Preetz. Es erfüllt als Gebiet der Innenentwicklung die Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschriften des § 13 a BauGB gemäß der am 21. Dezember 2006 geänderten Fassung des Gesetzes. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch die Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m².

Außerdem ermöglicht die vorhandene Siedlungsstruktur des Gebietes keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Preetz trat am **17. März 2006** nach erfolgter Bekanntmachung in Kraft.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend dem § 8 (2) BauGB (siehe Kapitel 6.2). Ebenso entsprechen sie den Darstellungen des am 18. Februar 2003 von der Stadtvertretung festgestellten **Landschaftsplanes** (siehe Kapitel 6.3).

2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 94 A wurde am **6. November 2012** von der Stadtvertretung gefasst und ortsüblich bekanntgemacht. Die Art des Aufstellungsverfahrens wurde im Beschluss benannt. Da die Lage des Gebietes und seine Struktur die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung bieten, wird zukünftig das Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB erfolgen. Hierauf wird im weiteren Aufstellungsverfahren wie z.B. bei Bekanntmachungen, Beteiligungs- und Offenlegungsverfahren sowie Anschreiben hingewiesen.

Obwohl nach den gewählten Verfahrensvorschriften gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB rechtlich nicht unbedingt erforderlich, unterrichtet die Stadt Preetz dennoch die **Bürger bzw. die Öffentlichkeit** am **11.05.2015** gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig in einer gesonderten Informationsveranstaltung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre voraussichtlichen Auswirkungen erläutert werden, über die Grundzüge der städtebaulichen Planung.

Die frühzeitige **Beteiligung der Behörden** gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom **07.05.2015**.

Der Ausschuss für Bauplanung der Stadt Preetz hat in seiner Sitzung am **24.06.2015** den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzuholen sind.

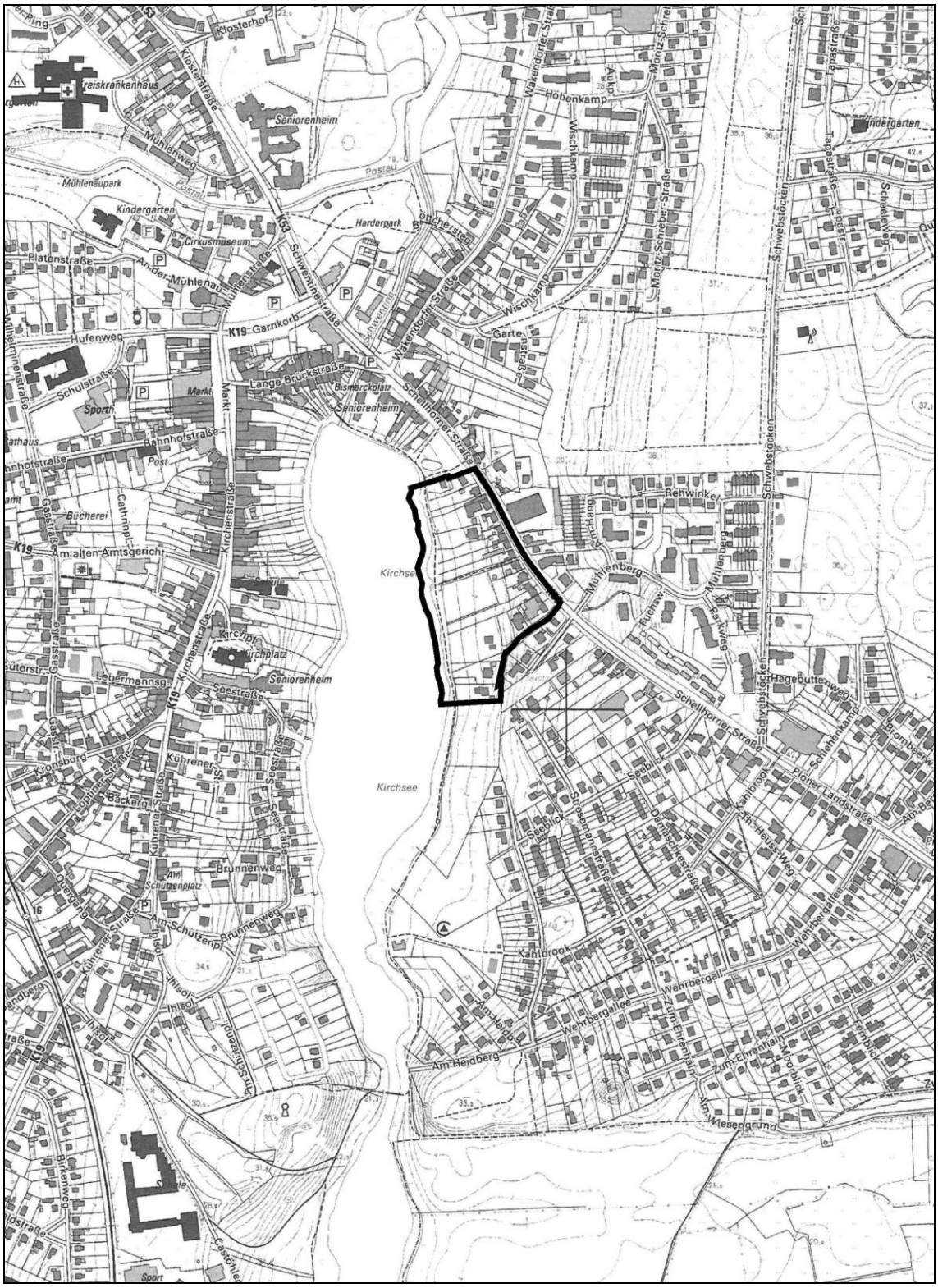
Die öffentliche **Auslegung** erfolgte in der Zeit vom **23.07.2015** bis einschließlich **24.08.2015.** Die von der Planung berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **22.07.2015** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde der Plan sowie die Begründung in der Zeit vom **24.09.2015** bis einschließlich **09.10.2015** erneut öffentlich ausgelegt und die von der Planung berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **23.09.2015** erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die im Verfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **17.11.2015** abschließend geprüft. Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am **17.11.2015**. durch die Stadtvertretung der Stadt Preetz.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage zwischen der Schellhorner Straße und dem nördlichen Teil des Kirchsees. Die Entfernung zum historischen Ortszentrum von Preetz, dem Markt, beträgt im Mittel ca. 500,00 m.



Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,9 ha und wird begrenzt:

- im Osten durch die Schellhorner Straße sowie im südlichen Teil durch den privaten Erschließungsweg mit den Flurstücken 36/12, 4/7 (Teilfläche), 8/7 (Teilfläche) und 373/8,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 8/8,
- im Westen durch den Kirchsee,
- im Norden durch die südliche Grenze der Grünfläche „Kirchseepark“.

4. ANLASS DER PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

Das sehr zentral in Preetz gelegene Plangebiet kann seit Jahrzehnten als fast vollständig bebaut und erschlossen angesehen werden. In die Siedlungsstruktur eingebunden sind auch die für das Gebiet charakteristischen umfangreichen Garten- und Grünzonen in den hinteren Grundstücksbereichen. Die **Erhaltung** dieser für den Ortsteil charakteristischen städtebaulichen Bebauungsstruktur, wie auch somit des lokalen Ortsbildes, ist ein erstrangiges Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes sind im Sinne der Inhalte der § 1 Abs. 3 und § 6 Nr. 4 und 5 BauGB somit bedeutsame Teile der städtebaulichen Konzeption für diesen Ortsteil von Preetz. Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll somit erreicht werden, dass bereits eingetretene Störungen des Ortsbildes sich nicht weiter fortsetzen.

Für das Plangebiet charakteristisch sind die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen. Dieses kommt deutlich zum Ausdruck entlang der Schellhorner Straße. Hier besteht eine Bebauung der Grundstücke überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern unterschiedlichsten Baualters und Erscheinungsbildes.

Weitere typische Merkmale für diese Gebäudereihe sind u. a. eine teilweise Unterschreitung der seitlichen Mindestabstandsflächen nach § 6 LBO, sehr unterschiedliche Grundstücksabmessungen, rückwärtige Anbauten sowie im nördlichen Teil des Plangebietes eine Hinterlandbebauung mit freistehenden Einzelhäusern.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird die Bebauungsstruktur geprägt durch freistehende Wohngebäude auf großflächigen Grundstücken. Erschlossen werden diese Grundstücke über eine private Verkehrsfläche.

Bis heute hat sich die Qualität der Wohngebiete trotz einiger baulicher Veränderungen insgesamt bewahrt. Ein wichtiges Planungsziel ist daher neben dem Erhalt auch die der städtebaulichen Situation angemessene **Weiterentwicklung** der Bebauung. Dies gilt auch hinsichtlich der vorgesehenen baulichen Weiterentwicklung bzw. Verdichtung in den dem Kirchsee zugewandten rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Für diesen rückwärtigen Bereich ist eine behutsame, die bestehenden Erschließungsprobleme, und vorhandene bauliche Strukturen berücksichtigende bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Einzelhausbebauung Planungsziel der Stadt.

In den Gebieten erfolgten in der Vergangenheit die meisten Veränderungen auf Grund sich ändernder Bedürfnisse der Bewohner an ihre Wohnung, Gartennutzung und nicht zuletzt an ihre Wohnumgebung. Dieses schließt Um- und Anbauten, Gebäudesanierungen aber auch Abriss und Neubau sowie die Schaffung von Platz für z. B. Autos und Gartengeräte ein. Ebenso der Bewohner- und Eigentümerwechsel, die Familienstruktur und der gegenüber früheren Zeiten gesteigerte Bedarf für den ruhenden Verkehr haben zu teilweise erheblichen Veränderungen geführt.

Fortan soll die städtebauliche Ordnung, unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen, entsprechend den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB neu geregelt werden.

Sehr starken Veränderungen unterlagen in den vergangenen Jahrzehnten vorwiegend die Gebäude und auch die Grundstücksflächen entlang der Schellhorner Straße. Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches hatte jedoch teilweise negative Auswirkungen auf das Ortsbild zur Folge. Das Baugebiet entlang dieser Straße ist geprägt u. a. durch stark unterschiedliche Grundstücksgrößen und Gebäudemassen. Aus diesem Grunde ist der Maßstab für das Einfügungsgebot objektiv schwer ermittelbar. Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan besteht, wäre in den nächsten Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) eine deutliche Verdichtung und Veränderung des Straßenbildes durch Zulassung von Bauvorhaben auf Grund des Einfügungsgebotes zu erwarten.

Ein Vorhaben ist im unbeplanten Innenbereich nur dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügt. Demnach ist ein Bauvorhaben zwingend zulässig, soweit es sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Bei der Beurteilung des Einfügens sind keine normativen Werte zu berücksichtigen, es gilt allein das subjektive Gefühl des Einfügens nach der optischen Wahrnehmung. Daraus folgt, dass weder Grundflächenzahl, Gebäudegrundfläche in m² sowie Gebäudehöhe in Metern relevant, sondern nur die optische Wahrnehmung, wie z. B. die Geschossigkeit entscheidungserheblich sind. Aus diesem bundesgesetzlich gewollten Vorgehen ergibt sich, dass für Bauherren und Genehmigungsbehörde keine detailliert verbindlichen Vorgaben bestehen und die jeweils geltenden optischen Rahmen, z. B. hinsichtlich der Baumasse voll ausgeschöpft werden können.

Daraus wiederum folgt, dass sich durch ein maximales Ausreizen der jeweiligen Umgebungskriterien das Erscheinungsbild der Gebiete „schleichend“ Schritt für Schritt verändern wird und so zusätzlich auch eine stetige Verdichtung nicht ausgeschlossen werden kann. Beispiele für aktuell zulässige, sich demnach „einfügende“ Neubauvorhaben sind in einigen Baugebieten ersichtlich.

Im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes sind für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens dagegen ausschließlich dessen Festsetzungen maßgebend.

Die Stadt Preetz hat sich für die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes entschlossen, um das Risiko für Störfaktoren in Bezug auf z. B. Nutzung und Gestaltung möglichst auszuschließen. Ein derartiger Plan enthält nach § 30 Abs. 1 BauGB folgende Mindestfestsetzungen:

- zur Art der baulichen Nutzung
- zum Maß der baulichen Nutzung
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster/Baufelder)
- zu den örtlichen Verkehrsflächen

Neben diesen Mindestfestsetzungen werden weitere Festsetzungen wie z. B. zur Bauweise, Gebäudestellung, Gebäudehöhen sowie zu Stellplatz- und Nebenanlagen wie auch örtlichen Bauvorschriften getroffen um dem wichtigen Ziel der Bewahrung des Ortsbildes zu entsprechen. Die Festsetzungsmöglichkeiten eines „einfachen“ Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB können diesem Planungsziel nicht in dem erforderlichen Umfang gerecht werden, da seine Festsetzungsinhalte nicht z. B. alle der vier vorgenannten Mindestfestsetzungen nach Abs. 1 des BauGB umfassen.

Es ist vorgesehen die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur im Plangebiet zu erhalten ohne dabei moderate gebietsverträgliche Veränderungen auszuschließen. Es besteht daher ein **Planungserfordernis**.

Die **zeitgemäße Bestimmung der Festsetzungsinhalte** ist somit ein wichtiger Anlass und ein Ziel der städtebaulichen Planung und der Anlass zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 A. Vorrangige Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Die Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.
- Die Erhaltung und Bewahrung des vorhandenen Ortsbildes und der teilweise historisch begründeten Siedlungsstruktur.
- Eine bauliche Weiterentwicklung insbesondere auch in den dem Kirchsee zugewandten Baugebieten und deren ortsbildverträgliche Einfügung unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnbedürfnisse soll erreicht werden.

- Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse unter Beachtung der Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Generationen.

- Erhalt der weitestgehend großflächigen Grünzone mit ihren privaten Gärten entlang der Uferzone des Kirchsees.

- Energetische Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung des baugebietstypischen Ortsbildes bei gleichzeitig möglicher Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung alternativer bzw. regenerativer Energien.

- Beachtung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes anhand geeigneter städtebaulicher Planinhalte.

Die Zielsetzungen für den B-Plan Nr. 94 A sind vornehmlich eine Sicherung des baulichen Bestandes bei gleichzeitiger ortsangemessener moderater Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung. Die vorgesehenen Festsetzungen sollen generell eine angemessene Modernisierung der Gebäude ermöglichen und insgesamt zur Verbesserung des Wohnwertes beitragen. Ebenso sollen die bisher ausgeübten Nutzungen bestehen bleiben.

Die Bewahrung dieser Siedlungs-, Bebauungs- und Nutzungsstruktur, mit ihren charakteristischen, umfangreichen Garten- und Grünzonen im rückwärtigen Grundstücksbereich und somit auf Dauer weitest gehende Erhaltung des Ortsbildes ist ein **erstrangiges und nachhaltiges Planungsziel** (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 A und somit auch **Planungsanlass** wie auch **Planinhalt**.

Mit dem Attribut „nachhaltig“ ist eine Entwicklung gemeint, die den Bedürfnissen der gegenwärtig lebenden Menschen entspricht, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse zu gefährden. Bei der Bauleitplanung besteht somit mittels geeigneter Festsetzungen das Anliegen für die Bedürfnisse zukünftiger Generationen zu sorgen (**Vorsorgeprinzip**), demzufolge gibt es einen Zukunftsaspekt der Planung.

Die getroffenen Festsetzungen haben eine weit reichende generationsübergreifende Wirkung für die zu erhaltende städtebauliche Qualität des Plangebietes und folglich auch für die Bewohner in diesem Gebiet sowie darüber hinaus.

Die bisher ausgeübte **Art der baulichen Nutzung** soll bestehen bleiben. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die direkt an die Schellhorner Straße angrenzenden Bereiche als **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO und alle rückwärtigen Bereiche als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 94 A werden Festsetzungen zum **Klimaschutz** getroffen. Welche Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 23 b, BauGB. Auf der Grundlage dieser gesetzlichen Regelung ermöglicht die Gemeinde anhand geeigneter textlicher Festsetzungen die Installation, Nutzung und Speicherung von Solarenergie (Fotovoltaik und Solarthermie). Da diese Anlagen auch gestalterisch an den Außenhüllen der Gebäude in Erscheinung treten, werden entsprechende Regelungen zur gestalterischen Einfügung getroffen.

Die Festsetzungen zum Klimaschutz erfolgen u. a. aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, Satz 2 BauGB, wonach der allgemeine Klimaschutz als Zielvorgabe aufgenommen wurde.

Im Zuge der Planung werden die von der Schellhorner Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen in angemessener Weise berücksichtigt. Aus den Ergebnissen einer Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan werden entsprechende Festsetzungsinhalte in geeigneter Form in die Planung übernommen.

5. BISHERIGE PLANVORSTELLUNGEN

5.1. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Bisher gilt für das Plangebiet mangels Bestehen eines Bebauungsplanes, der **§ 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)**. Demnach ist ein Bauvorhaben zwingend zulässig, soweit es sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Der Maßstab für dieses Einfügungsgebot ist objektiv schwer ermittelbar. Bei der Beurteilung des Einfügens sind keine normativen Werte zu berücksichtigen, es gilt allein das subjektive Gefühl des Einfügens nach der optischen Wahrnehmung. Daraus folgt, dass weder Grundflächenzahl, Gebäudegrundfläche in qm sowie Gebäudehöhe in Metern relevant sind, sondern nur die optische Wahrnehmung wie z. B. die Geschossigkeit entscheidungserheblich sind.

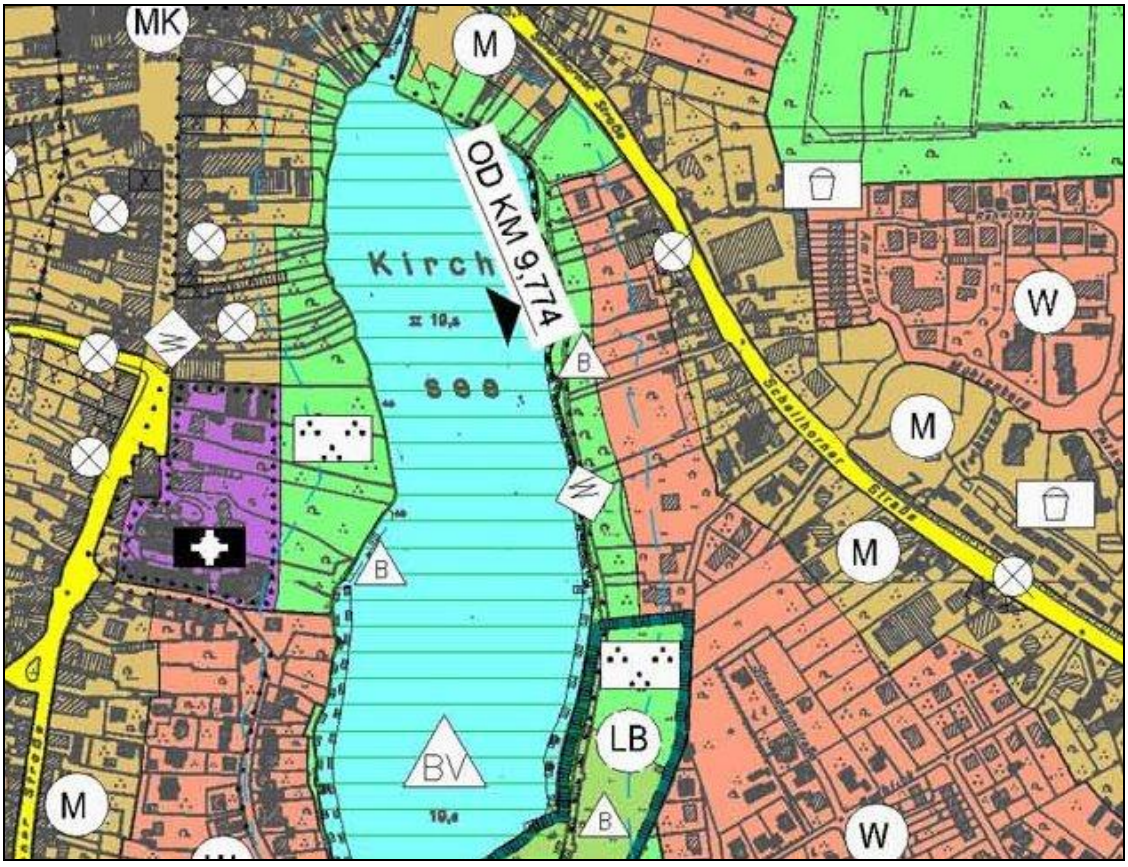
Aus diesem bundesgesetzlich gewollten Vorgehen ergibt sich, dass für Bauherren und Genehmigungsbehörde keine detailliert verbindlichen Vorgaben bestehen und die jeweils geltenden optischen Rahmen z. B. hinsichtlich der Baumasse voll ausgeschöpft werden können.

Daraus wiederum folgt, dass sich durch ein maximales Ausreizen der jeweiligen Umgebungskriterien das Erscheinungsbild der Gebiete „schleichend“ Schritt für Schritt verändern wird und so zusätzlich auch eine stetige Verdichtung nicht ausgeschlossen werden kann. Beispiele für aktuell zulässige, sich demnach einfügende Neubauvorhaben sind in dem Gebiet ersichtlich.

Da für dieses Plangebiet bisher kein Bebauungsplan besteht, wäre in den nächsten Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB eine deutliche Verdichtung und gestalterische Veränderung durch Zulassung von Bauvorhaben auf Grund des Einfügungsgebotes zu erwarten. Im unbeplanten Innenbereich tritt das Einfügungserfordernis an die Stelle eines qualifizierten Bebauungsplanes. Ein Vorhaben ist im unbeplanten Innenbereich dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügt.

5.2. Flächennutzungsplan

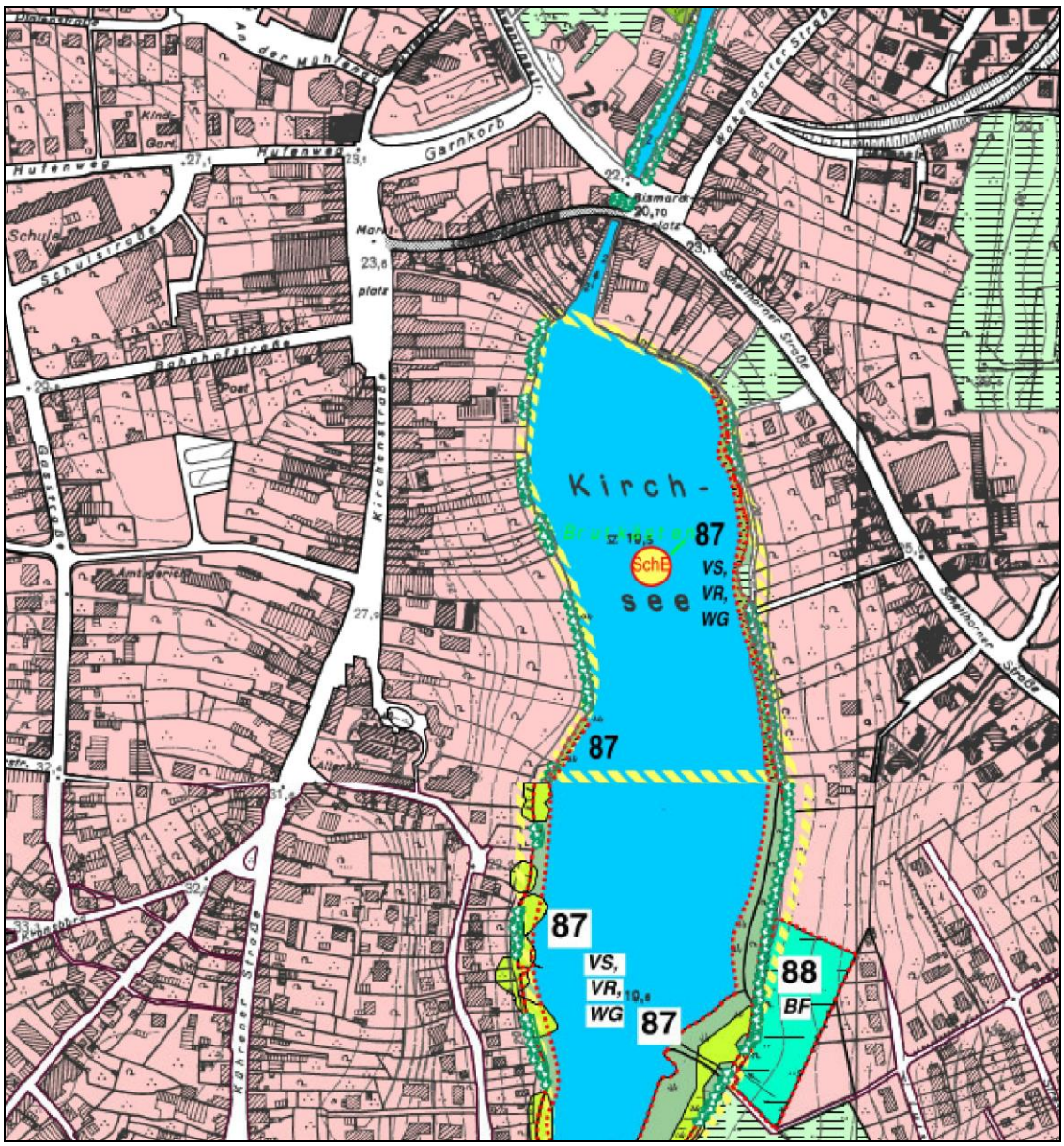
Der Flächennutzungsplan der Stadt Preetz wurde am 16. März 2006 wirksam. Der Plan stellt für das Gebiet der Straßenrandbebauung entlang der Schellhorner Straße **gemischte Baufläche (M)** und für den Bereich der rückwärtigen Bebauung **Wohnbauflächen (W)** dar. Die Garten- und Uferzonen entlang des Kirchsees werden als **Grünflächen** mit anteiligen Biotopflächen dargestellt. Dargestellt wird im Flächennutzungsplan auch der ufernahe Wanderweg.



Die beabsichtigten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 A entwickeln sich gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5.3. Landschaftsplan

Im **Landschaftsplan** der Stadt Preetz, festgestellt im Jahr 2003, werden die Bauflächen als „Siedlungsflächen“ bezeichnet. Zudem werden wichtige Landschaftsbestandteile in der Uferzone des Kirchsees aufgeführt. Die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 94 A entsprechen den Planzielen des Landschaftsplanes.



6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Insgesamt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem eine **Bestandssicherung** betrieben. Die Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen lassen nur **ortsangemessene, moderate Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten** zu. Der Grund hierfür ist in erster Linie darin zu sehen, dass die bisherige Bebauungsstruktur und das noch immer bauhistorisch geprägte Straßenbild erhalten bleibt und die Qualität des Gebietes aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gesichtspunkten keine weitere Verdichtung in Form von teilweise zu großen und überdimensionierten Gebäuden verträgt. Zudem nehmen diese Gebäude in ihrer Außengestaltung kaum Bezug zu den historischen Architekturmerkmalen der Bebauung in der Schellhorner Straße.

Eine nachträgliche Verdichtung durch eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist vorwiegend nur durch Anbauten an die vorhandenen vorderen Wohngebäude sowie in einigen Bereichen durch freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Für die Größenordnung der zukünftig maximal möglichen überbauten Flächen sind vorrangig maßgebend der vorhandene bauliche Bestand, die Abmessungen der jeweiligen Grundstücke und vor allen Dingen die Lage im Gebiet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in erster Linie planleitend die **Bewahrung des Ortsbildes.** Das Plangebiet wird u. a. auf Grund unterschiedlicher Kriterien wie

- Bauweisen,

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
- Höhenentwicklung von baulichen Anlagen,
- Lage im Gebiet,
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen,
- Neubau, Erweiterungs- bzw. Anbaumöglichkeiten,
- Grundstücksabmessungen,

in **17 Teilgebiete** untergliedert.

Durch diese sehr differenzierte Gliederung soll das Planungsziel der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt i. V. m. dem eindeutig besser lesbaren Maßstab 1:500 der Planzeichnung weitestgehend erreicht werden.

Grundsätzlich genießen alle genehmigten Gebäude im Plangebiet **Bestandsschutz,** daher werden sie in der vorliegenden Planfassung die Gebäude nicht durchkreuzt, auch wenn ihr Standort sich möglicherweise nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche befindet. Der Bestandsschutz umfasst Hauptgebäude wie auch Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, Schuppen und schließt auch die bisher ausgeübten Nutzungen ein.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit baulichem Bestand, in dem bislang die städtebauliche Ordnung durch die Bestimmungen des § 34 BauGB -„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“- bauplanungsrechtlich geregelt wurde.

Zukünftig werden die Randbereiche an der Schellhorner Straße mit den Teilgebieten Nr. 1 bis 9 als **Mischgebiete (MI)** gemäß § 6 BauNVO und die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit den Teilgebietsbezeichnungen Nr. 10 bis 17 als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die besondere Art der baulichen Nutzung und die damit verbundene Zulässigkeit von einzelnen Nutzungsarten sind für das Plangebiet wie folgt vorgesehen:

- **Mischgebiete**

  Die Zweckbestimmung der Mischgebiete ist es, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu dienen.

  Dieses Gebiet ist Teil des Versorgungsbereiches der Innenstadt von Preetz. Es ist daher bedeutend für wichtige Versorgungsfunktionen im Bereich Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Generell ausgeschlossen werden in allen Teilgebieten nur Vergnügungsstätten jeder Art, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Letztere sind allein schon wegen ihrer eigenen Rahmenbedingungen unpassend für dieses Gebiet. Auch Vergnügungsstätten sind nicht in dieser Ortslage von Preetz vorgesehen.

  Zulässig in allen Mischgebieten sind:

  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- **Allgemeine Wohngebiete**

  Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete ist es, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Wohngebäude sind die Hauptnutzungsarten. Die neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzungsarten sind dem Wohnen untergeordnet, weil die Gebiete diesem „vorwiegend“ dienen. Ferner hat der Begriff die qualitative Bedeutung, dass die Wohnnutzung als Hauptnutzung gegenüber allen Nutzungsarten Rücksichtnahme verlangt. Dieses kommt in der Auswahl der zulässigen Nutzungsarten zum Ausdruck. Einige der Gebietsversorgung dienenden Betriebe und andere Einrichtungen werden erfahrungsgemäß auch von Kunden außerhalb des Versorgungsgebietes in Anspruch genommen. Entscheidend sind dabei neben dem eventuellen Störfaktor, der das Wohnen nicht beeinträchtigen darf, u. a. auch die Größe, das Betriebskonzept und die Beschaffenheit der Anlagen bzw. Einrichtungen.

Der Planungsaspekt einer gegenseitigen Gebietsverträglichkeit ist in erforderlichem Umfang zu bewerten.

Ein Bebauungsplan muss im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Danach sind im Vorwege u. a. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben oder Verkehrsanlagen ausgehen können, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Eine besonders wichtige Entscheidung der Gemeinde ist es, Baugebiete nach Maßgabe der BauNVO festzulegen. Dabei ist für die verschiedenen Baugebiete eine unterschiedliche Störungsqualität anzunehmen. In der Bauleitplanung kann eine Gebietsverträglichkeit erreicht werden durch eine Abstufung der Baugebietsarten.

Bei der Standortwahl der WA-Gebiete im Plangebiet des B-Plan Nr. 94 A wurden die vorgenannten Rahmenbedingungen für die Bestimmung der Nutzungsart bewertet. Dabei wurden die städtebaulichen Grundsätze u. a. insbesondere des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB über die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Abwägung der bisher bekannten planbezogenen Faktoren beachtet. Die zukünftigen Festsetzungen begrenzen die Nebennutzungsarten.

Neben der Wohnnutzung sind in den WA-Gebieten als weitere Nutzungsarten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Als kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes sind i. S. des § 3 Nr. 1 BauNVO (gilt für Reine Wohngebiete) nur Ferienappartements bzw. Ferienwohnungen und Fremdenzimmer möglich.

Nicht zulässig in den WA-Gebieten sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotels, Pensionen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie u. a. auf Grund ihres zu erwartenden Flächenbedarfs und Immissionen das zu bewahrende Ortsbild nachhaltig negativ beeinträchtigen könnten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** in den Mischgebieten mit den Teilgebieten Nr. 1 bis 9, gelegen an der Schellhorner Straße, wird bestimmt durch die mit Baugrenzen bzw. Baulinien umgrenzten überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäude- und Traufhöhen.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Teilgebieten Nr. 10 bis 17 wird das zukünftige **Maß der baulichen Nutzung** zu Gunsten einer eindeutigen Bestimmbarkeit für das jeweilige Grundstück nicht nach dem Verhältnis zur Grundstücksgröße durch die Grund- und Geschossflächenzahl, sondern als **absolute Größe bzw. maximaler Wert in Quadratmetern** (GR in m²) festgesetzt. Dadurch kann u. a. die Bebaubarkeit der Grundstücke je nach Lage im Gebiet, Bedeutung für das vorhandene historische Straßenbild, Gebäudesituation, Bauweise oder Grundstückszuschnitt besser zu Gunsten des Ortsbildes und damit des städtebaulichen Wertes der Baugebiete oder insgesamt des Stadtbildes feingesteuert werden.

Die Planzeichnung enthält keine Angaben über eine maximal mögliche **Geschossfläche.** Die Festsetzung der Geschossflächenzahl oder einen Wert in Quadratmetern ist nicht erforderlich, da die vorgegebenen Werte zu den Höhen der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Dachneigung das diesbezügliche Maß der baulichen Nutzung ausreichend regeln.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich wesentlich oder auch erheblich auf die vorhandenen Schutzgüter einschließlich der Lebensräume von Flora und Fauna auswirken könnten, werden durch diese Bauleitplanung nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht vorbereitet (vgl. Kapitel 8).

Der mögliche Versiegelungsgrad wird gegenüber der bisher anzuwendenden Regelung über die Bebaubarkeit der Grundstücke gemäß § 34 BauGB durch die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 94 A reduziert.

Ein mögliches Kompensationserfordernis kann sich zukünftig ergeben, wenn z. B. Lebensräume von geschützten Tierarten durch Baumaßnahmen – auch an bestehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Gehölzen – betroffen sein könnten und demzufolge Ersatzquartiere geschaffen werden müssten. Hier wäre im Vorwege der Maßnahme die Erheblichkeit zu prüfen und gegebenenfalls sind „CEF-Maßnahmen“ (continued ecological functionality-measures) für einen geeigneten Ausgleich zu schaffen. CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mittels zeitlichen Vorlaufs ihrer Realisierung trotz Eingriff durch ein Vorhaben sicherzustellen.

Die Notwendigkeit von Prüfungen und nachfolgenden Maßnahmen ergeben sich aus dem Einzelfall. Dieser Einzelfall ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im baulichen Bestand derzeit nicht bekannt. Ziel dieser Bauleitplanung ist in erster Linie die Bewahrung der historischen Siedlungsstruktur und des Stadtbildes.

Gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, der bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes erfolgen kann, durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Auf Grund der vorliegenden Planungen sind jedoch keine erheblichen oder wesentlichen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu befürchten, da das betreffende Gebiet bis auf die Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Gebäuden vollständig bebaut ist. Die noch unbebauten Flächen waren vor Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes bereits in Teilen planerisch möglich durch die bisher anzuwendende Regelung der Bebaubarkeit und Nutzung nach § 34 BauGB.

Die geringe zusätzliche Bebauung stellt keinen Eingriff gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes i. V. m. dem Aufstellungsverfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) dar. Eine Bilanzierung wird daher nicht erforderlich. Die Gemeinde wird bei zukünftig eventuell eingriffsrelevanten Vorhaben naturschutzrechtlich erforderliche Eingriffe gegebenenfalls von den Verursachern kompensieren lassen. Daher ist im Einzelfall die Erheblichkeit zu prüfen und gegebenenfalls sind die o.g. CEF-Maßnahmen vorzunehmen.

6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die städtebauliche Ordnung wird durch die bestehenden Grundstücke, die darauf stehenden Gebäude, die Straßen und Wege sowie die landschaftlichen Gegebenheiten am Kirchsee vorgegeben. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Strukturen aufgenommen und anhand von Festsetzungen nachhaltig geregelt im Sinne einer moderaten Weiterentwicklung der Gebäude in den Baugebieten und vereinzelt möglichen Neubauten im rückwärtigen Bereich.

Orientiert am Bestand und dem jeweiligen Gebäudetyp sowie dessen Lage im Gebiet und seinen Grundstücksabmessungen, werden auch unter dem Aspekt der Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes folgende **Bauweisen** in den verschiedenen Baugebieten festgesetzt:

a) eine **abweichende Bauweise (a)** für die Teilgebiete Nr. 1 bis 9 entlang der Schellhorner Straße. Auf Grund des zu erhaltenden historischen Straßenbildes und der gegebenen Bebauung auf den Grundstücken selbst bei sehr schmalen Grundstücken darf entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelten Abständen je nach Lage im Gebiet ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut oder der seitliche Grenzabstand unterschritten werden. Die maximale Gebäudelänge wird dabei vor dem Hintergrund der Bewahrung der bestehenden Gebäudeabwicklung in den Teilgebieten 5 bis 9 auf 20,0 m begrenzt.

b) eine **Einzelhausbauweise (E)** im Sinne der offenen Bauweise auf dem rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen des WA-Gebietes mit den Teilgebietsbezeichnungen Nr. 10 bis 12 sowie Nr. 14, 16 und 17. Die Bebauung in diesen Gebieten ist mit freistehenden Gebäuden erfolgt, bei denen allseits die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 LBO eingehalten werden. Dieser Abstandsregelung haben auch Neubauten zu entsprechen.

c) eine **Einzel- und Doppelhausbauweise** in den Teilgebieten Nr. 13 und 15 aufgrund der vorhandenen Grundstücksgegebenheiten.

Die Festsetzung der **überbaubaren Flächen** ist vorrangig ausgerichtet nach dem Planungsziel der Erhaltung des Erscheinungsbildes der bauhistorischen Siedlungsstruktur bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Lage im Gebiet sowie der Grundstücksabmessungen aber auch nach der Möglichkeit angemessene Erweiterungen vorzunehmen. Da ein wesentliches Ziel der Planung der Erhalt des städtebaulichen Gebietscharakters ist, werden daher je nach Lage und Bestandssituation die überbaubaren Flächen (Baufenster/Baufelder) oder auch Teilflächen von ihnen durch **Baulinien und Baugrenzen** eingefasst.

Bis auf sehr wenige Ausnahmen wird die Lage der Vordergebäude bzw. ihrer straßenseitigen Hausfront und somit des gesamten Straßenraumes bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien, auf der grundsätzlich gebaut werden muss.

In allen Teilgebieten dürfen die Baulinie und die Baugrenze nur um das Maß der Baukonstruktion für energiesparende bzw. **Wärmeschutzmaßnahmen** an den Hausfassaden überschritten werden.

Die **Stellung der Gebäude** bzw. baulichen Anlagen ist beschränkt auf die Hauptgebäude und orientiert sich an dem Bestand.

6.4. Höhe der baulichen Anlagen

Um das vorhandene charakteristische Ortsbild zu bewahren, wird die Höhenentwicklung der Hauptgebäude im gesamten Plangebiet je nach Lage im Gebiet, vorhandener Gebäudehöhen und Bauweise in zeichnerischer Form geregelt durch eine Eintragung von **Gebäude- und Traufhöhen** in den Nutzungsschablonen zu den jeweiligen Teilgebieten. Als **Bezugspunkt** wird die tatsächliche Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens vorgegeben.

In allen allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

In allen Mischgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude maximal 0,5 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen Haupterschließungsstraße liegen.

6.5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die charakteristische Topografie innerhalb der rückwärtig gelegenen Teilbereiche des Plangebietes weitgehend zu erhalten, ist festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grundstücksflächen Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,60 m zulässig sind.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art nicht zulässig, um hier die bestehende Topografie vollständig in ihrem Bestand zu erhalten.

6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Grund für die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den WA-Gebieten ist die Vermeidung einer Verdichtung der dem Kirchsee zugewandten Baugebiete durch Schaffung von mehr Wohneinheiten als gebietsverträglich. Dabei ist nicht nur maßgebend der Erhalt der Siedlungsstruktur und des Ortsbildes, sondern auch die in diesem Zusammenhang entstehende Zunahme des privaten Stellplatzbedarfs.

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist dort differenziert nach Teilgebieten und Bauweisen in den textlichen Festsetzungen geregelt. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen können in den für eine Neubebauung vorgesehenen Gebieten bei maximaler Ausschöpfung der erfolgten Vorgaben 12 neue Wohneinheiten entstehen, was vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten auch hinsichtlich der Erschließung als angemessen anzusehen ist.. Hierin nicht eingerechnet sind die bestehenden Wohngebäude, bei denen durch Schaffung einer zweiten Wohneinheit z.B. als Einliegerwohnung ebenfalls zusätzliche Wohneinheiten entstehen können.

In den der Schellhorner Straße zugewandten Mischgebieten wird vor dem Hintergrund der gut erschlossenen Lage und der vorhandenen Bebauungsstruktur auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten verzichtet. Die Anzahl der künftig möglichen Wohneinheiten im Bereich an der Schellhorner Straße ist nicht quantifizierbar und ergibt sich bei einer Neubebauung von Grundstücken aus den getroffenen Festsetzungen. Hier ist durchaus eine Erhöhung der Anzahl der derzeit vorhandenen Wohneinheiten möglich und wahrscheinlich.

6.7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

Die Zulässigkeit von **Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)** und den nach § 14 (1) BauNVO erlaubten **Nebenanlagen** auf den Grundstücken im Bereich der bebauten Zonen von Misch- und allgemeinen Wohngebieten richtet sich nach den vorhandenen Gegebenheiten in den jeweiligen Baugebieten. Eine gesonderte Regelung über die Stellung dieser Anlagen, über den vorhandenen Bestand hinaus, wird für diese Teile des Plangebietes als nicht erforderlich bewertet.

Um den Naherholungswert der rückwärtig gelegenen Gärten weitestgehend zu erhalten sind jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ in den Teilgebieten Nr. 4 bis 15 und 17 keine Stellplatzanlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Als **Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft**, wie auch den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken in den Gebieten so gering wie möglich zu halten, hat in den WA-Gebieten die Gestaltung der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen, wie auch die Gestaltung der offenen Stellplätze, in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen.

6.8. Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, einschließlich der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Übernahme des Bestandes. Für den ruhenden Verkehr sind in der Schellhorner Straße am Straßenrand teilweise Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die von der Schellhorner Straße nach Westen abzweigende Stichstraße erschließt derzeit die rückwärtigen Grundstücksanteile der Grundstücke an der Schellhorner Straße und die daran anschließenden Grünflächen und bildet die Fußwegeverbindung an den Wanderweg am Kirchsee.

Künftig sollen über diese Stichstraße die Bauflächen in den Teilgebieten 13 und 14 erschlossen werden. Die Straße weist hierfür eine ausreichende Breite der Verkehrsfläche von ca. 4,25 m an der schmalsten Stelle und ca. 5,00 m bis 5,50 im weiteren Verlauf auf. Im Zuge der Bebauung der neu zur Verfügung stehenden Bauflächen ist diese Straße den Anforderungen entsprechend auszubauen.

Am westlichen Ende der festgesetzten Verkehrsfläche der Stichstraße wird in Verbindung mit dem auf der angrenzenden privaten Grundstücksfläche des Teilgebietes 14 festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Wendemöglichkeit insbesondere für Rettungsfahrzeuge ausgebildet. Bemessungsfahrzeug für die Dimensionierung dieser Fläche ist ein zweiachsiges Müllfahrzeug. Das zuständige Müllentsorgungsunternehmen hat mitgeteilt, dass die Wendefläche auch für das Wenden von üblichen Müllfahrzeugen mittels Zurückstoßen ausreichend dimensioniert ist.

Die in den Baugebieten bereits vorhandenen, wie auch die zur Erschließung rückwärtiger Neubauflächen erforderlichen privaten Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung als solche festgesetzt oder hinsichtlich einzelner Zufahrten von der Schellhorner Straße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Die von der Schellhorner Straße ausgehenden Stichwege weisen in der Regel eine Länge zwischen ca. 20,0 m bis maximal 40,0 m auf. Die am südöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzte private Verkehrsfläche, über die vier bestehende Gebäude sowie eine neue Baumöglichkeit erschlossen werden, weist eine Länge von ca. 160,0 m auf. Der Verlauf dieser Erschließungsstraße ist auch vor dem Hintergrund der Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge dauerhaft von einengendem Bewuchs freizuhalten.

Am Ende dieser privaten Erschließungsstraße ist auf dem letzten Grundstück im Teilgebiet 17 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt. Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um eine bereits auf dem privaten Grundstück entsprechend ausgebildete und befestigte Fläche, die bereits jetzt als Wendemöglichkeit dient. Der Vorgartenbereich des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstückes ist vergleichbar ausgebildet.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen herzustellen.

6.9. Grünordnung und Grünflächen

Größere zusammenhängende private **Grünflächen** sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorhanden und werden entlang der Uferzone am Kirchsee auf Teilflächen als „Hausgärten“ festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche hat eine Tiefe von 40,0 m -gemessen von der Uferlinie des Kirchsees- und ist in der Planzeichnung entsprechend bemaßt. Zusammen bilden sie große, vernetzte Gartenbereiche, die dauerhaft erhalten werden sollen. Sie dienen als Naherholung für die Bewohner und auch als Lebensbereiche für Tiere und Pflanzen. Innerhalb dieser Zone befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer (Biotop).

Die schmale Uferzone am Kirchsee wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und beinhaltet neben dem Fuß- und Radweg einen nach § 30 BNatSchG zu bewertenden Bestand einiger für diesen Bereich typischen Biotoparten.

Die prägenden und zu erhaltenen Bäume innerhalb des Plangebietes sind sowohl auf den privaten Grundstücksflächen als auch entlang des Kirchseeufers als solche festgesetzt. Bei deren Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Gleiches gilt für die vorhandenen Bäume, die sich innerhalb der festgesetzten Baufelder oder künftiger Verkehrsflächen befinden. Diese sind in der Planzeichnung als zu ersetzend gekennzeichnet. Sollte bei einer Bebauung des Baufeldes oder im Zuge von Erschließungsmaßnahmen der jeweilige Baum nicht zu erhalten sein, ist entsprechender Ersatz herzustellen. Die Ersatzpflanzung wird also erst erforderlich, wenn der Baum tatsächlich entfernt wird.

Im Übrigen findet im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die **„Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes“** im Stadtgebiet von Preetz vom 12. Februar

2004 entsprechend § 18 LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

Die rückwärtige Einfriedung der Grundstücke zum Kirchsee besteht überwiegend aus Laubholzhecken, die das Erscheinungsbild zum Kirchsee hin maßgebend und positiv prägen. Diese Hecken sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei Neuanpflanzungen sind bestehende landschaftsuntypische Nadelholzhecken durch standortgerechte und heimische Laubholzhecken zu ersetzen.

6.10. Lärmschutz

Im Rahmen des Immissionsschutzes erfolgt bei dieser Bauleitplanung eine Beurteilung der lärmrelevanten Faktoren. Hierzu wurde eine **schalltechnische Untersuchung** des Ingenieurbüros LAIRM Consult GmbH erstellt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in die Planzeichnung (Teil A) die Lärmpegelbereiche III bis V eingetragen und im Textteil (Teil B) in geeigneter Weise textliche Festsetzungen übernommen.

6.11. Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

Das vorhandene Erscheinungsbild des Plangebietes soll zukünftig durch städtebaulich wirksame bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit angemessenen örtlichen Bauvorschriften nachhaltig bewahrt werden. Hierzu sollen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beitragen.

Das Ortsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen geprägt durch Baugebiete, deren jeweiliges Erscheinungsbild je nach Lage im Gebiet, Bauweise und Baualter unterschiedlich ist. So ist vor allen Dingen charakteristisch die vorwiegend gerade Bauflucht mit vorwiegend traufständigen Gebäudetypen an der Schellhorner Straße und die **Gestaltung der Fassaden** mit einem rotem bis braunem Verblendmauerwerk und einigen verputzten Fassaden deren Flächen mit einem hellen Farbanstrich versehen sind.

Das Spektrum der Fassadengestaltung der rückwärtig gelegenen Gebäude wird erweitert durch weißes wie auch gelbes Verblendmauerwerk. Die textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Hauptanlagen lassen daher im gesamten Plangebiet die vorgenannten Materialien und Farben weiterhin zu.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden. Ebenso dürfen für Teilflächen der Fassaden, je Fassadenbreite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche, auch naturbelassene oder farblos lasierte Holzverkleidungen aus flachen Brettern sowie kleinformatige Fassadentafeln verwendet werden.

In allen allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiet Nr. 10 bis 17) sind zugunsten der Ausbildung einer ruhigen Dachlandschaft zum Kirchsee als **Dachform** der Hauptgebäude wie auch bereits vorhanden nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 50° betragen. Bei einer Dacheindeckung mit einem bewachsenen Gründach darf die Dachneigung bis auf 20° abgesenkt werden. Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

Eine Festsetzung für die zulässigen Dachformen in den Mischgebieten wird als nicht erforderlich bewertet.

Naturgemäß wirken **Dachaufbauten und Dachgauben** sehr stark auf das Ortsbild ein. Dementsprechend sollten Aufbauten, wie z.B. Gauben gestalterisch dem Gebäude und seiner Dachform entsprechen und demgemäß wird ihre Gestaltung textlich im Grundsatz geregelt.

Als **Dacheindeckungsmaterial** sind in allen Gebieten, orientiert am baulichen Bestand, nur Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig. Ausgenommen von der Vorgabe des Materials sind nur Dächer in den Mischgebieten unterhalb eines Neigungswinkels von 20°. In den rückwärtig gelegenen Teilgebieten 10 bis 17 sind darüber hinaus auch bewachsene Gründächer zulässig.

Der Ausschluss hochglänzender Materialien wie z.B. lasierte Pfannen, erfolgt zum einen wegen ihrer ortsuntypischer Art und zum anderen um mögliche Sonnenlichtreflektionen zu vermeiden, die störend für Nachbargrundstücke und deren Bewohner sein können. Hochglänzende Dachmaterialien sind dabei hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Reflektionen und Beeinträchtigungen von Solaranlagen abzugrenzen, die zwar auch glatte Oberflächen haben jedoch auf Grund ihrer eher matteren Ausbildung und ihrer geringeren Größe nicht derartige Auswirkungen haben als eine komplett reflektierende Dachoberfläche. Die Zulassung von Solaranlagen erfolgt zudem auch vor dem Hintergrund der Nutzung erneuerbarer Energien.

Zugunsten der einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern müssen diese je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie ist bei der Gestaltung von Dächern ausschließlich auf geneigten Dächern und parallel zur Dachfläche zulässig. Die Festsetzung wird durch weitere gestalterische Regelungen zur Ausbildung und zu Abständen ergänzt. Bei der Dachgestaltung, sind auch bei einer derartigen Baumaßnahme der Einklang mit dem Ortsbild und die Anordnung der Elemente auf der Dachfläche zu beachten.

Kleinwindkraftanlagen sind auf den Dächern und Außenfassaden sowie auf Freiflächen im gesamten Plangebiet aufgrund des zu bewahrenden Ortsbildes sowie der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen unzulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ
(ausgearbeitet durch LAIRM Consult GmbH, 22941 Hammoor)

Das Plangebiet befindet sich westlich der Schellhorner Straße (K53) und östlich des Kirchseeufers in der Stadt Preetz. In direkter Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich (östlich der Schellhorner Straße (K53) und südlich des Plangeltungsbereiches) ist derzeit fast ausschließlich Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) vorhanden. Östlich der Schellhorner Straße befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, das derzeit als Spielhalle genutzt wird. Weitere gewerbliche Nutzung ist nicht vorhanden. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Kirchsee. Der Plangeltungsbereich ist größtenteils erschlossen.

Im Plangeltungsbereich ist an der Schellhorner Straße (Bestandsbebauung) ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen und in der zweiten Baureihe bis zum Kirchseeufer ein Höchstmaß von einem Vollgeschoss vorgesehen. Vorgegeben werden die maximalen Gebäude- und Traufhöhen.

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes erfolgt nach den Kriterien der DIN 18005 Teil 1 („Schallschutz im Städtebau“) in Verbindung mit dem Beiblatt 1, unter Beachtung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BlmSchG ist die Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der **schalltechnischen Untersuchung** (siehe Anlage) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BlmSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im Plangeltungsbereich befindet sich derzeit außer Wohnnutzung ausschließlich Büronutzung, daher ist derzeit von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen. Bei Erweiterung oder Umnutzung der gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Verträglichkeit nach TA Lärm nachzuweisen. Damit ist sichergestellt, dass keine unzulässigen Gewerbelärmemissionen vom Plangeltungsbereich ausgehen oder einwirken.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden drei Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt und in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu-, Um- und Ausbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Festsetzungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung sind in geeigneter Weise zeichnerisch und textlich in der Planfassung des Bebauungsplanes (Teile A und B) eingeflossen. Detaillierte Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse sind der als **Anlage** dieser Begründung beigefügten „Schalltechnischen Untersuchung“ zu entnehmen.

8. ARTENSCHUTZ UND BIOTOPBESTAND

(ausgearbeitet durch GGV, 24161 Altenholz-Stift)

In dem vorliegenden **Fachbeitrag** (siehe Anlage) wurde vom Biologenbüro GGV für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 A „Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße“ der Stadt Preetz – Kreis Plön eine vegetationskundliche und faunistische Untersuchung und ergänzende Potentialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, sowie Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Einschätzung von möglichen zu erwartenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch eine zunehmende Bebauung.

Der Fischotter wird am Kirchsee als sporadisch auftretend eingestuft. Fledermäuse werden sicher erwartet. Von Bedeutung ist das Seeufer sowie die angrenzenden Gehölze als Nahrungshabitat. Baumquartiere sind nicht ausgeschlossen.

Europäische Brutvögel sind durch Eingriffe in ihre Fortpflanzungsstätten betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Hecken- und Gehölzbestand gemäß § 27 a LNatSchG eine Sperrfrist vom 15. März bis 1. Oktober einzuhalten.

Zur Minimierung von Eingriffen und Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bzw. auch zur Vermeidung von aufwändigen Ausgleichs- oder Ersatzforderungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wird empfohlen, einen möglichst großen zusammenhängenden Bereich als Puffer zwischen Wohnbebauung und Kirchseeufer unbebaut zu lassen.

Detaillierte Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse sind dem als **Anlage** zu dieser Begründung beigefügten „Fachbeitrag zum Artenschutz, einschließlich Biotopkartierung, gemäß BNatSchG“ zu entnehmen. Die vorhandenen Biotope werden in der Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplanfassung in geeigneter Art dargestellt. Der gesamte Uferstreifen am Kirchsee und ein Kleigewässer auf privater Grundstücksfläche sind als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten.

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Alle erforderlichen Kanäle und Leitungen sind im Gebiet vorhanden. Erweitert werden muss das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem nur innerhalb eines etwa 50 m langen Abschnittes der Wegeverbindung zwischen Schellhorner Straße und der Uferzone am Kirchsee zugunsten einer Erschließung und Bebauung der rückwärtig gelegenen Grundstücke mit den Teilgebietsbezeichnungen Nr. 13 und 14.

Die Ver- und Entsorgung geschieht wie folgt:

- Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch den AZV-Preetz über die Leitungssysteme an die vorhandene Ortsentwässerung und Regenwasserkanalisation. Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Regenwasserrückhalte- und behandlungsbecken vorhanden.
- die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt über die Stadtwerke Kiel,
- die Versorgung mit Kommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom,
- für die Abfallentsorgung ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Kreis Plön zuständig,
- die Löschwasserversorgung erfolgt bei Bedarf über die Unterflurhydranten des städtischen Wasserleitungsnetzes der Stadtwerke Kiel.

Die Stadtwerke Kiel AG teilt mit, dass Leitungstrassen jederzeit zugänglich sein müssen. Bei Bebauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m und bei Baumpflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Müllentsorgung wird darauf hingewiesen, dass von den rückwärtig an der Schellhorner Straße gelegenen Grundstücken in den Teilgebieten 10 bis 12 sowie 15 bis 17 die Müllbehälter am Abfuhrtag an die Schellhorner Straße bzw. eine für Müllfahrzeuge befahrbare Straße vorgebracht werden müssen, da die vorhandenen Stichwege nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Hierbei handelt es sich um eine Bestandsituation.

Hinsichtlich der Teilgebiete 13 und 14 hat die seitens der Stadt mit der zuständigen Abfallbehörde des Kreises Plön durchgeführte Abstimmung ergeben, dass die Wendefläche

zwischen den Teilgebieten auch für das Wenden von üblichen Müllfahrzeugen mittels Zurückstoßen ausreichend dimensioniert ist. Damit erübrigt sich hier die Notwendigkeit, die Abfallbehälter am Abfuhrtag an die Straße vorzubringen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön gibt hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers sowie des Schmutzwassers die nachfolgenden Hinweise:

Für geplante Einleitungen von Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind Einleitungserlaubnisse gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Da kein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt, hat die Stadt Preetz bzw. der Abwasserzweckverband Preetz und Preetz Land als Abwasserbeseitigungspflichtiger für alle Einleitungen (auch Einleitungen auf nicht öffentlichen Privatgrundstücken) entsprechende Erlaubnisanträge bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Bei Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle sind Änderungsanträge für die bestehenden Erlaubnisse zu beantragen.

Für die durch Einleitungen von Oberflächenwasser beanspruchten Gewässer sind Vorflutnachweise gem. Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässern bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation“ vorzulegen.

Bau und Betrieb der Regenwasserkanalisation muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Kanalisations- und Behandlungsanlagen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden. Für den Neubau von Regenwasserbehandlungsanlagen (z.B. Sandfang, Regenwasserklär- und Regenwasserrückhaltebecken) sind Antragsunterlagen zur Genehmigung gemäß § 35 LWG vorzulegen

Beim Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation sind die Regeln der Technik einzuhalten (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Abwasseranlagen wie z.B. Kanalisation und Pumpstationen, die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden.

Die Aufnahme weiterer Aussagen zur technischen Infrastruktur bzw. Festsetzungen von Flächen für weitere Ver- und Entsorgungsanlagen ist im Plangebiet nach dem gegenwärtigen Kenntnis- bzw. Planungsstand nicht erforderlich.

10. HINWEISE

Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs.3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde Preetz liegt in keinem dort bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten 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. Zuständig und zu kontaktieren ist die Zentrale des archäologischen Landesamtes.

11. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen werden privatrechtlich durchgeführt. Bei Bauvorhaben an der Grenze zum Nachbarn hat gegebenenfalls eine Abstimmung mit diesem zu erfolgen. Im öffentlichen Bereich erfolgen bodenordnende oder Baumaßnahmen durch die Stadt Preetz.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön hat mitgeteilt, dass das Grundstück Schellhorner Straße 32 im Teilgebiet 3 als altlastenverdächtige Fläche erfasst ist, da sich dort in der Vergangenheit eine chemische Reinigung befand. Weiterführende Untersuchungen für diesen Standort liegen noch nicht vor.

Die Fläche wird bereits überwiegend baulich genutzt und hat in der Vergangenheit auch bauliche Veränderungen erfahren. Das weitere Verfahren hinsichtlich der Fläche wird zu gegebener Zeit mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön abgestimmt.

Weitere eventuell erforderliche Maßnahmen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt.

Stadt Preetz, den . . . . . .

. . . . . .
Björn Demmin
- Der Bürgermeister -

ANLAGEN:

1. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
   Erstellt von LAIRM Consult GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor

2. FACHBEITRAG ZUM ARTENSCHUTZ, gemäß BNatSchG
   Erstellt vom Biologenbüro GGV, Stralsunder Weg 16, 24161 Altenholz-Stift

Bebauungsplan Nr. 94 A

„Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße“

Stadt Preetz - Kreis Plön

Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG

Freie Biologen

Auftraggeber: **Stadt Preetz**
Stabsstelle Stadtplanung
Bahnhofstraße 27
24211 Preetz

Bearbeiter: **Biologenbüro GGV**
Stralsunder Weg 16
24161 Altenholz-Stift
Dipl. Biol. O. Grell
www.ggv-freiebiologen.de

8. November 2013

Inhalt

Zusammenfassung 5
1. Aufgabenstellung 6
2. Methode 8
3. Vorhabensbedingte Wirkungen 9
4. Bestand und Relevanzprüfung 14
4.1 Haselmaus 14
4.2 Fischotter 15
4.3 Fledermäuse 15
4.4 Europäische Vogelarten 16
4.5 Amphibien 18
4.6 Reptilien 19
4.7 Juchtenkäfer 20
4.8 Sonstige Tierarten 22
4.9 Flora 22
5. Konfliktanalyse 25
5.1 Fischotter 25
5.1.1 Ausgangssituation 25
5.1.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG 25
5.1.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG 25
5.1.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG 26
5.1.5 Fazit 26
5.2 Fledermäuse 26
5.2.1 Ausgangssituation 26
5.2.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG 26
5.2.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG 27
5.2.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG 27
5.2.5 Fazit 27
5.3 Europäische Vogelarten- Gilde Gehölz besiedelnde Vogelarten 27
5.3.1 Ausgangssituation 27
5.3.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG 28

5.3.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG 28
5.3.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG 28
5.3.5 Fazit Artenschutz 28
5.4 Europäische Vogelarten- Gilde Feuchtwald besiedelnde Vogelarten 29
5.4.1 Ausgangssituation 29
5.4.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG 29
5.4.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG 29
5.4.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG 29
5.4.5 Fazit Artenschutz 30
5.5 Europäische Vogelarten- Gilde Gebäude besiedelnde Vogelarten 30
5.5.1 Ausgangssituation 30
5.5.2 Tötungsverbot 30
5.5.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten 30
5.5.4 Störungsverbot 31
5.5.5 Fazit Artenschutz 31
5.6 Europäische Vogelarten- Gilde Gewässer und Ufer besiedelnde Vogelarten 31
5.6.1 Ausgangssituation 31
5.6.2 Tötungsverbot 32
5.6.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten 32
5.6.4 Störungsverbot 32
5.6.5 Fazit Artenschutz 32
5.7 Europäische Vogelarten - Eisvogel 33
5.7.1 Ausgangssituation 33
5.7.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG 33
5.7.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG 34
5.7.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG 34
5.7.5 Fazit 34
5.8 Europäische Vogelarten - Dohle 34
5.8.1 Ausgangssituation 34

5.8.2 Tötungsverbot....35
5.8.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten....35
5.8.4 Störungsverbot....35
5.8.5 Fazit....35
5.9 Juchtenkäfer....36
5.9.1 Ausgangssituation....36
5.9.2 Tötungsverbot....36
5.9.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten....36
5.9.4 Störungsverbot....36
5.9.5 Fazit....36
6. Biotope....37
6.1 Kleingewässer....37
6.2 Staudenfluren stehender Binnengewässer....37
7. Fristen und Maßnahmen....41
7.1 Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze....41
7.2 Ausgleichsbedarf CEF- Maßnahmen....41
7.3 Vermeidung und Minimierung, Ausgleich und Ersatz....41
8. Planungsempfehlungen....44
9. Literatur....45

Zusammenfassung

In vorliegendem Fachbeitrag wurde vom Biologenbüro GGV für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 A „Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße“ der Stadt Preetz - Kreis Plön eine vegetationskundliche und faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, sowie Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Einschätzung von möglichen zu erwartenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch eine zunehmende Bebauung.

Der Fischotter wird am Kirchsee als sporadisch auftretend eingestuft. Fledermäuse werden sicher erwartet. Von Bedeutung sind das Seeufer sowie die angrenzenden Gehölze als Nahrungshabitat. Baumquartiere sind nicht ausgeschlossen.

Europäische Brutvögel sind durch Eingriffe in ihre Fortpflanzungsstätten betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Hecken- und Gehölzbestand gemäß §27a LNatSchG eine Sperrfrist vom 15. März bis 01. Oktober einzuhalten.

Zur Minimierung von Eingriffen und Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird empfohlen, einen möglichst großen zusammenhängenden Bereich als Puffer zwischen Wohnbebauung und Kirchseeufer unbebaut zu lassen.

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Preetz im Kreis Plön beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 A „Bebauung zwischen Kirchsee und Schellhorner Straße“. Hierzu ist gemäß BNatSchG ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig. Es wurde das Biologenbüro GGV aus Altenholz-Stift beauftragt.

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

> Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in

einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Der vorliegende Fachbeitrag stellt die Erfordernisse des BNatSchG in die Planung ein. Es wird an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen und einer vegetationskundlichen und faunistischen Untersuchung und ergänzenden Potenzialabschätzung auf der Basis von Geländebegehungen geprüft, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Das Ergebnis liegt hiermit vor.

2. Methode

Es wurden zur Datenlage von Tierartenvorkommen im Vorhabensbereich – in Folgendem auch Plangebiet genannt - allgemeine Veröffentlichungen zur Verbreitung einzelner Arten berücksichtigt (z.B. Berndt et al. 2002, LANU 2003, FÖAG 2007-2011, MLUR 2003-2012, Borkenhagen 2011). Es erfolgte eine Datenabfrage beim LLUR. Am 01.10.13 und 07.10.13 wurden Geländeuntersuchungen durchgeführt und es wurden vegetationskundliche und faunistische Daten erfasst soweit möglich zu dieser Jahreszeit. Es erfolgte eine ergänzende Potenzialabschätzung zum Vorkommen europäischer Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Einschätzung der faunistischen Habitate. Die Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Bearbeitung berücksichtigt die allgemeinen aktuellen Empfehlungen des MELUR und ist an LANU (2008), LLUR 2013 und LBV (2013) orientiert. Angaben zur Biologie der Arten erfolgen nach unten stehender Fachliteratur.

3. Vorhabensbedingte Wirkungen

Die gegenwärtige Bebauungsentwicklung am nordöstlichen Kirchseeufer ist durch eine bisher ungerichtete Bebauung auf der Basis von individuellen Bauanträgen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan 94A der Stadt möchte die zukünftige Bebauung konzeptionell regeln. Zu erwarten ist eine verstärkte Wohnbebauung durch Verdichtung und Anbauten sowie Überführung von Garten- in Bauland. Die Gärten sind sehr unterschiedlich gestaltet, neben einigen großflächigen Rasenflächen oder naturfern gestalteten Ziergärten herrschen überwiegend naturnahe oder zumindest großzügige Gartengestaltungen vor. Eine zentrale Fläche liegt brach, sie ist als eutrophe Mähwiese ausgebildet. An der Hangkante tritt Hangdruckwasser in Oberflächennähe und führt zu lokaler oberflächlicher Vernässung. Biotope sind innerhalb der Gartenflächen in den Vernässungsbereichen durch Hangdruckwasser nicht festgestellt worden. Bei einer ungestörten Entwicklung würden sich stellenweise „Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen“ bilden, wie in der Brache gut zu erkennen ist. Die mit Seggen bewachsene Hangdruckkante innerhalb der Brache erreicht mit etwa 50 m² jedoch nicht die Mindestgröße von 100 m² (Biotopverordnung, MLUR 209). Sehr zahlreich sind Gehölze in verschiedenen Formen, Hecken, Einzelbäume, Gehölzgruppen bis zu kleinen feldgehölzähnlichen Beständen, die in ihrer Gesamtheit eine große Habitatvielfalt darstellen. Einige Bäume weisen Baumhöhlen auf. In Nord-Südrichtung verläuft zwischen Gartenland und Seeufer ein Uferweg. Dieser wird an mehreren Stellen von Sitzbänken begleitet. Es bestehen einzelne kleine Holzstege am Seeufer. Der größte Teil des Seeufers ist naturbelassen und weitgehend ungestört. Er wird von einem durchschnittlich etwa 5-7 Meter breiten Verlandungsgürtel eingenommen. Dominant sind Röhrichte und zahlreiche Ufergehölze (s. u. Fotos).

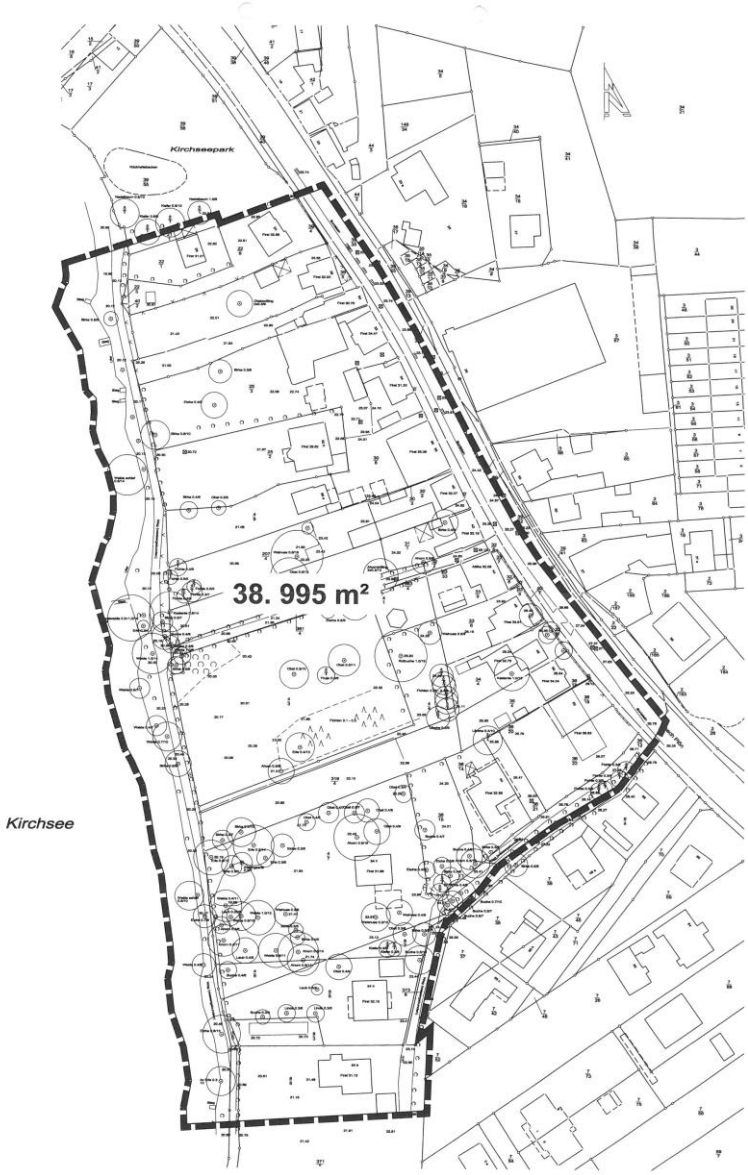


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94A der Stadt Preetz

Foto 1: O.Grell. 01.10.13. Naturnahe Gehölzgruppe im Gartenland

Foto 2: O.Grell. 01.10.13. Großflächiger Rasen, angrenzend Gehölze

Foto 3: O.Grell. 01.10.13. Uferweg, Ziergärten und vorrückende Bebauung.

Foto 4: O.Grell. 01.10.13. Brach liegendes Gartenland.

Foto 5: O.Grell. 01.10.13. Verlandungsbereich zwischen Uferweg und Seeufer.

Foto 6: O.Grell. 01.10.13. Bootssteg.

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Wirkfaktoren, die zu einer Erfüllung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG führen könnten, werden in folgender Übersicht tabellarisch zusammengestellt.

Bauphase	**Anlage**	**Betrieb**
Während der Bauphase könnten Tiere getötet oder geschädigt werden, die sich im Baufeld aufhalten.	Die Bebauung könnte Habitatstrukturen zerstören, die eine ökologische Funktion für Tier- oder Pflanzenarten besitzen.	Durch allgemeine Störungen wie Lärm und menschliche Aktivitäten könnten Tiere vergrämt werden.

4. Bestand und Relevanzprüfung

In diesem Kapitel wird, orientiert an LANU (2008) und LBV (2013), der Bestand an Tieren oder Pflanzen im Plangebiet dargestellt, und es wird überprüft, für welche vorkommenden Arten oder Artengruppen eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Die artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Artengruppen werden in der darauffolgenden planungsbezogenen Konfliktanalyse (Kap. 5) näher betrachtet.

4.1 Haselmaus

Die Haselmaus erreicht innerhalb Schleswig-Holsteins ihre nordwestdeutsche Verbreitungsgrenze (Mitchell-Jones et al. 1999 Juskaitis & Büchner 2010). Das Plangebiet liegt außerhalb des geschlossenen Verbreitungsgebietes der Haselmaus (LANU 2007, Ehlers 2009, Borkenhagen 2011). Das Artenkataster ergibt keine Hinweise auf ein Vorkommen (LLUR 2013). **Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Art		RL	SH	D	FFH	§§
Haselmaus	Muscardinus avellanarius		2	G	IV	s

Rote Liste SH: Borkenhagen (2001), Rote Liste D: Meinig et al. 2008 (in BfN 2009)
2 = Gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes
FFH = Aufgeführt in Anhang IV der FFH-Richtlinie, nach Petersen et al. (2004).
§§ s = Streng geschützte Arten nach §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002) sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.

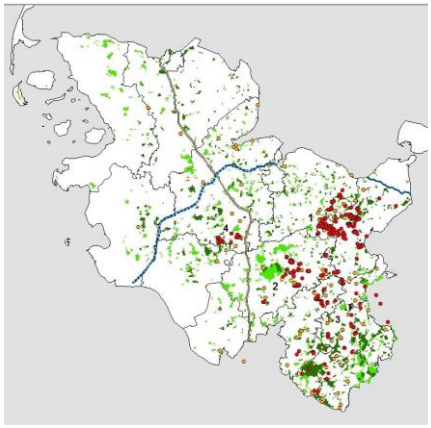


Abb. 2: Verbreitung der Haselmaus in Schleswig-Holstein (Ehlers 2009).

4.2 Fischotter

Nachweise liegen für das Plangebiet nicht vor (LLUR 2013). Denkbar ist ein sporadisches Auftreten des Fischotters am Kirchsee, da der Fischotter sich gegenwärtig in Schleswig-Holstein ausbreitet (Blew & Fehlberg 2002, Petersen 2004, MLUR 2003-2012). Kurze Streifzüge in die Uferbereiche des nachtaktiven Fischotters sind nicht ausgeschlossen. **Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.**

4.3 Fledermäuse

Im Plangebiet sind Vorkommen von sechs Fledermausarten nicht ausgeschlossen.

Art		RL	SH	D	FFH	§§
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus		V	G	IV	s
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus		D	-	IV	s
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus		D	D	IV	s
Rauhhautfledermaus	Pipistrellus nathusii		3	-	IV	s
Teichfledermaus	Myotis dasycneme		2	D	II	s
Wasserfledermaus	Myotis daubentoni		-	-	IV	s

Rote Liste SH: Borkenhagen (2001), Rote Liste D: Meinig et al. 2008 (in BfN 2009)
D = Daten unzureichend, V = Vorwarnliste, 3 = Gefährdet, 2 = stark gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes
FFH = Aufgeführt in Anhang IV der FFH-Richtlinie, nach Petersen et al. (2004).
§§ s = Streng geschützte Arten nach §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002)
sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.

Die Erwartung von Fledermausvorkommen ergibt sich aus vorhandenen Daten (LLUR 2013) der Lage des Plangebietes als Bestandteil einer größeren Seenplatte sowie der Eignung des Plangebietes als Nahrungshabitat und Quartier. Besonders der Kirchsee, seine Ufer und angrenzenden Flächen, insbesondere die Ufergehölze stellen geeignete Nahrungshabitate dar, die eine erhöhte Zahl von Arten und Individuen erwarten lässt. Geeignete Strukturen für Tagesverstecke, Balzquartiere, Männchenquartiere und Wochenstuben sind im Plangebiet in Form von Baumhöhlen, v.a. aber an Gebäuden aller Art vorhanden. Zu erwarten sind an

Gewässer und Feuchtwald gebundene Arten, Gebäudefledermäuse bzw. euryöke Arten mit typischen Vorkommen an Ortsrändern. **Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.**

4.4 Europäische Vogelarten

Im Plangebiet werden regelmäßige Vorkommen von 68 Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Art		Status	SH	D	VS	§§
Haubentaucher*	Podiceps cristatus	B	-	-		b
Kormoran	Phalacrocorax carbo	N	-	-		b
Graureiher*	Ardea cinerea	N	-	-		b
Höckerschwan	Cygnus olor	B	-	-		b
Graugans*	Anser anser	B	-	-		b
Kanadagans	Branta canadensis	B	-	-		b
Schnatterente	Anas strepera	B	-	-		b
Stockente*	Anas platyrhynchos	B	-	-		b
Tafelente	Aythya ferina	N	-	-		b
Reiherente*	Aythya fuligula	B	-	-		b
Schellente	Bucephala clangula	B	-	-		b
Gänsesäger	Mergus merganser	N	-	2		b
Sperber	Accipiter nisus	B	-	-		s
Teichralle	Gallinula chloropus	B	-	V		s
Blessralle*	Fulica atra	B	-	-		b
Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	N	R	2		s
Zwergmöwe	Larus minutus	N	0	R		b
Lachmöwe*	Larus ridibundus	N	-	-		b
Silbermöwe*	Larus argentatus	N	-	-		b
Ringeltaube*	Columba palumbus	B	-	-		b
Kuckuck	Cuculus canorus	B	V	V		b
Waldohreule*	Asio otus	B	-	-		s
Eisvogel	Alcedo atthis	N	-	-	I	s
Buntspecht*	Picoides major	B	-	-		b
Kleinspecht	Picoides minor	B	-	V		b

Rauchschwalbe	Hirundo rustica	B	-	V	b
Mehlschwalbe	Delichon urbica	B	-	V	b
Bachstelze	Motacilla alba	B	-	-	b
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	B	-	-	b
Heckenbraunelle	Prunella modularis	B	-	-	b
Rotkehlchen*	Erithacus rubecula	B	-	-	b
Sprosser	Luscinia luscinia	B	-	-	b
Grauschnäpper	Muscicapa striata	B	-	-	b
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	B	-	-	b
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	B	-	-	b
Amsel*	Turdus merula	B	-	-	b
Singdrossel	Turdus philomelos	B	-	-	b
Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	B	-	-	b
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	B	-	-	b
Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	B	-	-	b
Gelbspötter	Hippolais icterina	B	-	-	b
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	B	-	-	b
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	B	-	-	b
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	B	-	-	b
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	B	-	-	b
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	B	-	-	b
Sumpfmeise*	Parus palustris	B	-	-	b
Weidenmeise	Parus montanus	B	-	-	b
Blaumeise*	Parus caeruleus	B	-	-	b
Kohlmeise*	Parus major	B	-	-	b
Kleiber*	Sitta europaea	B	-	-	b
Waldbaumläufer	Certhia familiaris	B	-	-	b
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	B	-	-	b
Beutelmeise	Remiz pendulinus	B	-	-	b
Elster*	Pica pica	B	-	-	b
Dohle*	Corvus monedula	B	V	-	b
Rabenkrähe*	Corvus corone	B	-	-	b
Star	Sturnus vulgaris	B	-	-	b
Haussperling	Passer domesticus	B	-	V	b

Feldsperling*	Passer montanus	B	-	V	b
Buchfink*	Fringilla coelebs	B	-	-	b
Girlitz	Serinus serinus	B	-	-	b
Grünling*	Chloris chloris	B	-	-	b
Stieglitz	Carduelis carduelis	B	-	-	b
Birkenzeisig	Acanthis flammea	B	-	-	b
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	B	-	-	b
Kernbeißer	Coccothraustes coccothr.	B	-	-	b
Rohrammer	Emberiza schoeniclus	B	-	-	b

Status: B = Brutvogel, N = Nahrungsgast
SH: Rote Liste Schleswig-Holstein: Knief et al. 2010,
D: Rote Liste Deutschland: Südbeck et al. 2007
- = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = Vom Aussterben bedroht
VS = Aufgeführt in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) nach Petersen et al. (2004).
§§ s / b = streng / besonders geschützt gemäß §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002).
sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.
* = am 01.10.13 im Plangebiet nachgewiesen, Waldohreule durch Gewölle

Als Brutvögel werden diejenigen Arten behandelt, für die im Plangebiet geeignete Brutplatz-Strukturen vorhanden sind. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant. In Anlehnung an Anlehnung an LBV (2013) werden die meisten Arten nach Gilden betrachtet. Einzelbetrachtungen ergeben sich für Dohle und Eisvogel (s. Kap. 5).

4.5 Amphibien

Im Plangebiet sind Vorkommen von vier Arten nicht ausgeschlossen. Der Kirchsee ist für die Erdkröte ein mögliches Laichgewässer, zumal typische Laichhabitate in Form von Schilfröhrichten im Flachwasser sowie Sommerlebensräume in Form von gehölzreichen Gärten und Ufersäumen gut ausgebildet sind. Gärten, Ufer, Verlandungsbereiche und feuchte Gehölze sind ebenso Sommerlebensraum für Teichmolch und Grasfrosch. Laichhabitate bestehen für diese Arten sowie wie für

den Teichfrosch in einem Kleingewässer (s. Kap. 6, Biotope) sowie in kleinen, nicht erfassten Gartenteichen.

Art		RL	SH	D	FFH	§§
Teichmolch	Triturus vulgaris		-	-		b
Erdkröte	Bufo bufo		-	-	-	b
Grasfrosch	Rana temporaria		V	-		b
Teichfrosch	Rana esculenta		D	-		b

Rote Liste Schleswig-Holstein: Klinge 2003, Deutschland: Kühnel, K.D. et al. 2008: in BfN 2009
V = Vorwarnliste, D = Daten defizitär
FFH = Arten der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), nach Petersen et al. (2003).
§§ b / s = besonders / streng geschützt nach §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002).
sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.

Die Erwartung der Amphibienvorkommen resultiert aus der Verbreitung der Arten in Schleswig-Holstein (Klinge 2005), und ihrer Habitatbindung (Günther 1996, Laufer et al. 2007). Die genannten Arten sind aus dem Raum bekannt (LLUR 2013). Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten. **Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.**

4.6 Reptilien

Im Plangebiet sind Vorkommen von zwei Arten zu erwarten.

Art		RL	SH	D	FFH	§§
Blindschleiche	Anguis fragilis		3	-	-	b
Ringelnatter	Natrix natrix		2	3	-	b

Rote Liste Schleswig-Holstein: Klinge 2003, Deutschland: Kühnel, K.D. et al. 2008: in BfN 2009
V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet
FFH = Arten der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), nach Petersen et al. (2003).
§§ b / s = besonders / streng geschützt nach §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002).
sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.

Beide aufgeführte Arten sind aus dem Raum bekannt (LLUR 2013). Die Ringelnatter ist äußerst mobil, d.h. sie kann weit entfernte Nahrungshabitate aufsuchen und dabei Wanderungen über mehrere Kilometer durchführen (Kabisch 1978, Völkl 1991, Blanke et al. 2008). Die Ringelnatter ernährt sich von Amphibien und Fischen. Diese Lebensweise bindet sie an Gewässer und ihre Ufer. Die Blindschleiche kommt im Raum vor (Klinge 2005). Sie könnte im Plangebiet Komposthaufen aufsuchen um dort ihre Eier abzulegen. Im Plangebiet sind dafür gut geeignete Habitate vorhanden. Bodenfeuchte Gehölze gehören zum typischen Lebensraum der Blindschleiche (Völkl & Alfermann 2007). Die genannten Arten sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten (Petersen 2004, Doerpinghaus 2005). **Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz**.

4.7 Juchtenkäfer

Der ca. 2-4 cm große Juchtenkäfer *Osmoderma eremita*, auch Eremit genannt, gilt als eine Reliktart europäischer Urwälder. Deutschland liegt im Zentrum des Verbreitungsgebietes der Art. Dort kommt der Eremit überwiegend in kleinen, nur noch inselartig verstreuten Restpopulationen vor. Eine etwas dichtere Verbreitung besteht in Mecklenburg-Vorpommern. Hieraus ergibt sich eine besondere Verantwortung für den Erhalt der Art. Der Juchtenkäfer ist als Art des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie gemäß BNatSchG streng geschützt. Der Juchtenkäfer und seine Larven leben im Mulm im Inneren von mäßig feuchten Baumhöhlen. Brutbäume sind vorwiegend Eiche. Auch Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer sind festgestellt worden. Die Bäume müssen einen adäquaten Stammdurchmesser aufweisen. Sie stehen meist in offenen Bereichen, wo eine ausreichende Besonnung gewährleistet ist. Der Juchtenkäfer ist sehr eng an seinen Brutbaum gebunden. Nur etwa 15% aller Käfer verlassen überhaupt den Baum, in dem sie sich entwickelt haben (Konsequenz: als Käfer nur schwer zu kartieren!). Sie sind nur an heißen Tagen (ab ca. 25 °C) flugaktiv. Die Besiedlung eines Bestandes kann durch gezielte Suche nach Larven in dafür geeigneten zugänglichen Baumhöhlen festgestellt werden. Nicht alle besiedelten Bäume sind ohne weiteres zu erkennen, da auch scheinbar vitale Bäume innen hohl sein können oder hochgelegene Höhlen sich der Kontrolle entziehen (Schaffrath 2003,

Ranius et al. 2005, Petersen 2003). Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Art (Tolasch & Gürlich 2010).

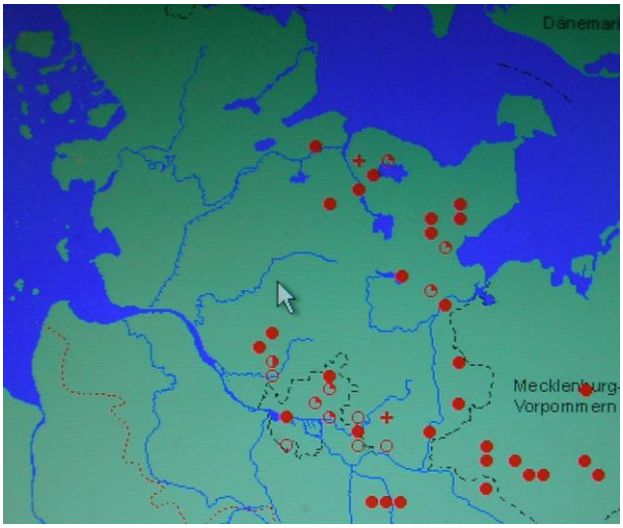


Abb. 3: Verbreitung des Juchtenkäfers (Tolasch & Gürlich 2010).

Foto 7: O.Grell. 01.10.13. Große Kopfweide mit potenzieller Mulmhöhle.

Im Plangebiet bestehen einige Bäume, die eine ausreichende Größe zur Besiedlung durch den Juchtenkäfer aufweisen. Anzeichen zum Vorkommen des Juchtenkäfers wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Von außen sind keine Mulmhöhlen sichtbar, doch können diese wie oben geschildert nicht völlig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Juchtenkäfers ist gemäß seiner Verbreitung nicht auszuschließen, v.a. da bei dieser Art noch mit Kenntnislücken zu rechnen ist. **Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.**

4.8 Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist außer für die Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana)* keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen (Wiese 1991, LANU 2003, Petersen 2003/2004, Leguan 2007, LANU 2007, LLUR 2013). Die Bauchige Windelschnecke wurde mehrfach am Kirchsee nachgewiesen (LLUR 2013). Es wurde nach der Art gezielt gesucht. Die Bauchige Windelschnecke hätte durch die Suche im Plangebiet nachweisbar sein müssen. Es wurden jedoch nur ausschließlich Bernsteinschnecken in den Röhrichten und Seggenbeständen gefunden. Nicht ganz ausgeschlossen sind aufgrund der Habitateignung ggf. sehr kleine Vorkommen in den Röhrichtbeständen unmittelbar am Seeufer. Offensichtlich gehört der untersuchte Bereich nicht zum ständigen Verbreitungsareal der Art, was sich aus der relativen Trockenheit und Kleinflächigkeit der Seggenbestände erklären lässt. In den Gärten ist die Art nicht zu erwarten. **Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz**.

4.9 Flora

Es erfolgte eine Erfassung der charakteristischen Pflanzenarten zur Standortbeurteilung.

Art		RL-SH	FFH	§§
<u>Gehölze</u>				
Feld-Ahorn	Acer campestre	*		
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	*		
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	*		
Hänge-Birke, Warzen-Birke	Betula pendula	*		
Gewöhnliche Hainbuche	Carpinus betulus	*		
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	*		
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	*		
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	*		
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	*		
Rot-Buche	Fagus sylvatica	*		
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	*		

Gewöhnliche Fichte	Picea abies	*	
Schwarz-Pappel	Populus nigra	*	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	*	
Stiel-Eiche	Quercus robur	*	
Scheinakazie, Robinie	Robinia pseudoacacia	*	
Sal-Weide	Salix caprea	*	
Fahl-Weide	Salix x rubens	*	
Purpur-Weide	Salix purpurea	*	
Korb-Weide	Salix viminalis	*	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	*	
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	*	
Feld-Ulme, Rotrüster	Ulmus minor	*	
<u>Kräuter und Gräser</u>			
Ästiger Igelkolben	Sparganium erectum	*	
Gewöhnlicher Giersch	Aegopodium podagraria	*	
Artengruppe Weißes Straußgras	Agrostis stolonifera agg.	*	
Gefleckter Aronstab	Arum maculatum	*	
Sumpf-Reitgras	Calamagrostis canescens	*	
Gewöhnliche Zaunwinde	Calystegia sepium	*	
Sumpf-Segge	Carex acutiformis	*	
Behaarte Segge	Carex hirta	*	
Ufer-Segge	Carex riparia	*	
Kohl-Kratzdistel	Cirsium oleraceum	*	
Rasen-Schmiele	Deschampsia cespitosa	*	
Zottiges Weidenröschen	Epilobium hirsutum	*	
Großer Schwaden	Glyceria maxima	*	
Gewöhnlicher Hopfen	Humulus lupulus	*	
Indisches Springkraut	Impatiens glandulifera	*	
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus	*	b
Gewöhnlicher Ufer-Wolfstrapp	Lycopus europaeus	*	
Pfennigkraut	Lysimachia nummularia	*	
Gewöhnlicher Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris	*	
Blut-Weiderich	Lythrum salicaria	*	
Wasser-Minze	Mentha aquatica	*	

Sumpf-Vergissmeinnicht	Myosotis scorpioides	V	
Weiße Seerose	Nymphaea alba	*	b
Gewöhnliches Schilf	Phragmites australis	*	
Fluss-Ampfer	Rumex hydrolapathum	*	
Wald-Simse	Scirpus sylvaticus	V	
Bittersüßer Nachtschatten	Solanum dulcamara	*	
Rauer Beinwell	Symphytum asperum	*	
Schmalblättriger Rohrkolben	Typha angustifolia	*	

RL-SH = Rote Liste Schleswig-Holstein: Mierwald & Romahn (2006)
* = ungefährdet, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht
FFH = Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), nach Petersen et al. (2003).
§§ s / b = streng / besonders geschützt gemäß §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002).
sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.

Vorkommen von europarechtlich (streng) geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten sind in Schleswig-Holstein in der Regel bekannt und liegen innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (LLUR 2013, BArtSchV 2009, Mierwald & Romahn 2006, Stuhr & Jödicke 2007, Petersen 2003). Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet keine streng geschützte Pflanzen zu erwarten. **Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.**

5. Konfliktanalyse

In diesem Kapitel erfolgt eine Konfliktanalyse orientiert an LANU (2008) und LBV (2012). Nach Feststellung der artenschutzrechtlichen Relevanz für im Plangebiet potentiell vorkommende Arten und Artengruppen, werden alle konkret vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf der Basis von Arten und Artengruppen in bezug auf das Zutreffen der im § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) überprüft. Bei Feststellung oder Erwartung von Verbotstatbeständen werden Planungsempfehlungen zur Vermeidung gegeben.

5.1 Fischotter

5.1.1 Ausgangssituation

Aufgrund ständig zunehmender Ausbreitung des Fischotters in Schleswig-Holstein (Fehlberg & Blew 1999, MUNF 2001, Behl 2001, Blew & Fehlberg 2002, Schuhmann et al. 2004, MLUR 2003-2012, LLUR 2013) kann ein Auftreten im Plangebiet angenommen werden. Potenzielle Ruheplätze sind in Ufernähe anzunehmen. Im Plangebiet liegen zudem Aufwuchsorte für Beutetiere (Bodenbrüter wie Enten, Amphibien, Kleinsäuger), die der Fischotters als Stöberjäger nutzen kann (Stubbe 1989, Geidezis & Jurisch 1996).

5.1.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG

Der mobile Fischotter kann Störungen ausweichen und wird durch Bauarbeiten nicht gefährdet. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen” wird nicht erfüllt.

5.1.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG

Fischotter beziehen wechselnde Territorien, Männchen und Junge führende Weibchen besetzen jeweils verschiedene Reviere (Ansorge et al. 1996). Da die Raumnutzung des Fischotters im Plangebiet nicht bekannt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die ufernahen Biotopflächen Ruhestätten darstellen, die im Aktionsbereich der lokalen Fischotterpopulation von Bedeutung sind. Der

Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" ist nur auszuschließen unter der Voraussetzung, dass die Funktion der Seeufer-Biotopflächen als potenzielle Ruhestätten nicht eingeschränkt werden.

5.1.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG

Der Fischotter vermag stark anthropogen geprägte Bereiche zu nutzen, wenn Ruhezonen vorhanden sind (Petersen et al. 2004). Der Fischotter ist streng nachtaktiv (Braun & Dieterlen 2003). Ein Konflikt mit dem überwiegend tagsüber laufenden Freizeitbetrieb in den Gärten und auf dem Uferweges ist nicht erkennbar. Der Verbotstatbestand „Störung" gemäß § 44 BNatSchG wird nicht erfüllt. Voraussetzung ist der Ausschluss einer zusätzlichen Wasserbelastung des Kirchsees durch das Vorhaben. Eine Verschlechterung der Wasserqualität könnte über den Einfluss auf die Fische als Hauptbeute des Fischotters im Sinne des § 44 BNatSchG zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Fischotters führen.

5.1.5 Fazit

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf den Fischotter nur auszuschließen, wenn die Funktion der Seeufer-Biotopflächen als potenzielle Ruhestätten nicht eingeschränkt werden, sowie eine vorhabensbedingte Verschlechterung der Wasserqualität des Kirchsees ausgeschlossen werden kann (s. Kap. 7).

5.2 Fledermäuse

5.2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet besitzt als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraums eine ökologische Funktion für eine mehrere Fledermausarten. Eine intensive Nutzung als Nahrungshabitat ist anzunehmen. Die Nutzung von Quartieren ist nicht auszuschließen. In Frage kommen Tagesverstecke, Balzquartiere, Männchenquartiere und Wochenstuben. Eine Überwinterung ist nicht anzunehmen.

5.2.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG

Ein in einem Versteck sitzendes Individuum ist bei der Entnahme von größeren Gehölzen potenziell gefährdet. Ein Schutz ist durch eine Beschränkung der

Fällzeiten auf die Zeit Dezember bis Februar möglich, womit ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden ist.

5.2.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten können v.a. in größeren Bäumen nicht ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" ist bei der Gehölzentnahme nicht ausgeschlossen.

5.2.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG

Die zunehmende Bebauung verursacht eine zusätzliche Störung in Form von Licht- und Schallemissionen. Durch Bebauung gehen Nahrungshabitate verloren, was im Sinne des § 44 BNatSchG eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen nicht ausschließen lässt. Der Verbotstatbestand „Störung" gemäß § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen.

5.2.5 Fazit

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf Fledermäuse nicht auszuschließen. Sie können durch Habitatverlust und Störung durch Lichtemission entstehen (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.3 Europäische Vogelarten- Gilde Gehölz besiedelnde Vogelarten

5.3.1 Ausgangssituation

Hierzu gehört ein großer Teil aller im Plangebiet registrierten Brutvogelarten: Sperber, Ringeltaube und Waldohreule, Singdrossel, Wintergoldhähnchen, Waldbaumläufer und Gimpel sind in den im Plangebiet befindlichen Nadelgehölzen (Einzelgehölze und kleine Bestände) als Brutvögel zu erwarten. Die Laubgehölze sind durch teils große und hohe Bäume gekennzeichnet, die bereits ansatzweise Waldcharakter aufweisen und grobborkige Rinde sowie Höhlen und Halbhöhlen aufweisen. Es gibt mehrere Kopfbäume. Es wurden registriert oder werden erwartet: Buntspecht, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Amsel, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Elster, Rabenkrähe, Star, Feldsperling,

Buchfink, Girlitz, Grünling, Stieglitz, Kernbeißer. Das Artenspektrum geht aufgrund der zahlreichen sehr gut ausgebildeten Gehölze über die sonst in Gärten üblicherweise vorkommenden Vogelarten deutlich hinaus. Die im Plangebiet auftretenden Arten sind nicht gefährdet und landesweit verbreitet (Berndt et al. 2002, Knief et al. 2010).

5.3.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG

Die Brutvögel der Gehölze des Plangebietes sind bei einer weiteren Bebauung von zu erwartenden Gehölzentnahmen betroffen. Die vorkommenden Brutvögel sind mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen (Eier und Jungvögel) während der Brutzeit gefährdet. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen" wird während der Brutzeit erfüllt (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.3.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG

In Bäumen, Gebüschen und Hecken bestehen Nester von besonders geschützten Arten, die bei der Entnahme von Gehölz- und Heckenvegetation zerstört werden können. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" wird in der Brutzeit erfüllt (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.3.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG

Die hier betrachtete Brutvogelfauna des Plangebietes wird von verbreiteten und häufigen Arten bestimmt. Keine der in dieser Gilde vorkommenden Arten ist in Schleswig-Holstein gefährdet. Angrenzend an das Plangebiet sind in Form von Baumgruppen, Einzelbäumen, Gärten und Gebüsche verschiedene Gehölze vorhanden, so dass die ökologischen Funktionen im Raum erfüllt sind. Aufgrund des guten Erhaltungszustands aller im Plangebiet erwartenden Arten ist eine vorhabensbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand „Störung" gemäß § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

5.3.5 Fazit Artenschutz

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gilde Gehölz besiedelnde Vogelarten" durch Beachtung der Eingriffsfrist vermieden werden.

5.4 Europäische Vogelarten- Gilde Feuchtwald besiedelnde Vogelarten

5.4.1 Ausgangssituation

Die Gilde der Feuchtwald besiedelnde Vogelarten wurde hier von den Gehölzen besiedelnden Vogelarten abgegrenzt, da die Ausbildung von Feuchtwald im Plangebiet zwar nicht großflächig ausgebildet ist, als linearer Uferstreifen für das Plangebiet jedoch besonders charakteristisch ist und stellenweise flächig bis in die tiefer gelegenen Bereiche der Gärten hineinreicht. Folgende, in ihren Habitatansprüchen teils sehr spezialisierte Vogelarten sind im Plangebiet nicht ausgeschlossen: Kleinspecht, Zaunkönig, Sprosser, Schlagschwirl, Sumpfrohrsänger, Schwanzmeise, Sumpfmeise, Weidenmeise, Beutelmeise, Birkenzeisig (Berndt et al. 2002, Bauer et al. 2012).

5.4.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG

Die Brutvögel der Hecken und Gehölze des Plangebietes sind von der Baufeldfeldräumung, insbesondere von Hecken- und Gehölzentnahmen betroffen. Die vorkommenden Brutvögel sind mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen (Eier und Jungvögel) während der Brutzeit gefährdet. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen” wird während der Brutzeit erfüllt (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.4.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG

In Bäumen, Gebüschen und Hecken bestehen Nester von besonders geschützten Arten, die bei Baufeldräumungen, insbesondere bei der Entnahme von Gehölz- und Heckenvegetation zerstört werden können. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten” wird in der Brutzeit erfüllt (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.4.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG

Die überwiegend am Seeufer des Kirchsees sowie in angrenzenden Feuchtwaldhabitaten zu erwartende Vogelfauna wird als sensibel eingestuft, da die entsprechenden Habitate welche Brutplätze einzelner der genannten Arten zulassen nur kleinflächig ausgebildet sind und Störungen durch den Uferweg

ausgesetzt sind. Wertgebend ist für die Habitate auch das feuchte Mikroklima, welches stellenweise an besonders naturnahen Bereichen ausgebildet ist. Durch eine weitere Einschränkung der Feuchtwaldhabitate oder eine zunehmende Austrocknung des Mikroklimas durch Gehölzentnahmen in angrenzenden Bereichen ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten nicht auszuschließen. Der Verbotstatbestand „Störung“ gemäß § 44 BNatSchG kann nur ausgeschlossen werden, sofern die Habitate am Seeufer erhalten bleiben, wovon auszugehen ist.

5.4.5 Fazit Artenschutz

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gilde Feuchtwald besiedelnde Vogelarten“ durch Beachtung der Eingriffsfrist vermieden werden.

5.5 Europäische Vogelarten- Gilde Gebäude besiedelnde Vogelarten

5.5.1 Ausgangssituation

Im Plangebiet wurden einige Vogelarten festgestellt oder werden erwartet, die gewöhnlich an Gebäuden brüten (Südbeck et al. 2005, Bauer et al. 2012). Diese sind: Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz und Haussperling. Geeignete Bruthabitate sind für diese Arten im Plangebiet an vielen dort befindlichen Gebäuden vorhanden. Insbesondere ist bei alten Bausubstanzen mit Brutnischen zu rechnen. Die Arten sind nicht gefährdet und landesweit verbreitet (Berndt et al. 2002, Knief et al. 2010).

5.5.2 Tötungsverbot

Die an Gebäuden vorkommenden Brutvögel sind während der Brutzeit mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen (Eier und Jungvögel) bei Gebäudeabbrüchen gefährdet. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen” wird während der Brutzeit erfüllt (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.5.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Bei Gebäudeabbrüchen werden Fortpflanzungsstätten von besonders geschützten

Arten zerstört. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" wird während der Brutzeit erfüllt (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.5.4 Störungsverbot

Potenzielle andere Nistplätze befinden sich aufgrund der Ortlage im räumlichen Umfeld an zahlreichen Stellen. Die ökologischen Funktionen werden im räumlichen Umfeld erfüllt. Gebäudeabbrüche sind nicht ausgeschlossen, aber aufgrund der neueren Bausubstanz im Plangebiet kaum zu erwarten. Der Verbotstatbestand „Störung" wird nicht erfüllt.

5.5.5 Fazit Artenschutz

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gilde Gebäude besiedelnde Vogelarten" durch Beachtung der Eingriffsfrist zu vermeiden.

5.6 Europäische Vogelarten- Gilde Gewässer und Ufer besiedelnde Vogelarten

5.6.1 Ausgangssituation

Im Plangebiet wurden zahlreiche Vogelarten registriert, die an Gewässern und in Ufervegetation brüten und mit einzelnen Brutpaaren im Plangebiet als Brutvögel nicht auszuschließen sind. Besonders Brutvögel der Schilfröhrichte sind zu erwarten (Südbeck et al. 2005, Bauer et al. 2012). Diese Arten sind: Haubentaucher, Höckerschwan, Graugans, Kanadagans, Schnatterente, Stockente, Tafelente, Reiherente, Schellente, Teichralle, Blessralle, Kuckuck, Teichrohrsänger, Rohrammer. Der Kuckuck lebt als Brutparasit an vielen Wirtsarten, bevorzugt jedoch Rohrsängerarten (Bauer et al. 2012). Die Schellente brütet in Baumhöhlen. Im Plangebiet bestehen Nisthilfen in einem Garten. Neben der Funktion als Brutplatz ist für die genannten Arten auch eine Funktion als Aufwuchsstätte der Jungen sowie als Ruhestätte anzunehmen. Dies gilt auch für Nahrungsgäste und Rastvögel. Regelmäßig zu erwartende Rastvögel und Nahrungsgäste sind: Kormoran, Graureiher, Gänsesäger, Flussuferläufer, Zwergmöwe, Lachmöwe, Silbermöwe. Darüber hinaus werden weitere zahlreiche

Arten unregelmäßig oder sporadisch auftretender Rastvögeln erwartet, die hier nicht aufgeführt sind.

5.6.2 Tötungsverbot

Einzelne der an Gewässer gebundenen Vogelarten brüten auch weiter außerhalb des Seeufers. Stockenten können fast überall in dichterer Vegetation, auch in Gärten erwartet werden. Die Schellenten brüten in Nistkästen in Gärten. Die vorkommenden Brutvögel sind während der Brutzeit mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen (Eier und Jungvögel) von möglichen Eingriffen gefährdet. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen" ist während der Brutzeit nicht auszuschließen (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.6.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Bei möglichen Eingriffen besonders im tiefer gelegenen Bereich des Plangebietes können Fortpflanzungsstätten von besonders geschützten Arten zerstört werden. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" wird während der Brutzeit erfüllt (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.6.4 Störungsverbot

Keine der betroffenen Arten ist in Schleswig-Holstein gefährdet. Potenzielle andere Nistplätze befinden sich im räumlichen Umfeld am Kirchsee. Die ökologischen Funktionen werden im räumlichen Umfeld erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten ist nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand „Störung" gemäß § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

5.6.5 Fazit Artenschutz

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gilde Gewässer und Ufer besiedelnde Vogelarten" durch Beachtung der Eingriffsfrist vermieden werden.

5.7 Europäische Vogelarten - Eisvogel

5.7.1 Ausgangssituation

Der Eisvogel ist über ganz Europa verbreitet (Beaman & Madge 2007). Die Ansprüche an den Lebensraum umfassen geeignete Abbruchkanten oder Wurzelteller umgestürzter Bäume sowie ausreichend Sitzwarten und klares Wasser mit einem ausreichenden Angebot an Kleinfischen und Wirbellosen. Verbreitungsschwerpunkt des Eisvogels in Schleswig-Holstein ist das gewässerreiche Östliche Hügelland mit bis über 80% der Vorkommen des Landes. Der Eisvogelbestand schwankt mit der Winterhärte (Bauer & Berthold 1996, Glutz v. Blotzheim 1994, Koop & Jeromin 2006). Gegenwärtig liegt der Bestand mit etwa 200-600 BP relativ hoch (Knief et al. 2010). Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist gut (Romahn et al. 2008). Die letzten Winter waren jedoch überwiegend kalt, sodass aktuell mit erneutem Bestandsrückgang gerechnet werden muss.

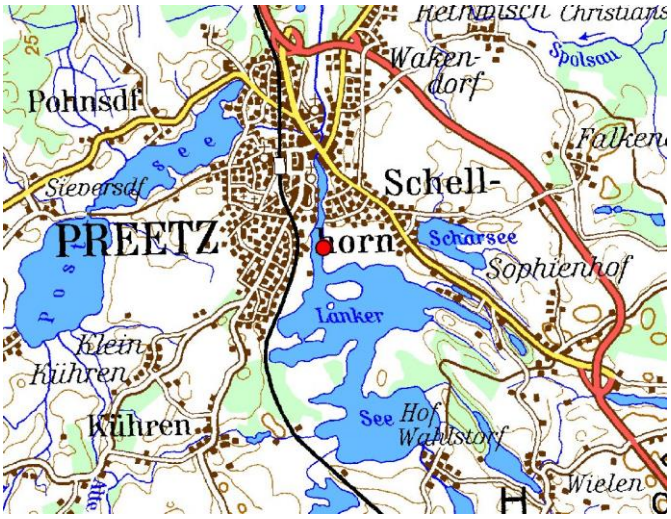


Abb. 4: Früheres Brutvorkommen des Eisvogels (LLUR 2013)

5.7.2 Tötungsverbot § 44 BNatSchG

Der Eisvogel kommt im Plangebiet nur als Nahrungsgast vor. Das Plangebiet stellt ein geeignetes Nahrungshabitat dar, ein Brutplatz ist nicht zu erwarten, da keine geeigneten Steilufer oder Wurzelteller etc. vorhanden sind. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen" ist nicht erkennbar.

5.7.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten § 44 BNatSchG

Ruhestätten sind im Plangebiet aufgrund von umgestürzten Uferbäumen sowie über das Ufer hinausragende Gebüsche reichlich vorhanden. Geeignete Ruhestätten sind über dem Flachwasser befindliche Bäume, Äste und Zweige, die vom Eisvogel als Sitzwarten aufgesucht werden. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" ist ausgeschlossen, soweit die Funktion dieser Ruhestätten gewährleistet ist.

5.7.4 Störungsverbot § 44 BNatSchG

Der Eisvogel ist an den See und seine Ufer gebunden. Er reagiert als optisch orientierter Jäger sehr empfindlich auf geringste Zunahmen der Wassertrübung. Eine Verschlechterung seines lokalen Erhaltungszustands ist vermeidbar durch strukturelle Begrenzung von Störungen am Ufer durch ausreichend große ungestörte Abschnitte sowie durch Erhalt oder Verbesserung der Wasserqualität. Der Verbotstatbestand „Störung" gemäß § 44 BNatSchG ist unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

5.7.5 Fazit

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf den Eisvogel nicht zu erwarten. Voraussetzungen sind der Erhalt von genügend großen Ruhezonen im Uferbereich sowie der Erhalt der Wasserqualität (s. Kap. 7).

5.8 Europäische Vogelarten - Dohle

5.8.1 Ausgangssituation

Die Dohle ist über ganz Europa verbreitet (Beaman & Madge 2007). Lokal bestehen Verbreitungslücken. Die Dohle ist ein Höhlenbrüter. Natürliche Brutplätze sind Schwarzspechthöhlen und Felsnischen. Die Dohle brütet in nur sehr geringen Beständen in Buchenwäldern, aber regelmäßig an oder in Gebäuden, in Schornsteinen, Mauerlücken, Lüftungsschächten, unter Dachblenden, Ziegeln, Brückenkonstruktionen etc., auch inmitten von Altstadtkernen Die Nahrungssuche erfolgt im umliegenden extensiv genutzten Offenland bis etwa 800 Meter, u.a. in Grünanlagen, Sportplätzen, Bahnhofanlagen, städtischen Plätzen, und (Industrie)-Brachen. Die Nahrung ist überwiegend animalisch im Sommer und vegetarisch im

Winter (Bauer & Berthold 1996, Berndt et al. 2002, Südbeck et al. 2005, Bauer et al. 2012). Die Dohle ist in Schleswig-Holstein mit Schwerpunkt an der Westküste verbreitet, in östlichen Landesteilen ist der Bestand sehr lückig, vorzugsweise werden Kleinstädte besiedelt (Berndt et al. 2002). Gefährdungsursachen sind u.a. Verlust von Nistplatzangeboten durch Bausanierungen.

5.8.2 Tötungsverbot

Die Dohle ist potenzieller Brutvogel im Geltungsbereich. Die unbeweglichen Entwicklungsformen Eier und Jungvögel sind während der Brutzeit in den Eingriffsbereichen gefährdet. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen" ist während der Brutzeit nicht auszuschließen (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.8.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Die Dohle besetzt jedes Jahr ein neues Brutrevier. Möglich sind Gebäudebruten, aber auch Baumbruten, da geeignete größere Baumhöhlen vorhanden sind. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" ist nicht auszuschließen (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.8.4 Störungsverbot

Die Dohle ist eine Art der Vorwarnliste. Der Erhaltungszustand ist in Schleswig-Holstein suboptimal (MLUR 2008). Durch die zunehmende Bebauung im Geltungsbereich könnte sich das Angebot an Brutplätzen verkleinern. Da der Erhaltungszustand der Art nicht gesichert ist, kann eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands nicht ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand „Störung" gemäß § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen.

5.8.5 Fazit

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf die Dohle durch Eingriffe während der Bauphase sowie durch mögliche Gehölzentnahmen nicht auszuschließen (Zur Vermeidung s. Kap. 7).

5.9 Juchtenkäfer

5.9.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet des Juchtenkäfers. Im Plangebiet bestehen alte Bäume, in denen Mulmhöhlen nicht ausgeschlossen sind. Die Käfer leben in den Mulmhöhlen und sind nicht sichtbar.

5.9.2 Tötungsverbot

Im Plangebiet wurde bisher kein Vorkommen des Juchtenkäfers festgestellt. Der Verbotstatbestand ,,Fangen, Töten, Verletzen" wird nur bei Vorhandensein des Juchtenkäfers erfüllt.

5.9.3 Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Bei der Fällung sehr großer Bäume (>100 cm Stammdurchmesser) können Habitate des Juchtenkäfers zerstört werden. Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" wird nur bei Vorhandensein des Juchtenkäfers erfüllt.

5.9.4 Störungsverbot

Der Juchtenkäfer ist nur sehr disjunkt („verinselt") verbreitet. Es besteht eine besondere Verantwortung zum Schutz der seltenen Art. Die Zerstörung eines Habitates könnte eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes verursachen. Der Verbotstatbestand „Störung" ist nur bei Vorhandensein des Juchtenkäfers nicht auszuschließen.

5.9.5 Fazit

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf den Juchtenkäfer auszuschließen, solange keine sehr großen Bäume mit Mulmhöhlen gefällt werden, oder diese nicht vom Juchtenkäfer besiedelt werden (s. Kap. 7).

6. Biotope

Biotope sind nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 20 LNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile und nicht Teil der artenschutzrechtlichen Prüfung im engeren Sinne. Im Plangebiet wurden Biotope kartiert. Sie sind wesentlicher Bestandteil der faunistischen Habitate im Plangebiet. Es wurden zwei Biotope festgestellt (Lage s.u. Abb. 5)

6.1 Kleingewässer

Definition: „Dauerhafte Kleingewässer (mind. 25m²) bis 200 m² mit zumindest zeitweiliger Wasserführung. Bewachsene Ufer- und Böschungszonen sind einbezogen“ (Biotopverordnung, MLUR 2009, Kartierschlüssel LANU 2009). Ein beschattetes naturnah ausgeprägtes Kleingewässer von etwa 80-100 m² mit schwankender Wasserführung wurde nahe des Uferweges in einem Garten festgestellt (Code FT). Das Gewässer und die Ufer sind mit Schilfröhricht vollständig bewachsen. Es wird von Oberflächenwasser gespeist, welches dort versickert. Es besteht ein Überlauf in den Kirchsee. Der Wasserkörper ist gering, es besteht eine Eignung als Amphibienlaichhabitat für Kleinstvorkommen von Grasfrosch und Teichmolch.

Foto 8: O.Grell. 01.10.13. Kleingewässer mit Kindersicherungs-Abzäunung.

6.2 Staudenfluren stehender Binnengewässer

Definition: „Von mittel- bis hochwüchsigen, ausdauernden wildwachsenden Stauden geprägte Pflanzenbestände der Ufer stehender Gewässer und der

Waldränder ohne jährliche wirtschaftliche Nutzung. Mindestfläche 100 m², 5 Meter Mindestbreite bei linearen Vorkommen“ (Biotopverordnung, MLUR 2009, Kartierschlüssel LANU 2009). Das etwa durchschnittlich sechs Meter breite Seeufer des Kirchsees im Plangebiet ist zwischen Uferweg und Wasserkante als Verlandungsbereich eines stehenden Gewässers anzusprechen (Code FV), wobei Schilfröhrichte und Uferstauden sowie Schwarzerlenbestände dominant sind. Im Einzelnen sind die Pflanzenbestände sehr vielgestaltig. Seeseitig tritt stellenweise neben Schilfröhricht auch Igelkolbenröhricht und Schmalblättriges Rohrkolbenröhricht auf. Vereinzelt sind Schwimmblattgesellschaften vorgelagert. Landseitig bestehen lokal sehr feuchte Stellen, die offensichtlich auch durch Bodendruckwasser aus dem ansteigenden Land gespeist werden ohne dass offene Quellen zu erkennen sind. Dort sind teils artenreiche Hochstaudenfluren mit Kohldistel und Wasserminze sowie Sumpfvergissmeinnicht ausgebildet. Stellenweise treten Schwadenröhrichte hinzu. Stärker beschattete Bereiche werden überwiegend von Seggenbeständen eingenommen. Das Seeufer ist stark mit Gehölzen bestanden, dominant ist die Schwarzerle sowie verschiedene Weiden. Lokale Störungen des natürlichen Verlandungsaspektes ergeben sind stellenweise durch gepflanzte Bäume welche das Röhricht stark beschatten, sowie auch durch kleinflächig stark genutzte Bereiche. Dazu zählen einige Bootsstege mit Zuwegungen sowie öffentliche Bänke und eine kleine Steinpromenade. An genannten Störstellen kann das Uferröhricht stellenweise für einige Meter unterbrochen sein, insgesamt handelt es sich jedoch um einen peripheren Flächenanteil, zumal die eigentliche Wasserkante und das Ufer fast vollständig durchgängig morphologisch natürlich ausgebildet sind. Die Beschattung durch Uferbäume und die Röhrichtausbreitung wird als dynamisches System aufgefasst. Gegenwärtig wird das Röhricht durch zahlreiche Uferbäume stark beschattet, so dass es sich stellenweise zurückgezogen hat. Die Rhizome sind jedoch überall vorhanden. An lichten Stellen nach Gehölzentnahmen kommt es zu einer schnellen Regeneration, wie an einigen Stellen gut zu erkennen ist.

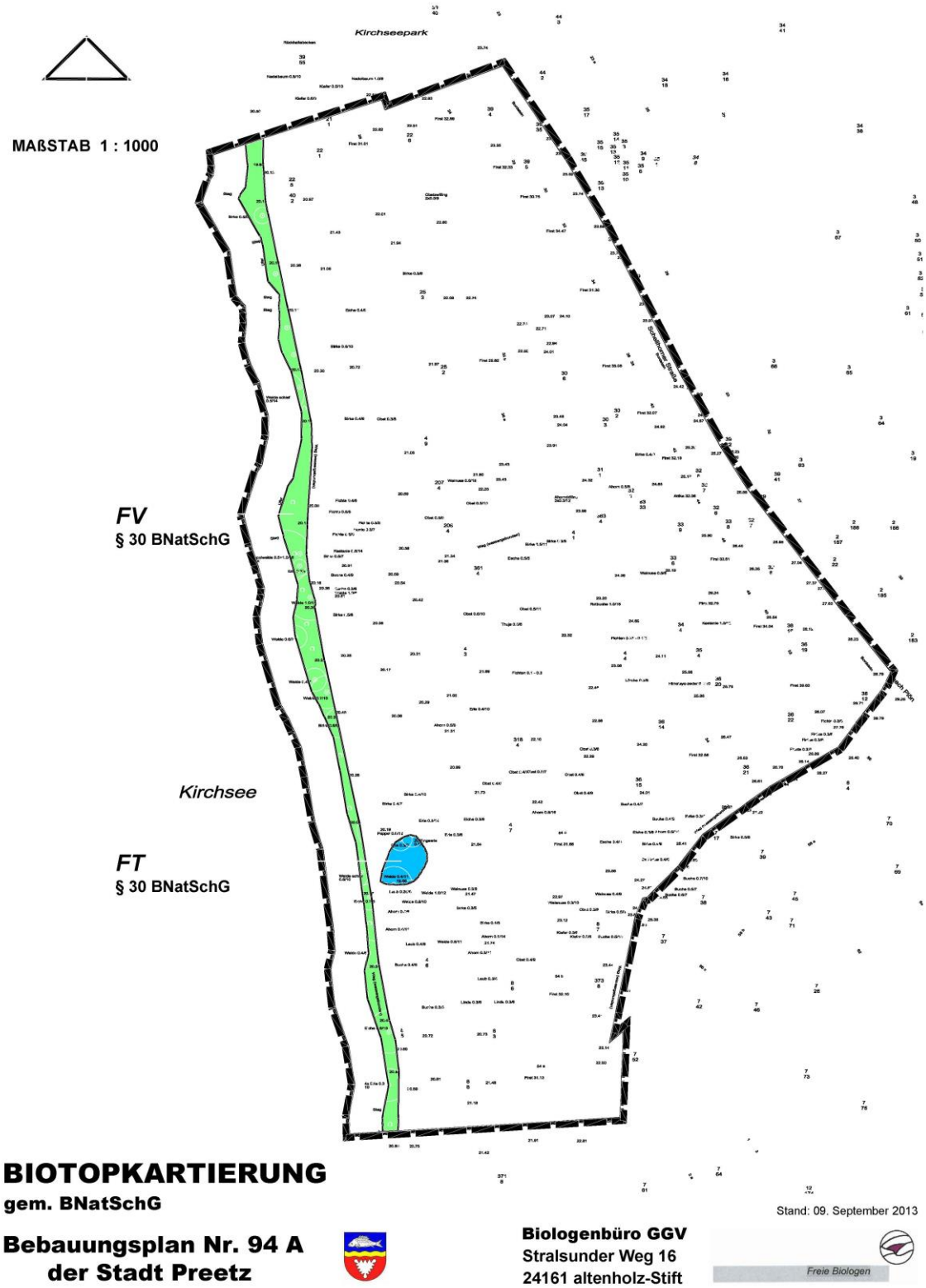


Abb. 5. Lage der Biotope, Verlandungsbereich (grün), Kleingewässer (blau).

Foto 9: O.Grell. 07.10.13. Verlandungsbereich zwischen Uferweg und Seeufer, Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Foto 10: O.Grell. 07.10.13. Verlandungsbereich zwischen Uferweg und Seeufer, Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Foto 11: O.Grell. 07.10.13. Verlandungsbereich zwischen Uferweg und Seeufer, Biotop gemäß § 30 BNatSchG

7. Fristen und Maßnahmen

7.1 Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in bezug auf europäische Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten. Im LNatSchG S-H von 24.02 2010 mit Inkrafttreten zum 01.03.2010 wird in § 27 a eine Sperrfrist vom 15. März bis 1. Oktober angesetzt. Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt. Abweichungen von den genannten Sperrfristen für Eingriffe bedürfen der Zustimmung der zuständigen UNB.

Relevante Arten oder Artengruppen	**Betroffene Habitate**	**Zu erwartende Auswirkungen der Eingriffe**	**Vorgeschlagene Maßnahmen**
Gehölze besiedelnden Vogelarten	Gebüsche, Gehölze,	Gefährdung bei Eingriffen	Einhaltung der Eingriffsfrist gemäß § 27 a LNatSchG

7.2 Ausgleichsbedarf CEF- Maßnahmen

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), da gegenwärtig kein konkreter Eingriff für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94A formuliert wurde, der eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig macht, bzw. voraussichtlich keine gefährdeten Brutvögel oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie notwendig betroffen sind.

7.3 Vermeidung und Minimierung, Ausgleich und Ersatz

Gemäß 44 BNatSchG (5) beziehen sich mögliche Befreiungen von Verbotstatbeständen nur auf gemäß § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe. Dies setzt voraus, dass Alternativen geprüft wurden sowie die Grundsätze der Minimierung

und Vermeidung eingehalten wurden, ggf. Ausgleich oder Ersatz geschaffen. Bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt dies.

Relevante Arten oder Artengruppen	**Betroffene Habitate**	**Zu erwartende Auswirkungen**	**Vermeidung Minimierung**
Fischotter	Ungestörte Uferbereiche Wasserqualität	Mögliche Zunahme von Störungen, Verschlechterung der Wasserqualität bei Schädigung der Verlandungsbereiche	Erhalt von genügend großen ungestörten Uferbereichen, Vollständiger Erhalt der Verlandungsbereiche
Fledermäuse	Mögliche Baumquartiere, Gehölze und naturnahe Gärten als Nahrungshabitate	Verlust von Quartieren und Nahrungshabitaten Störung durch Lichtemission	Erhalt der größeren Gehölze, Erhalt eines breiteren unbebauten Streifens als Nahrungshabitat, Begrenzung der Beleuchtung
Gilde der Gehölze besiedelnden Vogelarten	Gebüsche, Gehölze	Verlust von Brutplätzen	Erhalt der Gehölze Ggf. Neuanlagen
Gilde der Feuchtwald besiedelnden Vogelarten	Feuchtwaldhabitate	Verlust von Brutplätzen	Erhalt eines möglichst zusammenhängenden Gehölzsaumes mit Feuchwaldcharakter
Gilde der Gebäude besiedelnden Vogelarten	Gebäude	Verlust von Brutplätzen	Einhaltung der Eingriffsfrist
Gilde der Gewässer und	Kirchseeufer mit angrenzenden	Verlust von Brutplätzen	Erhalt eines möglichst zusammenhängenden

Ufer besiedelnden Vogelarten	zugehörigen Habitaten		naturbelassenen Uferstreifens
Dohle	Große Gehölze und Grünflächen	Möglicher Brutplatzverlust bei Gehölzentnahmen Verlust von Grünflächen durch Überbauung	Erhalt der Gehölze und möglichst großflächiger Grünflächen
Eisvogel	Ungestörte Uferbereiche Wasserqualität	Mögliche Zunahme von Störungen, Verschlechterung der Wasserqualität bei Schädigung der Verlandungsbereiche	Erhalt von genügend großen ungestörten Uferbereichen, Vollständiger Erhalt der Verlandungsbereiche
Ringelnatter	Komposthaufen	Verlust von potenziellen Laichhabitaten	Erhalt der unbebauten naturnahen Gärten im Anschluss an das Seeufer

8. Planungsempfehlungen

Es wird empfohlen, den als Biotop gemäß § 20 LNatSchG / § 30 BNatSchG geschützten Uferbereich zwischen Uferweg und Kirchseeufer vor möglichen weiteren zusätzlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierzu ist zielführend, zwischen den ökologisch wertgebenden Bereichen der Uferzone und der oberhalb gelegenen Wohnbebauung einen möglichst breiten Pufferstreifen unbebaut zu belassen. Damit bliebe für die oben dargestellten faunistischen Schutzgüter ein durch Uferweg und Gärten extensiv nutzbarer Lebensraum erhalten, der durch seine Gesamtgröße ein günstiges Mikroklima sowie die für etliche Tierartenvorkommen notwendige oben dargestellte Habitatvielfalt beinhaltet. Einzelne Eingriffe müssen außerhalb der oben angegebenen Frist durchgeführt werden. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

9. Literatur

Ansorge, H. et al. (1996) : Beiträge zur Ökologie des Fischotters. In: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.). Artenschutzprogramm Fischotter in Sachsen, Radebeul: 27-37

Bauer, H.-G. & P. Berthold (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. - 715 S., Radolfzell.

Bauer, H.-G., E. Bezzel & W. Fiedler (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz, 622 S., Wiebelsheim.

BArtSchV (2009): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)Ausfertigungsdatum: 16.02.2005, Stand: zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 29.7.2009 I 2542.

Beaman, M & S. Madge (2007): Handbuch der Vogelbestimmung. Europa und Westpaläarktis. 869 S.

Berndt, R., B. Koop & B. Struwe-Juhl (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd. 5: Brutvogelatlas 464 S.

BfN = Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere - Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 386 S, Bonn Bad Godesberg.

Blanke, I., A. Borgula & T. Brandt (2008): Verbreitung, Ökologie und Schutz der Ringelnatter (Natrix natrix). Mertensiella 17. Ergebnisse der internatinalen Fachtagung der AG Feldherpetologie in Zusammenarbeit mit dem NABU, 304 S.

Blew, J. & U. Fehlberg (2002): Der Fischotter (Lutra lutra L.) in Schleswig-Holstein und angrenzenden Ländern – Die Ergebnisse der Erfassung 1997-99 und aktuelle Schutzbemühungen. Faun.Ökol.Mitt. 8: 179-190

Borkenhagen, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft e.V. (Hrsg.), 664 S.

Braun, M. & F. Dieterlen (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd. 1, 687 S.

Braun, M. & F. Dieterlen (Hrsg.) (2005): Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd. 2, 704 S.

Büchner, S. (2007): Die Haselmaus in Hessen. Verbreitung, Nachweismethoden und Schutzmaßnahmen. In: Hessen-Forst FENA (Hrsg.), FB Naturschutz, Broschüre.

Dietz, C. , Helversen, D. & Nill, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung, 397 S.

Doerpinghaus, A. et al. (2005) : Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt, BfN Heft 20, 448 S.,

Ehlers, S. (2009): Die Bedeutung der Knick- und Landschaftsstruktur für die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) in Schleswig-Holstein. Dipl. Arbeit, Christian Albrecht Universität Kiel, 132 S.

Fehlberg, U. & Blew, J. (1999): Verbreitung des Fischotters (Lutra lutra) in Schleswig-Holstein. Abschlussbericht 1998/1999 der AG-Fischotter im Rahmen des Biomonitoringprojektes Wildtierkataster Schleswig-Holstein (WTK).

Geidezis L. & C. Jurisch (1996): Nahrungsuntersuchungen freilebender Fischotter in der Oberlausitzer Teichlandschaft. In: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.). Artenschutzprogramm Fischotter in Sachsen, Radebeul: 39-53

Glutz v. Blotzheim (Hrsg.)(1994): Handbuch der Vögel Mitteleuropas Bände 1-12.

Günther, R. (Hrsg.) (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. - 288 S., Fischer, Jena.

Juskaitis, R. & S. Büchner (2010) Die Haselmaus. Die Neue Brehm-Bücherei, 181 S.

Kabisch, K. (1978): Die Ringelnatter. Die Neue Brehm-Bücherei, Wittenberg-Lutherstadt. 88 S.

Klinge, A. (2005): Atlas der Reptilien und Amphibien Schleswig-Holsteins. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), 277 S., Flintbek.

Knief, W., R. Berndt, B. Hälterlein, K. Jeromin, J. Kiekbusch & B. Koop (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste. (MLUR) Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg), 118 S.

Koop, B & K. Jeromin (2006): Untersuchungen zu den verbreitet auftretenden Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie in Schleswig-Holstein. Zusammenfassung der Jahre 1999-2005 im Auftrag des MLUR. 46 S.

LANU (2003): Liste streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG mit früheren bzw. aktuellen Vorkommen in Schleswig-Holstein unter Angabe typischer Habitate in Schleswig-Holstein (Stand: 11.11.2003).

LANU (2007): Monitoring von 19 Einzelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Eine Datenrecherche, Jahresbericht 2007 im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume. Auftragnehmer: Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft e.V. Ökologie-Zentrum der Universität Kiel.

LANU (2008): Problemstellungen und Lösungen für Planungen im neuen Bundesnaturschutzgesetz. Fachbeitrag und Powerpointpräsentation vom 14.07.08 im LANU, A. Drews.

LANU (2009): Die nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein, Kartierschlüssel, Stand 09/2009.

LBV (2013): Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr. Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung, hier: Aktualisierung der Rundverfügung vom 25. Feb 2009, Novelliert 2013.

Leguan (2007): Erfassung von Bestandsdaten von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR).

LLUR (2013): Artenkataster des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein. Schriftliche Datenabfragen.

LLUR (2013): Seminar am 3. Sept. 2013 zum Thema: „Fauna richtig verplant?“ Mindeststandards zu faunistischen Untersuchungen und Artenschutz-fachbeiträgen. Vorträge von u.a. von J. Kiekbusch und A. Drew, LLUR.

Mierwald, U. & K.S. Romahn (2006): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg).

Mitchell-Jones, A.J., Amori, G., Bogdanowicz, W., Krystufek, B., Reijnders, P., Spitzberger, F., Stubbe, M., Thissen, J. Vohralik, V. & J. Zima (1999): The Atlas of european mammals. Published by T. & A.D.Poyser for the Societas Europaea Mammalogica : 304-305

MLUR (2008): Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein)(Hrsg.), Artenhilfsprogramm für Schleswig-Holstein 2008, 34 S.

MLUR (2003-2012): Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein)(Hrsg.), Jagd und Artenschutz - Jahresberichte

MLUR (2010): Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein. Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz, Naturschutzzuständigkeitsverordnung. 290 S.

MUNF (2001): Ministerium für Umwelt Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: Fischotterschutz in Schleswig-Holstein, 25 S.

Petersen, B., G. Ellwanger, G. Biewald, U. Hauke, G. Ludwig, P. Pretscher, E. Schröder & A. Ssymank (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd.1: Pflanzen und Wirbellose, 742 S.

Petersen, B., G. Ellwanger, R. Bless, P. Boye, E. Schröder & A. Ssymank (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd.2: Wirbeltiere, 692 S.

Romahn, K., Jeromin, K., Kiekbusch, J., Koop, B. & B. Struwe-Juhl (2008): Europäischer Vogelschutz in Schleswig-Holstein. Arten und Schutzgebiete. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, 358 S.

Schaffrath, U. (2003): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von Osmoderma eremita (Scopoli, 1763) Coleoptera, Scarabaeoidae, Cetoniidae, Trichiinae). Kassel, Philippia 10 (3/4): 157-336

Stubbe, M. et al. (1993): Monitoring Fischotter 1985-1991. Tiere im Konflikt 1, Martin Luther-Univ. Halle – Wittenberg.

Stuhr, J. & K. Jödicke (2007): Erfassung von Bestandsdaten von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II - IV der FFH-Richtlinie FFH-Arten-Monitoring Höhere Pflanzen Abschlussbericht 2007. Auftraggeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR)

Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 792 S.

Südbeck, P, H.G. Bauer, M. Boschert, P., Boye P., W. Knief (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung des „Nationales Gremium Rote Liste Vögel“ (30.11.2007)

Tolasch, T. & Gürlich, S. (2010): Verbreitungskarten der Käfer Schleswig-Holsteins und des Niederelbegebietes. - Homepage des Vereins für Naturwissenschaftliche Heimatforschung zu Hamburg e.V. [http://www.entomologie.de/hamburg/karten]

Völkl, W. (1991): Habitatansprüche von Ringelnatter (Natrix natrix) und Schlingnatter (Coronella austriaca): Konsequenzen für Schutzkonzepte am Beispiel nordbayrischer Populationen - Natur und Landschaft 66/9: 444-448

Völkl, W. & D. Alfermann (2007): Die Blindschleiche. Beih. Zeitschrift für Feldherpetologie 11, 159 S.

Wiese, V. (1991): Atlas der Land- und Süßwassermollusken in Schleswig-Holstein.

Ziegler, W. & Suikat, R. (1994): Rote Liste der in Schleswig-Holstein gefährdeten Käferarten.- Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspflege Schleswig-Holstein, Kiel.

LAIRM CONSULT GmbH

Beratendes Ingenieurbüro
für Akustik, Luftreinhaltung
und Immissionsschutz

Bekannt gegebene Messstelle
nach §26, §28 BImSchG
(Geräuschmessungen)

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 94a der Stadt Preetz

Projektnummer: 13091

20. November 2013

Im Auftrag von:
Stadt Preetz
Bahnhofstraße 24

24211 Preetz

Dieses Gutachten wurde im Rahmen des erteilten Auftrages für das oben genannte Projekt / Objekt erstellt und unterliegt dem Urheberrecht. Jede anderweitige Verwendung, Mitteilung oder Weitergabe an Dritte sowie die Bereitstellung im Internet – sei es vollständig oder auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Urhebers.

LAIRM CONSULT GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor,
Tel.: +49 (4532) 2809-0; Fax: +49 (4532) 2809-15; E-Mail: info@lairm.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung....2
2. Örtliche Situation....3
3. Beurteilungsgrundlagen....3
3.1. Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung....3
3.1.1. Allgemeines....3
3.1.2. Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten....5
4. Verkehrslärm....6
4.1. Verkehrsmengen....6
4.2. Emissionen....6
4.3. Immissionen....6
4.3.1. Allgemeines....6
4.3.2. Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm....7
5. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen....9
5.1. Begründung....9
5.2. Festsetzungen....11
6. Quellenverzeichnis....15
7. Anlagenverzeichnis....I

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94a der Stadt Preetz sollen in einem Bereich zwischen dem Kirchsee und der Schellhorner Straße (K53) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der unmittelbar anliegende Schellhorner Straße (K53) belastet.

Zurzeit besteht noch keine konkrete Planung über die Ausweisung. Da der straßennahe Bereich der Schellhorner Straße mehr und mehr zum Wohnen genutzt wird, wird erwogen diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Gegebenenfalls wird auch die Ausweisung als Mischgebiet (MI) aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt des Gebietscharakters in seiner gewachsenen Struktur und Maßstäblichkeit sowie die Freihaltung des Kirchseeufers.

Aufgrund der geringen Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten im Pangebiet sind voraussichtlich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen der Geräuschemissionen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr zu erwarten.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ [3], einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 [4] genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV [2]) herangezogen.

Im Plangeltungsbereich befindet sich derzeit außer Wohnnutzung, ausschließlich Büronutzung, daher ist derzeit von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen. Bei Erweiterung oder Umnutzung der gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Verträglichkeit nach TA Lärm nachzuweisen. Damit ist sichergestellt, dass keine unzulässigen Gewerbelärmemissionen vom Plangeltungsbereich ausgehen. Eine nähere Betrachtung im vorliegen Bauleitplanverfahren ist daher nicht erforderlich.

2. Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich der Schellhorner Straße (K53) und östlich des Kirchseeufers in der Stadt Preetz. In direkter Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich (östlich der Schellhorner Straße (K53) und südlich des Plangeltungsbereiches) ist derzeit fast ausschließlich Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) vorhanden. Östlich der Schellhorner Straße befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, das derzeit als Spielhalle genutzt wird. Weitere gewerbliche Nutzung ist nicht vorhanden. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet der Kirchsee. Der Plangeltungsbereich ist größtenteils schon erschlossen.

Im Plangeltungsbereich ist an der Schellhorner Straße (Bestandsbebauung) ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen und in der zweiten Baureihe bis zum Kirchseeufer ein Höchstmaß von einem Vollgeschoß vorgesehen.

Die genauen örtlichen Gegebenheiten sind dem Plan der Anlage A 1 zu entnehmen.

3. Beurteilungsgrundlagen

3.1. Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung

3.1.1. Allgemeines

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes erfolgt nach den Kriterien der DIN 18005 Teil 1[3] in Verbindung mit dem Beiblatt 1 [4], unter Beachtung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte nach [4] stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen daher lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Konkreter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 in diesem Zusammenhang ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [2] heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass die 16. BImSchV rechtlich insoweit nicht strittig ist.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer baulichen Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Danach ist eine Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen vom maximal 3 dB(A) akzeptabel.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die im Rahmen dieser Untersuchung zu betrachtenden Nutzungsarten legt Beiblatt 1 zur DIN 18005 die in Tabelle 1 zusammengefassten Orientierungswerte für Beurteilungspegel aus Verkehrs-, Sport-, Freizeit- und Gewerbelärm fest. Beurteilungszeiträume sind die 16 Stunden zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nachts.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 [4]

Nutzungsart	**Orientierungswert nach [4]**		
	tags	**nachts**	
		Verkehr [a)]	**Anlagen** [b)]
	dB(A)		
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

a) gilt für Verkehrslärm;
b) gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise – als Obergrenzen – heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung [2]

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

3.1.2. Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten

Um bereits in der Phase der Bauleitplanung sicherzustellen, dass auch bei enger Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung, Verkehrswegen und Wohnen, die Belange der des Schallschutzes betreffende Konflikte vermieden werden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung.

Von besonderer Bedeutung sind:

- die Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen;
- aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle;
- Emissionsbeschränkungen für Gewerbeflächen durch Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel als Emissionskontingentierung „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ im Sinne von § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO sowie eines entsprechenden Nachweisverfahrens;
- Maßnahmen der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden;
- Vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude;
- ersatzweise passiver Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau [5].

Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

4. Verkehrslärm

4.1. Verkehrsmengen

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Belastung aus Verkehrslärm auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Als maßgebende Quelle wird die Schellhorner Straße (K53) berücksichtigt:

Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und der maßgebliche Lkw-Anteil p (Lkw > 2,8 t) für die Schellhorner Straße (K53) wurden einer Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr (LBV-SH) aus dem Jahr 2005 [11] entnommen.

Bezogen auf den Prognose-Horizont 2025/2030, für die oben genannten Straßen, wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 20 Prozent in Ansatz gebracht.

Eine Zusammenstellung der Verkehrsbelastungen findet sich in Anlage A 2.1.

4.2. Emissionen

Für die Berechnung der Emissionspegel wird für die Schellhorner Straße (K53) eine Zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowie eine Straßenoberfläche aus Asphaltbeton mit einem Korrekturwert für die Straßenoberfläche von D_{StrO} = 0 dB(A) und einer Steigung von g < 5 % angesetzt.

Die Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenregeln der RLS-90 [8] ermittelt. Eine Zusammenstellung zeigt die Anlage A 2.3.

4.3. Immissionen

4.3.1. Allgemeines

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms CadnaA [9] auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 [8].

Die Berechnung der Geräuschbelastung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt in Form von Rasterlärmkarten bei freier Schallausbreitung. Gemäß einer Ortsbesichtigung [10] wurde das Geländemodell entsprechend den örtlichen Gegebenheiten digitalisiert. Weiterhin wurde im Ausbreitungsmodell die Abschirmwirkung von vorhandenen Gebäuden sowie Reflexionen an den Gebäudeseiten außerhalb des Plangeltungsbereiches berücksichtigt.

Die in die Modellrechnung eingehenden örtlichen Gegebenheiten sowie die Lage der Lärmquellen und Immissionsorte sind aus der Anlage A 1 ersichtlich.

4.3.2. Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm

Seitens der Stadt Preetz ist nach derzeitigem Stand noch nicht festgelegt ob im Plangeltungsbereich die Ausweisung als Mischgebiet (MI) für den Straßennahen Bereich (entsprechend dem Flächennutzungsplan) und für den Bereich der zweiten Baureihe als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen soll oder ob für den gesamten Plangeltungsbereich die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt. Daher wird in dieser schalltechnischen Untersuchung sowohl die Ausweisung als Mischgebiet (MI) als auch als allgemeines Wohngebiet (WA) betrachtet.

In der Anlage A 3 sind die Beurteilungspegel für die ebenerdigen Außenwohnbereiche (tags), sowie für das EG und das 1. OG und 2. OG sowohl tags als auch nachts dargestellt. Ergänzend sind in Anlage A 4 die Lärmpegelbereiche für das maßgebende Geschoss gemäß DIN 4109 dargestellt.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Schellhorner Straße (K53) aus Belegenheitsgründen und aufgrund der Grundstückszufahrten nicht möglich.

Die maßgebende Belastung ist für das 2. Obergeschoss (2. OG) zu erwarten. Die zu erwartenden Beurteilungspegel im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (1.OG) liegen geringfügig darunter und werden daher bei der Beurteilung nicht gesondert berücksichtigt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind auf den Baugrenzen parallel zur Schellhorner Straße (K53) Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 70 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu erwarten.

An den Fassaden der Bestandsbebauung entlang der Schellhorner Straße werden die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags erreicht und von 60 dB(A) nachts deutlich überschritten.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden in weiten Teilen innerhalb des Plangebiets überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von etwa 59 m und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts ab einem Abstand von etwa 94 m gemessen von der Straßenmitte der Schellhorner Straße (K53) eingehalten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts werden entlang der Straße überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von etwa 31 m und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts ab einem Abstand von etwa 47 m gemessen von der Straßenmitte der Schellhorner Straße (K53) eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 [5], Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A)[1] erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall (2025/2030). Für Gewerbelärm sind gemäß Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 die gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte (IRW) am Tage als maßgebliche Außenlärmpegel zu verwenden.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche aus Verkehrslärm für die Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) sind im Plan in Anlage A 4.1, für die Einstufung als Mischgebiet (MI) in Anlage A 4.2 dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Wohnbebauung von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft in diesem Fall den gesamten Plangeltungsbereich.

Für die Beurteilung von möglichen Außenwohnbereichen innerhalb des Plangeltungsbereiches in Richtung Schellhorner Straße (K53) lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

Bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird

- für ebenerdige Außenwohngebiete der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 57 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- in den Obergeschossen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 73 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Bei einer Einstufung als Mischgebiet (MI) wird

- für ebenerdige Außenwohngebiete der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 27 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- in den Obergeschossen der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 39 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen auszuschließen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, jedoch im Schutz der Gebäude auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieser Abstände sind generell zulässig.

[1] Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls (Messung der akustischen Eigenschaften der Fenster im Prüfstand bei diffusem Schallfeld ⇔ gerichteter Schalleinfall bei Straßenverkehrslärm)

5. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen

5.1. Begründung

a) Allgemeines

Die Stadt Preetz plant mit dem Bebauungsplan Nr. 94a den Bereich planungsrechtlich zu sichern. Zur Zeit ist die Ausweisung noch nicht konkret geplant. Da der straßennahe Bereich der Schellhorner Straße mehr und mehr zum Wohnen genutzt wird, wird erwogen diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Gegebenenfalls wird auch die Ausweisung als Mischgebiet (MI) aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

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.

Im Plangeltungsbereich befindet sich derzeit außer Wohnnutzung ausschließlich Büronutzung, daher ist derzeit von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen. Bei Erweiterung oder Umnutzung der gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Verträglichkeit nach TA Lärm nachzuweisen. Damit ist sichergestellt, dass keine unzulässigen Gewerbelärmemissionen vom Plangeltungsbereich ausgehen bzw. einwirken. Eine nähere Betrachtung im vorliegen Bauleitplanverfahren ist daher nicht erforderlich.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Schellhorner Straße (K53), berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Aufgrund der geringen Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet sind keine beurteilungsrelevanten Zunahmen der Geräuschemissionen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr zu erwarten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind auf den Baugrenzen parallel zur Schellhorner Straße (K53) Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von aufgerundet bis zu 70 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu erwarten.

An den Baugrenzen werden die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags erreicht und von 60 dB(A) nachts deutlich überschritten.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden in weiten Teilen innerhalb des Plangebiets überschritten. Der

Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von etwa 59 m und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts ab einem Abstand von etwa 94 m gemessen von der Straßenmitte der Schellhorner Straße (K53) eingehalten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts werden entlang der Straße überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von etwa 31 m und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts ab einem Abstand von etwa 47 m gemessen von der Straßenmitte der Schellhorner Straße (K53) eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Außenlärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für die Mögliche Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI).

Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Wohnbebauung von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft in diesem Fall den gesamten Plangeltungsbereich.

Für die Beurteilung von möglichen Außenwohnbereichen innerhalb des Plangeltungsbereiches in Richtung Schellhorner Straße (K53) lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

Bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird

- für ebenerdige Außenwohngebiete der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 57 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- in den Obergeschossen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 73 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Bei einer Einstufung als Mischgebiet (MI) wird

- für ebenerdige Außenwohngebiete der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 27 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- in den Obergeschossen der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) ab einem Abstand von bis zu 39 m um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen auszuschließen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, jedoch im Schutz der Gebäude auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieser Abstände sind generell zulässig.

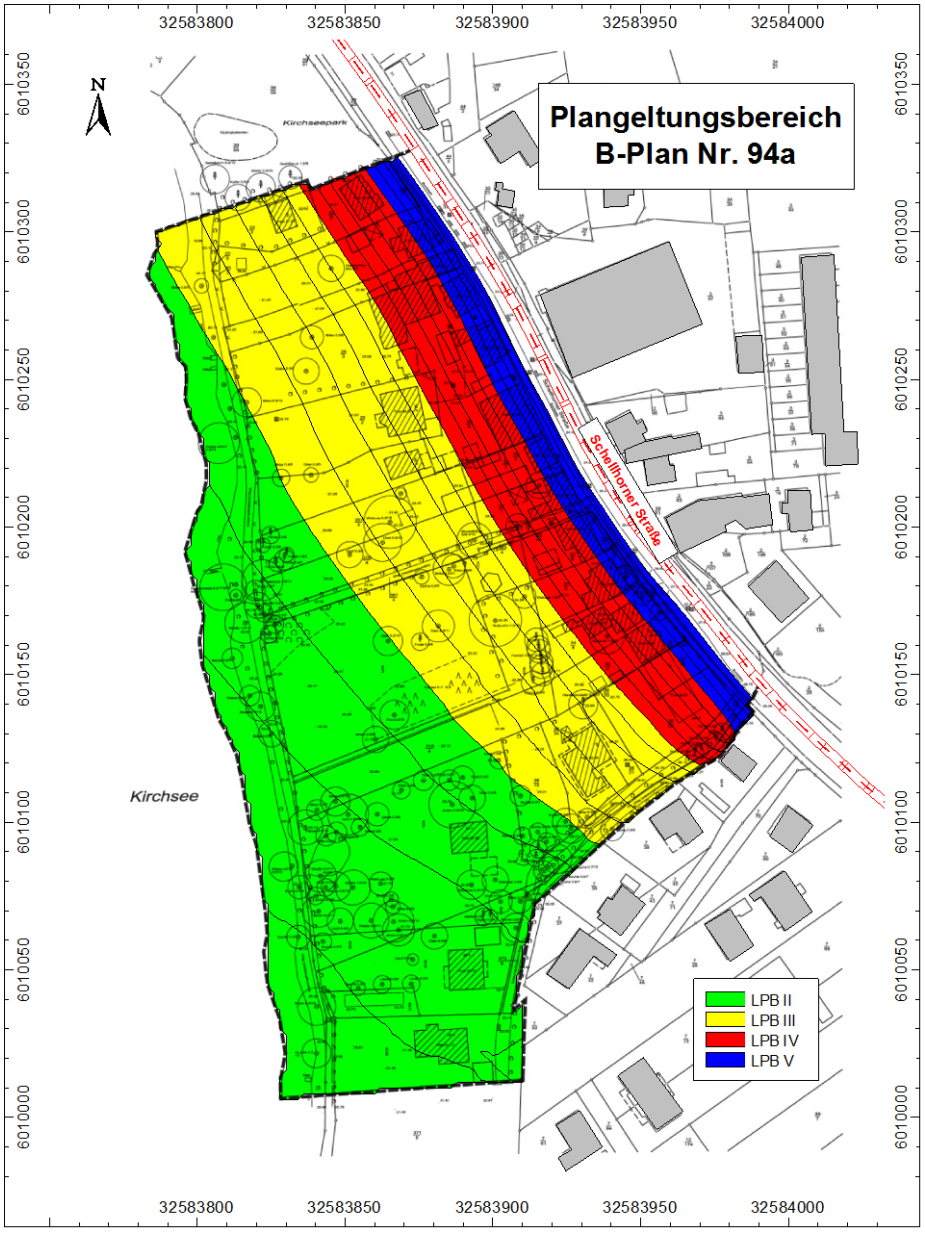
5.2. Festsetzungen

a) Schutz des Plangebiets

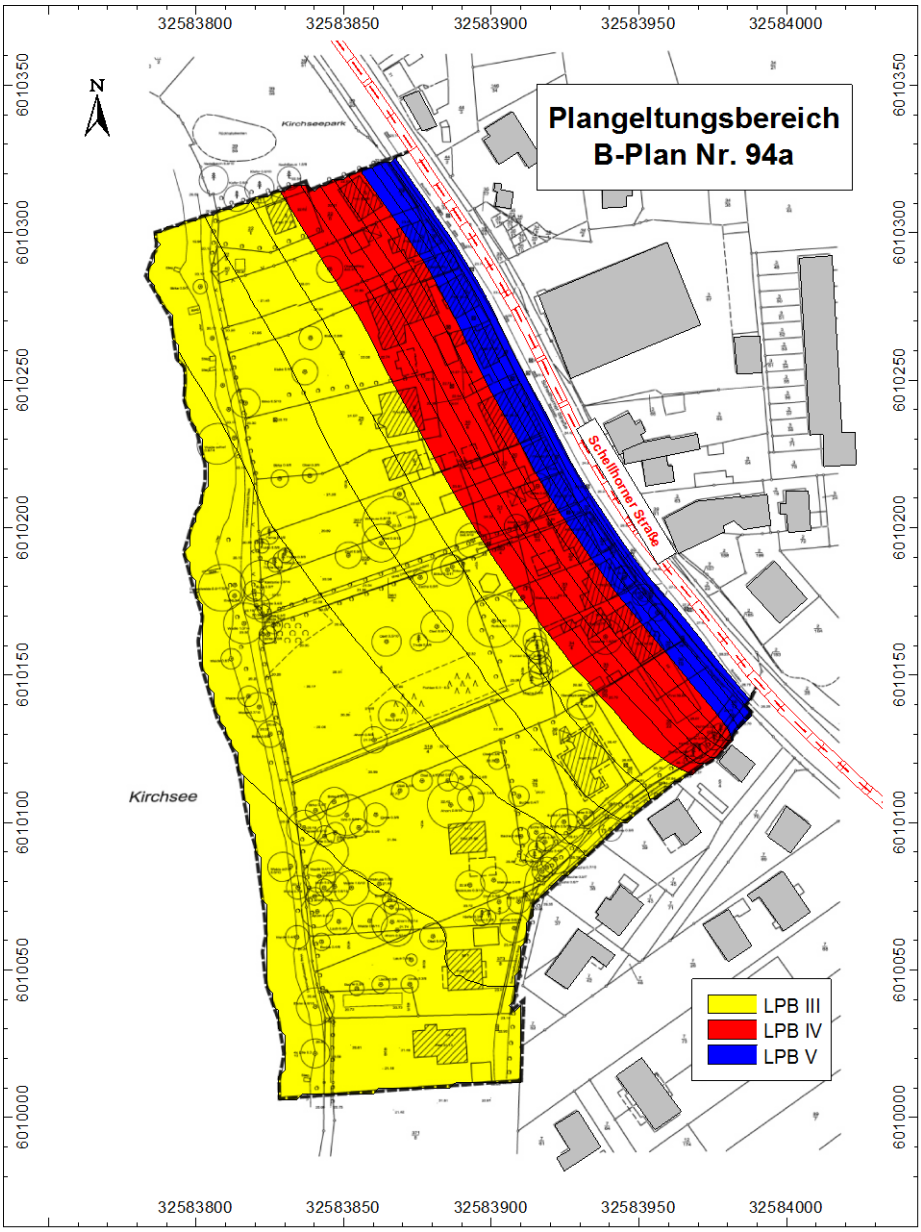
Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

(Hinweis für den Planer: Die Lärmpegelbereiche sind aus den Planzeichnungen in Anlage A 4 zu übernehmen).

Für die Ausweisung als WA gelten die nachfolgenden Lärmpegelbereiche.



Für die Ausweisung als MI gelten die nachfolgenden Lärmpegelbereiche.



Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume [2]
		[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
[2] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu-, Um- und Ausbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

b) Schutz von Außenwohnbereichen

Festsetzungsvorschlag bei WA-Ausweisung

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereich, Balkon, Loggien o.ä.) innerhalb des Plangeltungsbereiches im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bis zu einem Abstand von bis zu 57 m im Erdgeschoss und bis zu 73 m in den Obergeschossen, gemessen von der Straßenmitte der Schellhorner Straße (K53), geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen).

In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seiten grundsätzlich zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Festsetzungsvorschlag bei MI-Ausweisung

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereich, Balkon, Loggien o.ä.) innerhalb des Mischgebiets (MI) sind bis zu einem Abstand von bis zu 27 m im Erdgeschoss und bis zu 39 m in den Obergeschossen, gemessen von der Straßenmitte der Schellhorner Straße (K53), geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen).

In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seiten grundsätzlich zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

c) Schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangeltungsbereich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

(Hinweis: Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil B „Festsetzungen“ aufzunehmen:

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

Hammoor, den 20. November 2013

(Thilo Hönig, M.Eng.)

LAIRM CONSULT GmbH
Messstelle nach §§ 26, 28 BImSchG zur Ermittlung von Geräuschemissionen und -immissionen
Hauptstr. 45 • 22941 Hammoor • Tel: 04532 / 2809-0 • Fax: -15

(Dipl.-Ing. Björn Heichen)

6. Quellenverzeichnis

Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien

[1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 2. Juli 2013 durch Artikel 1 des Elften Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 34 vom 05.07.2013 S. 1943);

[2] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036) zuletzt geändert am 19. September 2006 durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BGBl. I Nr. 44 vom 30.09.2006 S. 2146);

[3] DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;

[4] Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;

[5] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989;

[6] DIN 4109 Berichtigung 1, Berichtigung zu DIN 4109/11.89, DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89, August 1992;

[7] DIN 4109/A1, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Änderung A1, Januar 2001;

Emissions-/Immissionsberechnung

[8] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990;

[9] DataKustik GmbH, Software, Technische Dokumentation und Ausbildung für den Immissionsschutz, München, Cadna/A® für Windows™, Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Lärmimmissionen im Freien, Version 4.3.143 (32-Bit), Oktober 2012;

Sonstige projektbezogene Quellen und Unterlagen

[10] L*AIR*M CONSULT GmbH, Hammoor, Informationen gemäß Ortstermin mit Fotodokumentation, 01.November.2013;

[11] Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr (LBV-SH), Verkehrszählergebnisse aus Verkehrszählung 2005, Zählstelle 0302, 2005;

7. Anlagenverzeichnis

A 1 Lageplan Maßstab 1 : 2.000 II

A 2 Straßenverkehrslärm III

A 2.1 Verkehrsbelastungen III

A 2.2 Basis-Emissionspegel III

A 2.3 Emissionspegel III

A 3 Verkehrslärm im Plangeltungsbereich (Prognose-Planfall (2025/2030), Maßstab 1:2.000 IV

A 3.1 Ebenerdige Außenwohnbereiche (AWB), Beurteilungspegel tags (Aufpunkthöhe 2,0 m) IV

A 3.2 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 2,80 m (entspricht EG) V

A 3.3 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 2,80 m (entspricht EG) VI

A 3.4 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 5,60 m (entspricht 1. OG) VII

A 3.5 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 5,60 m (entspricht 1. OG) VIII

A 3.6 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 8,40 m (entspricht 2. OG) IX

A 3.7 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 8,40 m (entspricht 2. OG) X

A 3.8 Ergänzend Beurteilungspegel tags mit vorhandener Bebauung für das maßgebende Geschoß, Aufpunkthöhe 5,60 (entspricht 1. OG) XI

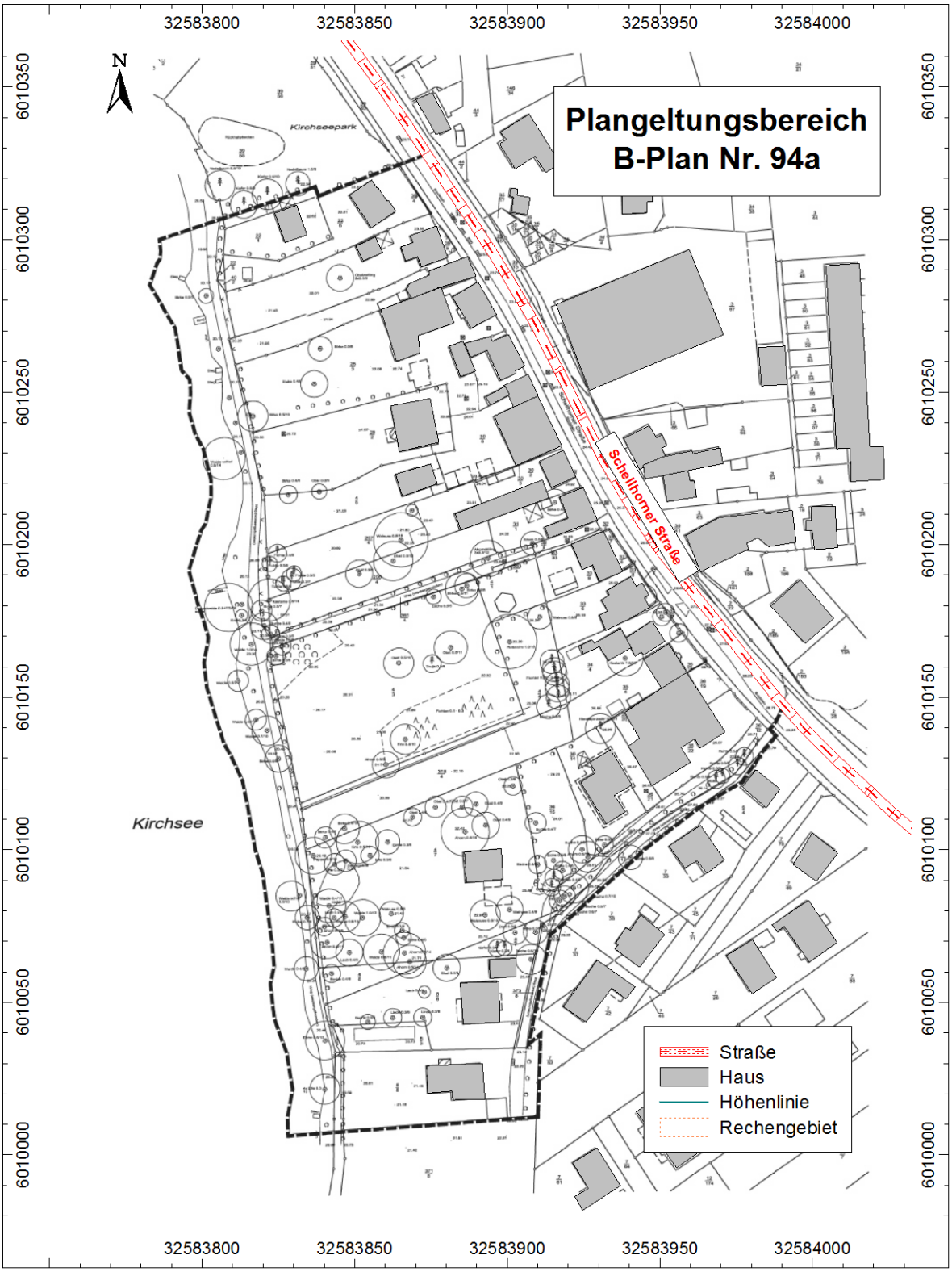
A 3.9 Ergänzend Beurteilungspegel nachts mit vorhandener Bebauung für das maßgebende Geschoß, Aufpunkthöhe 5,60 (entspricht 1. OG) XII

A 4 Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 XIII

A 4.1 Bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) XIII

A 4.2 Bei Ausweisung als Mischgebiet (MI) XIV

A 1 Lageplan Maßstab 1 : 2.000



A 2 Straßenverkehrslärm

A 2.1 Verkehrsbelastungen

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8
Ze	**Kürzel**	**Straßenabschnitt**	**Analyse**			**Prognose 2025/30**		
			DTV	**p_t**	**p_n**	**DTV**	**p_t**	**p_n**
			Kfz/24h	**%**	**%**	**Kfz/24h**	**%**	**%**
Schellhorner Straße (K53)								
1	STR.1	Schellhorner Straße (Kreisstraße K53)	13.099	5,4	7,6	15.700	5,4	7,6

A 2.2 Basis-Emissionspegel

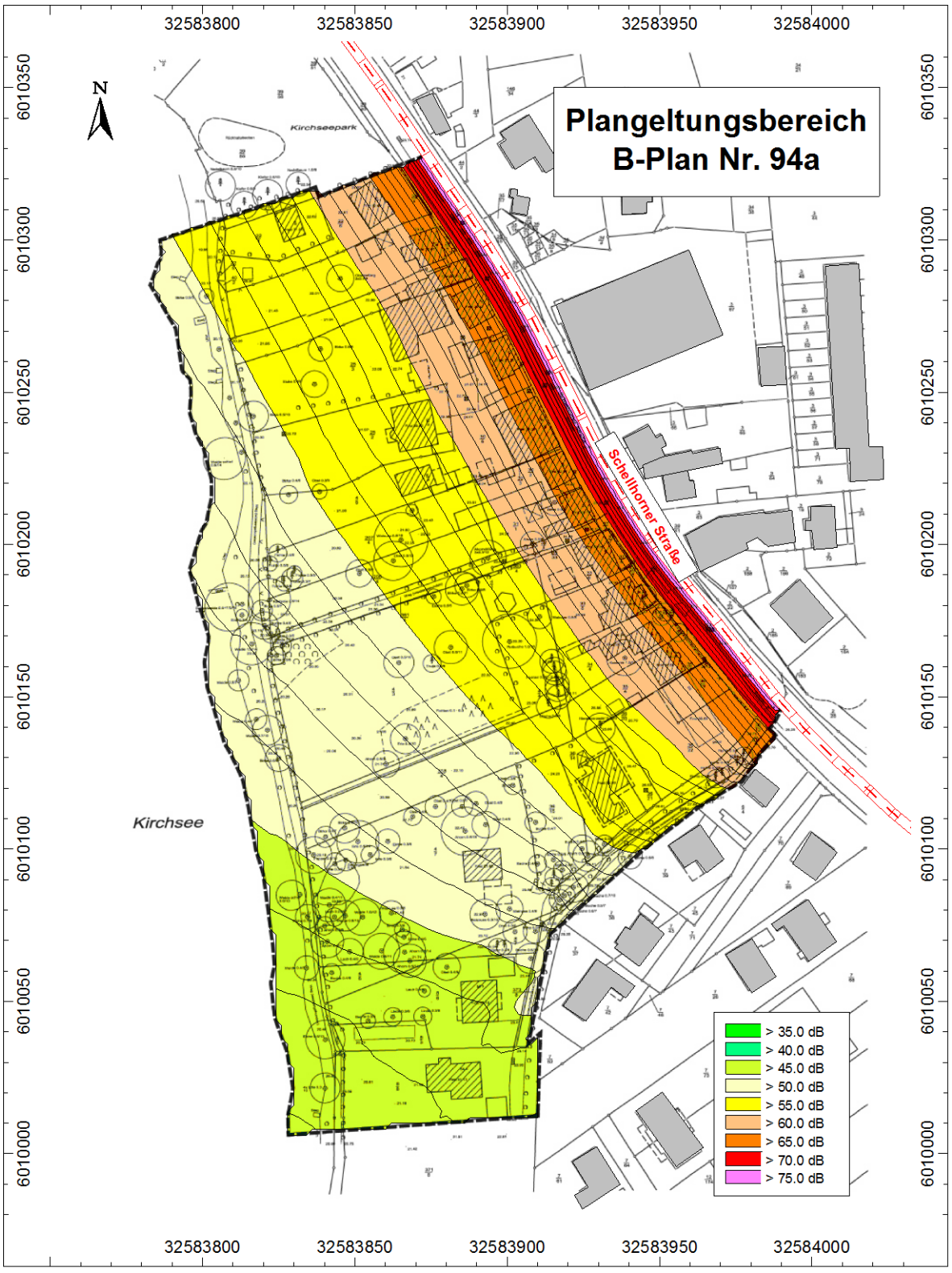
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ze	**Straßentyp**		**Steigung/ Gefälle**		**Straßen-oberfläche**		**Geschwindig-keiten**		**Emissions-pegel**	
			g	**D_{Stg}**	**StrO**	**D_{StrO}**	**v_{Pkw}**	**v_{Lkw}**	**$L_{m,E,1}$**	
									Pkw	**Lkw**
	Kürzel	**Beschreibung**	**%**	**dB(A)**		**dB(A)**	**km/h**		**dB(A)**	
1	asph050	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone und Splittmastixasphalte	< 5	0,0	asphalt	0,0	50	50	30,7	44,3

A 2.3 Emissionspegel

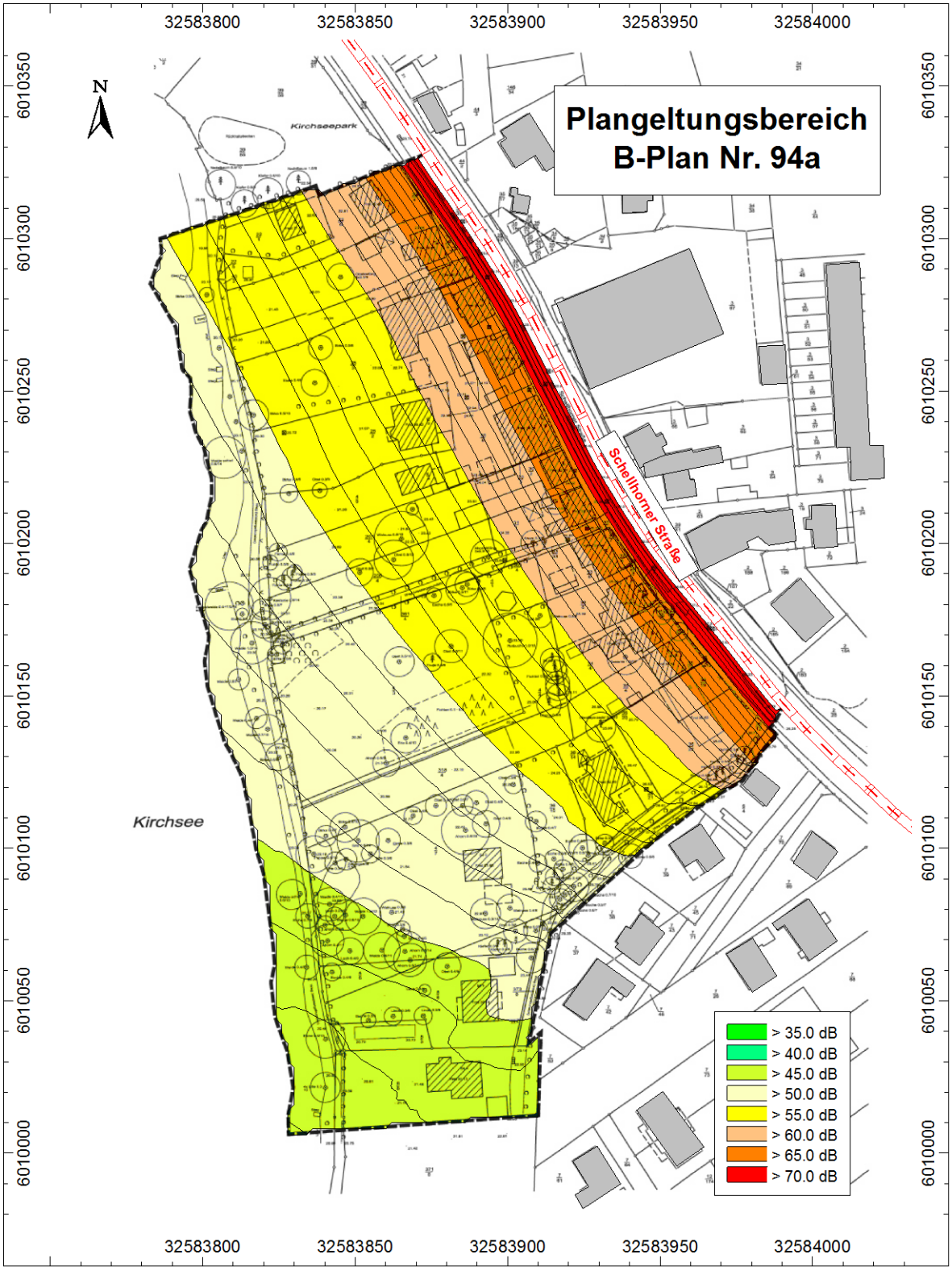
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8
Ze	**Straßen-abschnitt**	**Basis-$L_{m,E}$**	**Prognose-Planfall 2025/2030**					
			maßgebliche Verkehrs-stärken		**maßgebl. Lkw-Anteile**		**Emissionspegel $L_{m,E}$**	
			M_t	**M_n**	**p_t**	**p_n**	**tags**	**nachts**
			Kfz/h		**%**		**dB(A)**	
Schellhorner Straße (K53)								
1	STR.1	asph050	942	173	5,4	7,6	63,8	57,3

A 3 Verkehrslärm im Plangeltungsbereich (Prognose-Planfall (2025/2030), Maßstab 1:2.000

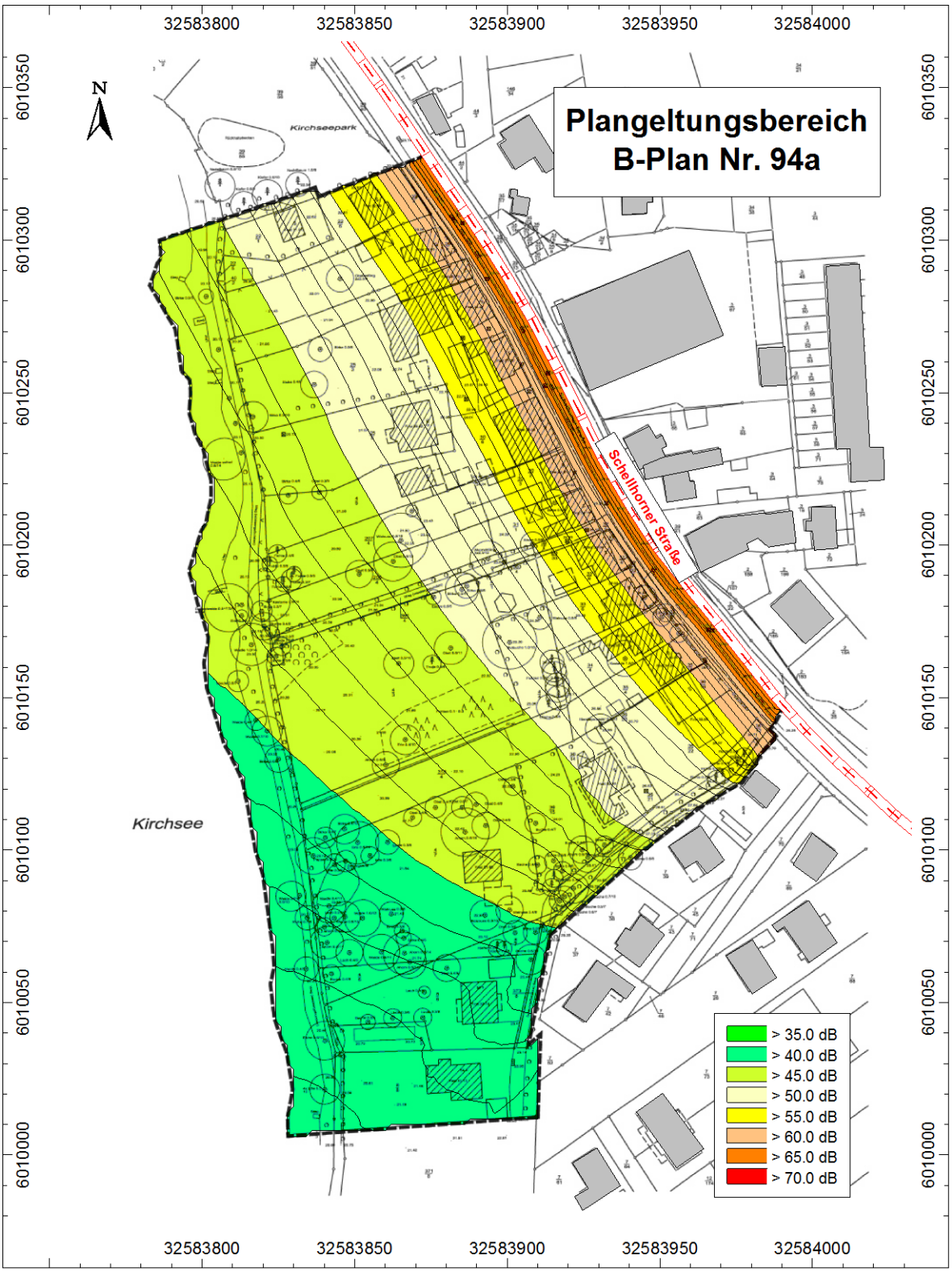
A 3.1 Ebenerdige Außenwohnbereiche (AWB), Beurteilungspegel tags (Aufpunkthöhe 2,0 m)



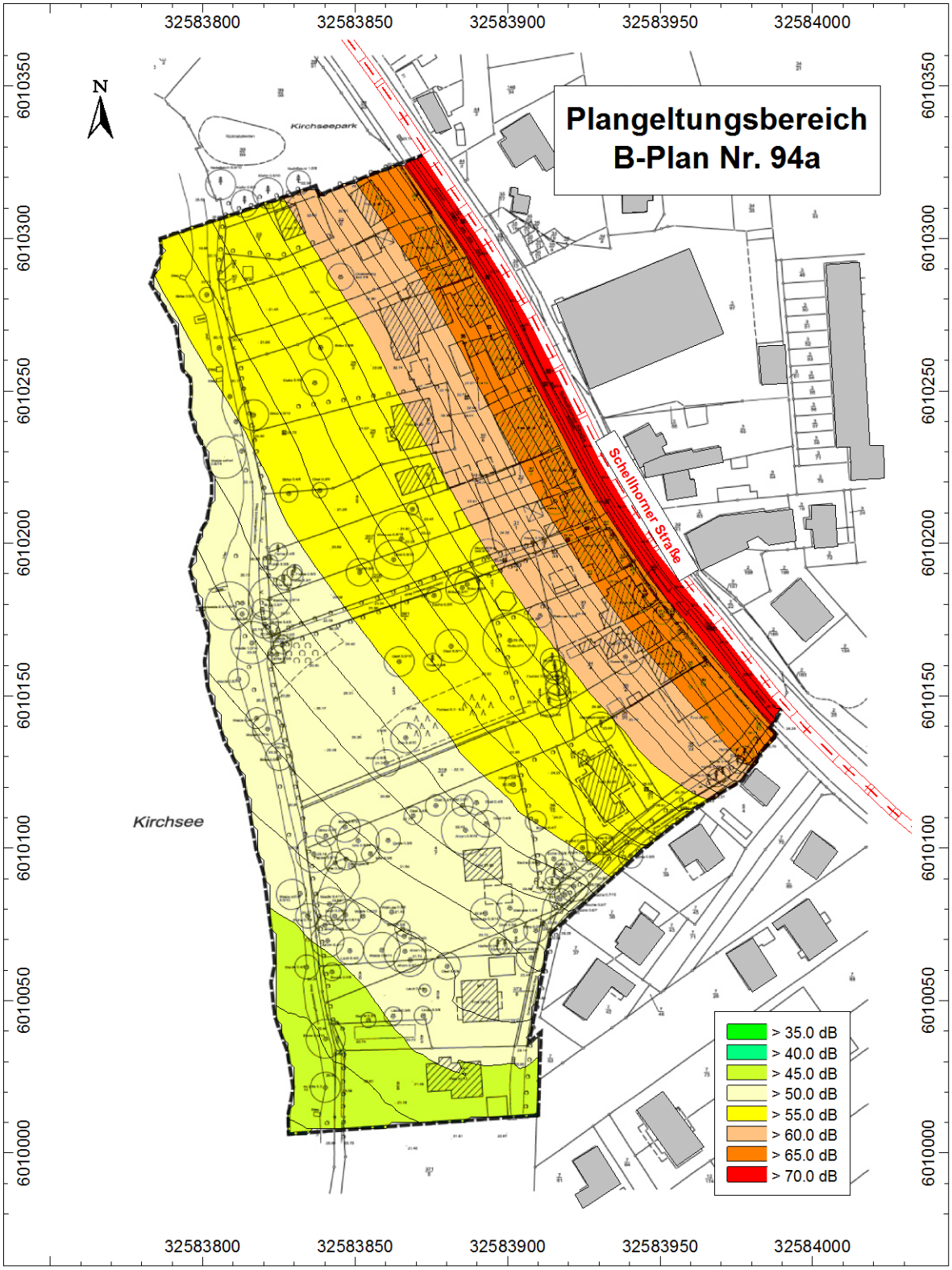
A 3.2 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 2,80 m (entspricht EG)



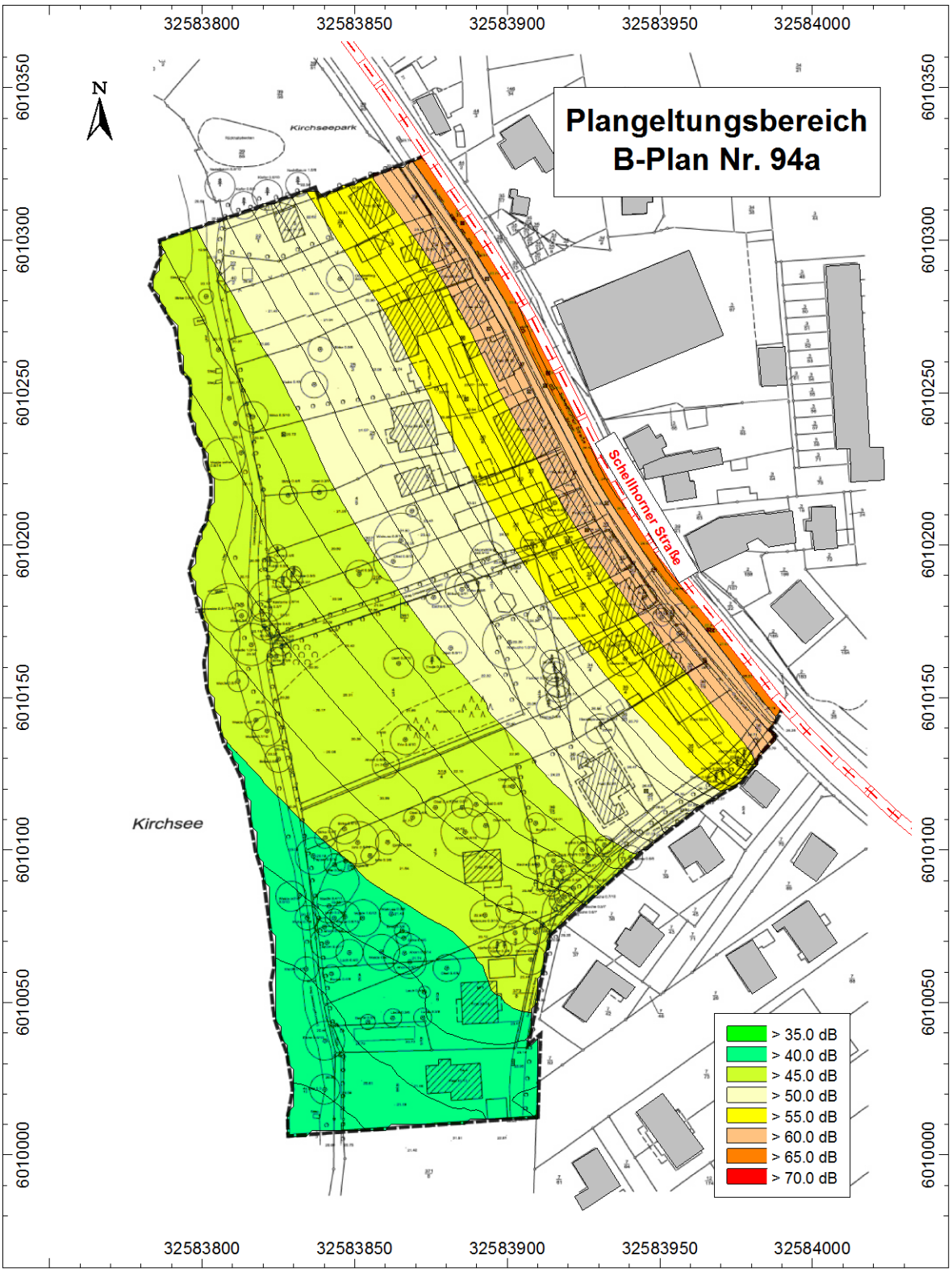
A 3.3 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 2,80 m (entspricht EG)



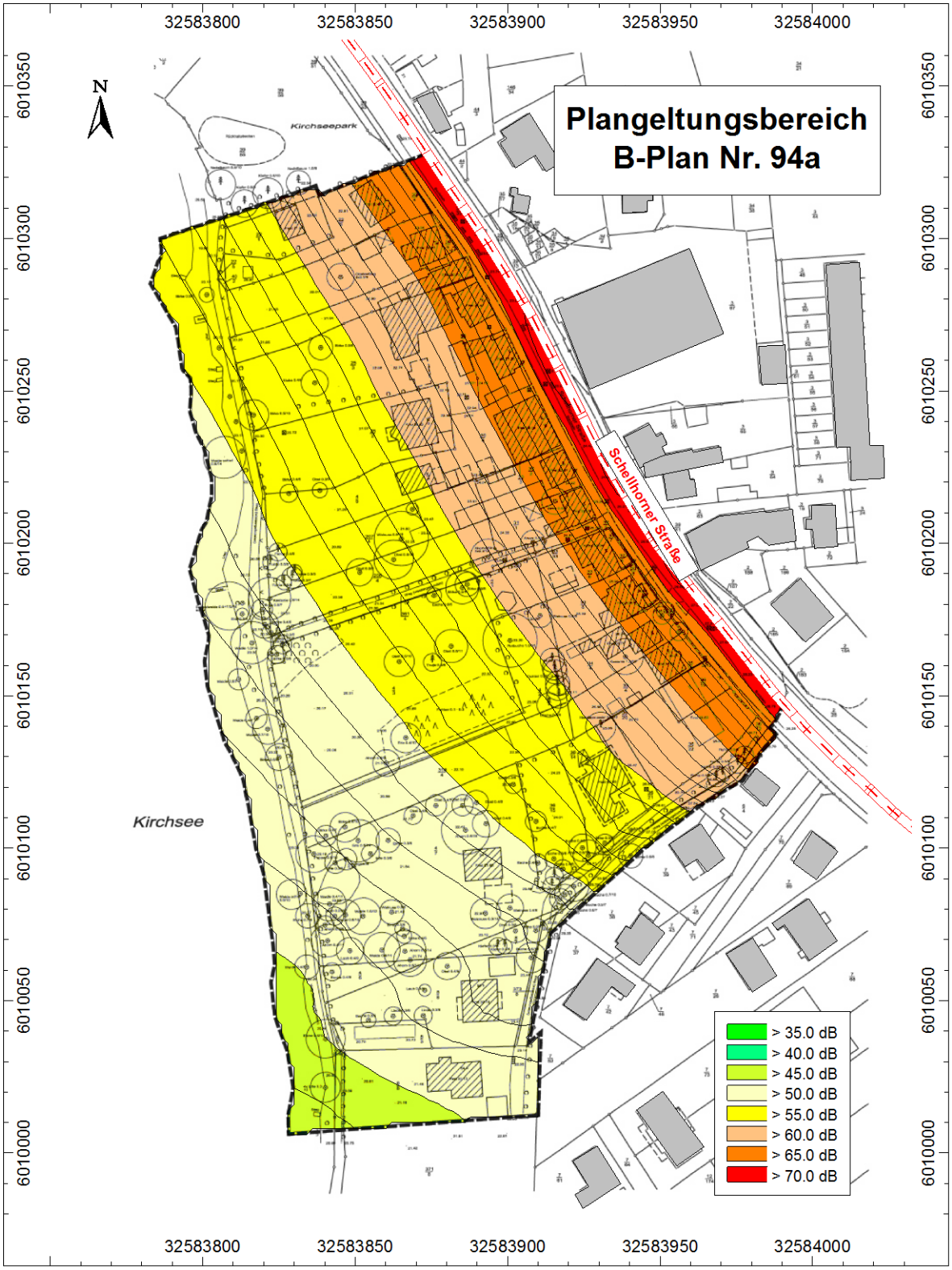
A 3.4 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 5,60 m (entspricht 1. OG)



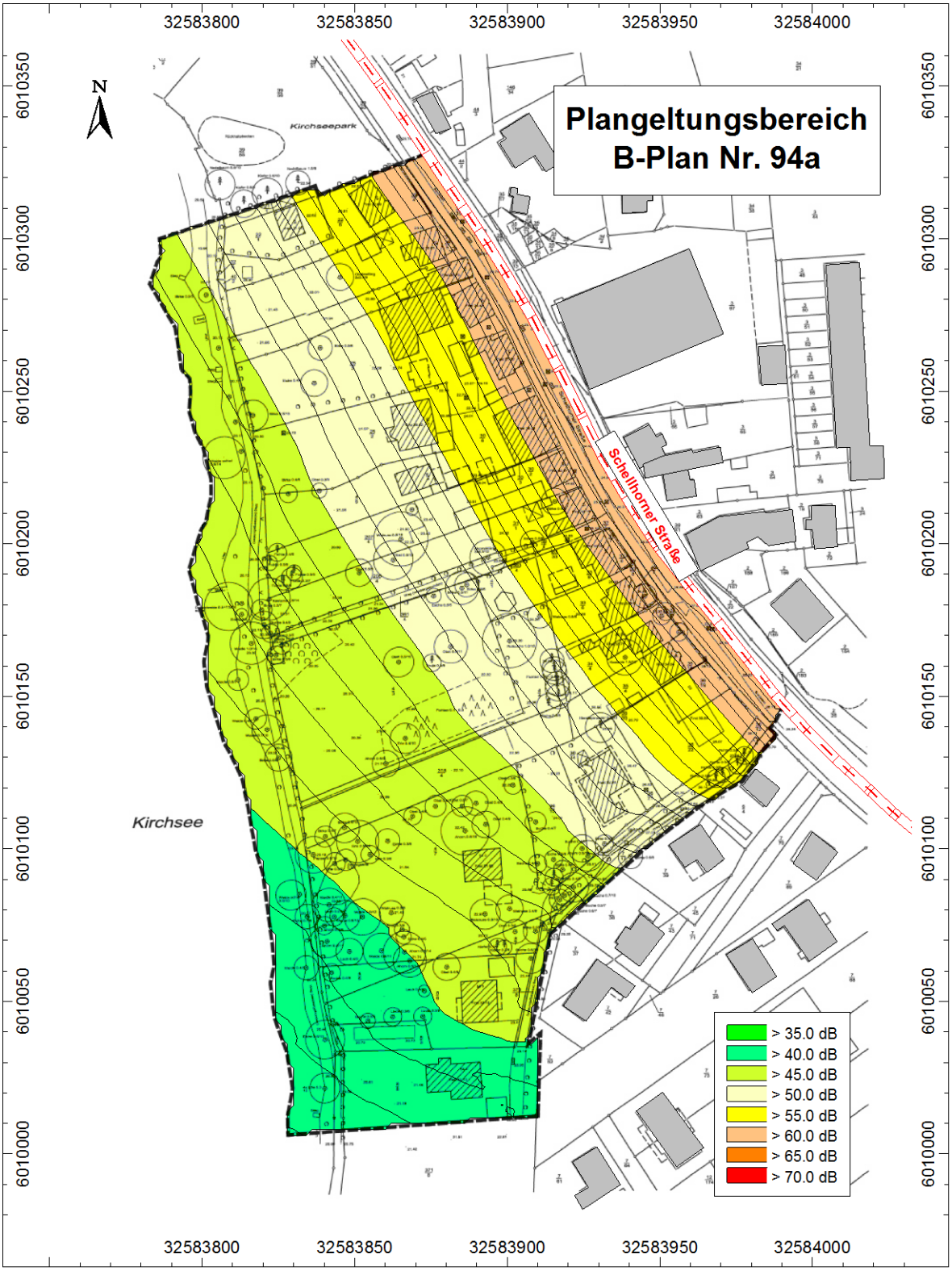
A 3.5 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 5,60 m (entspricht 1. OG)



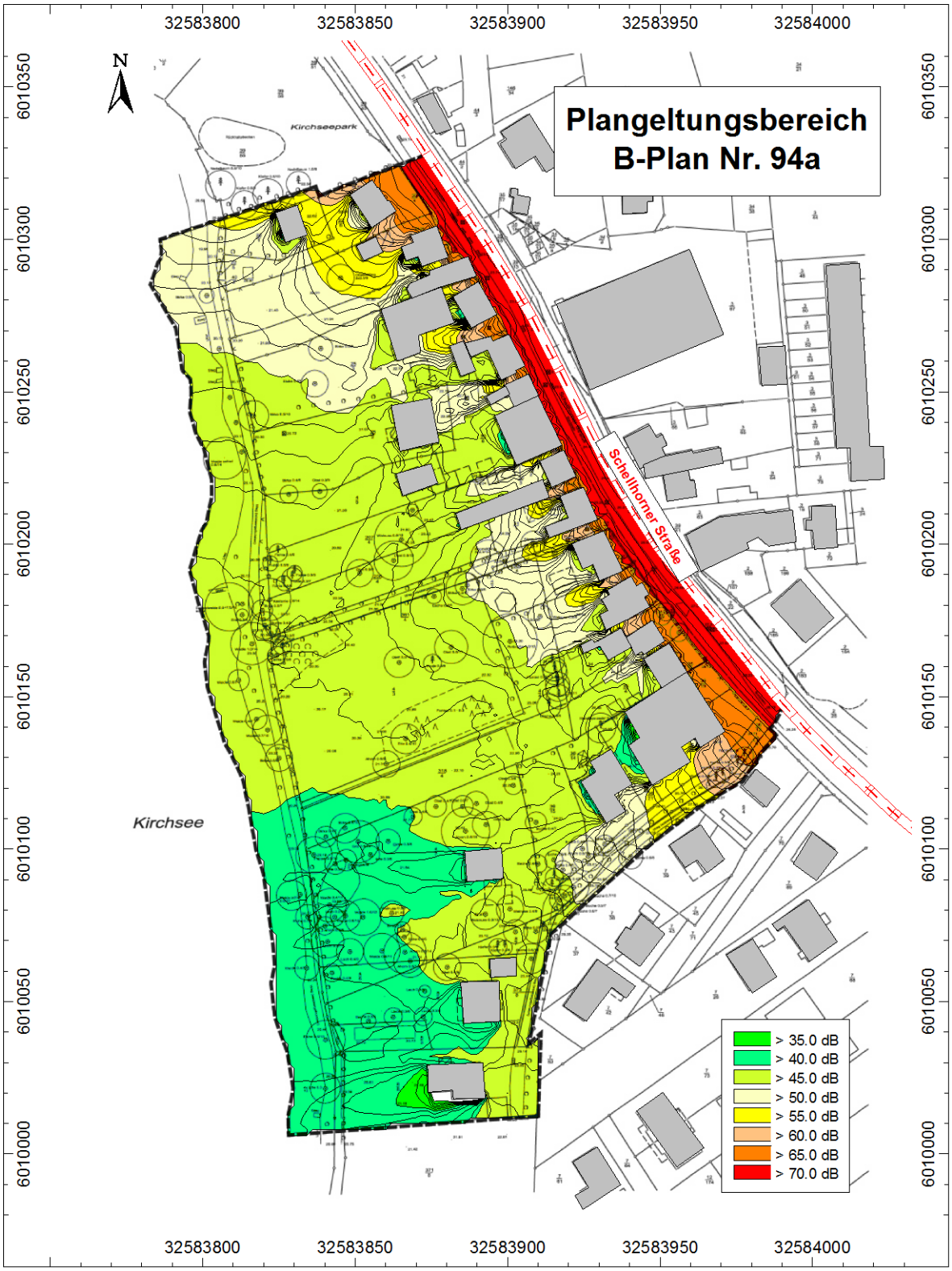
A 3.6 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 8,40 m (entspricht 2. OG)



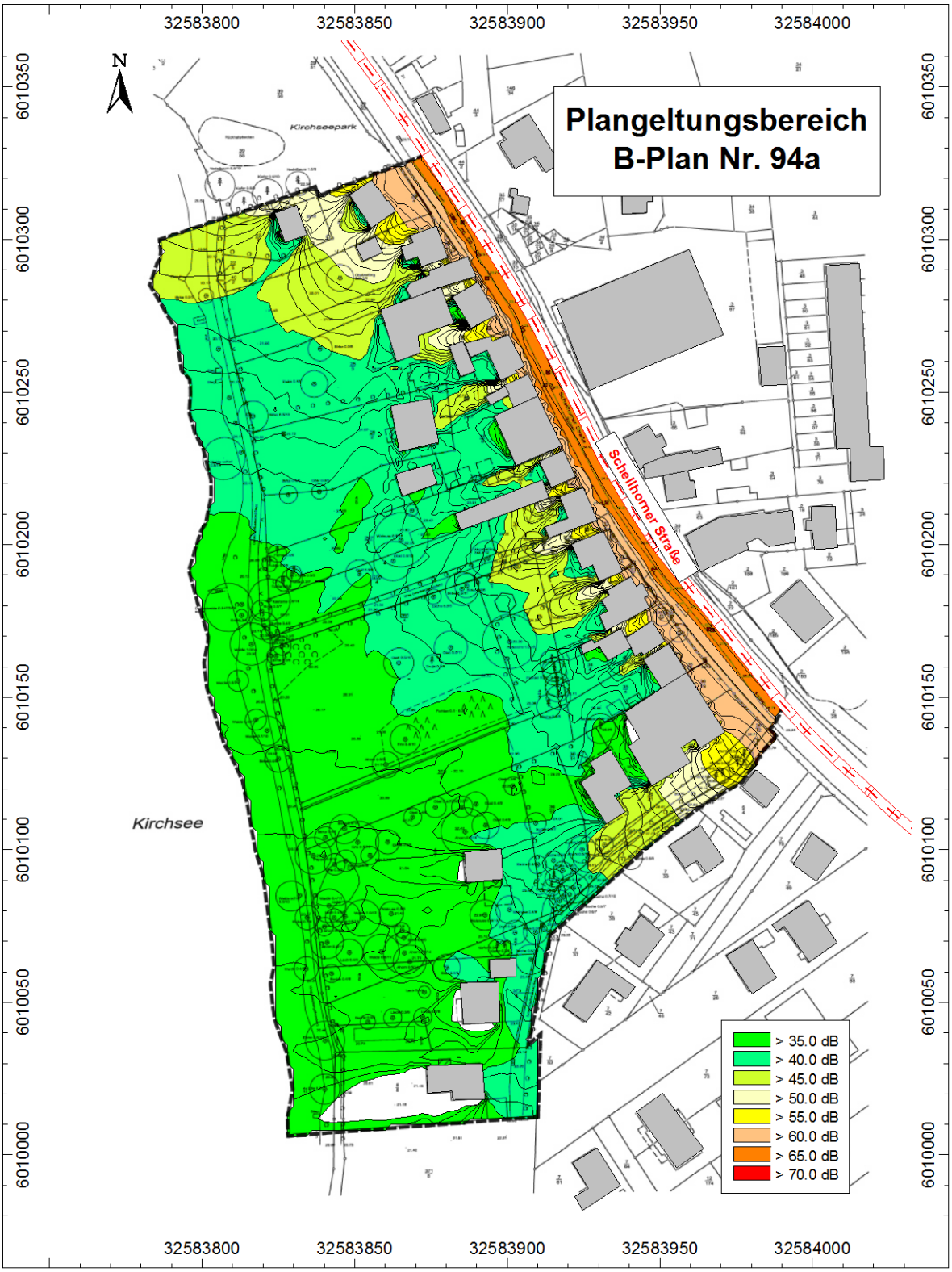
A 3.7 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 8,40 m (entspricht 2. OG)



A 3.8 Ergänzend Beurteilungspegel tags mit vorhandener Bebauung für das maßgebende Geschoß, Aufpunkthöhe 5,60 (entspricht 1. OG)

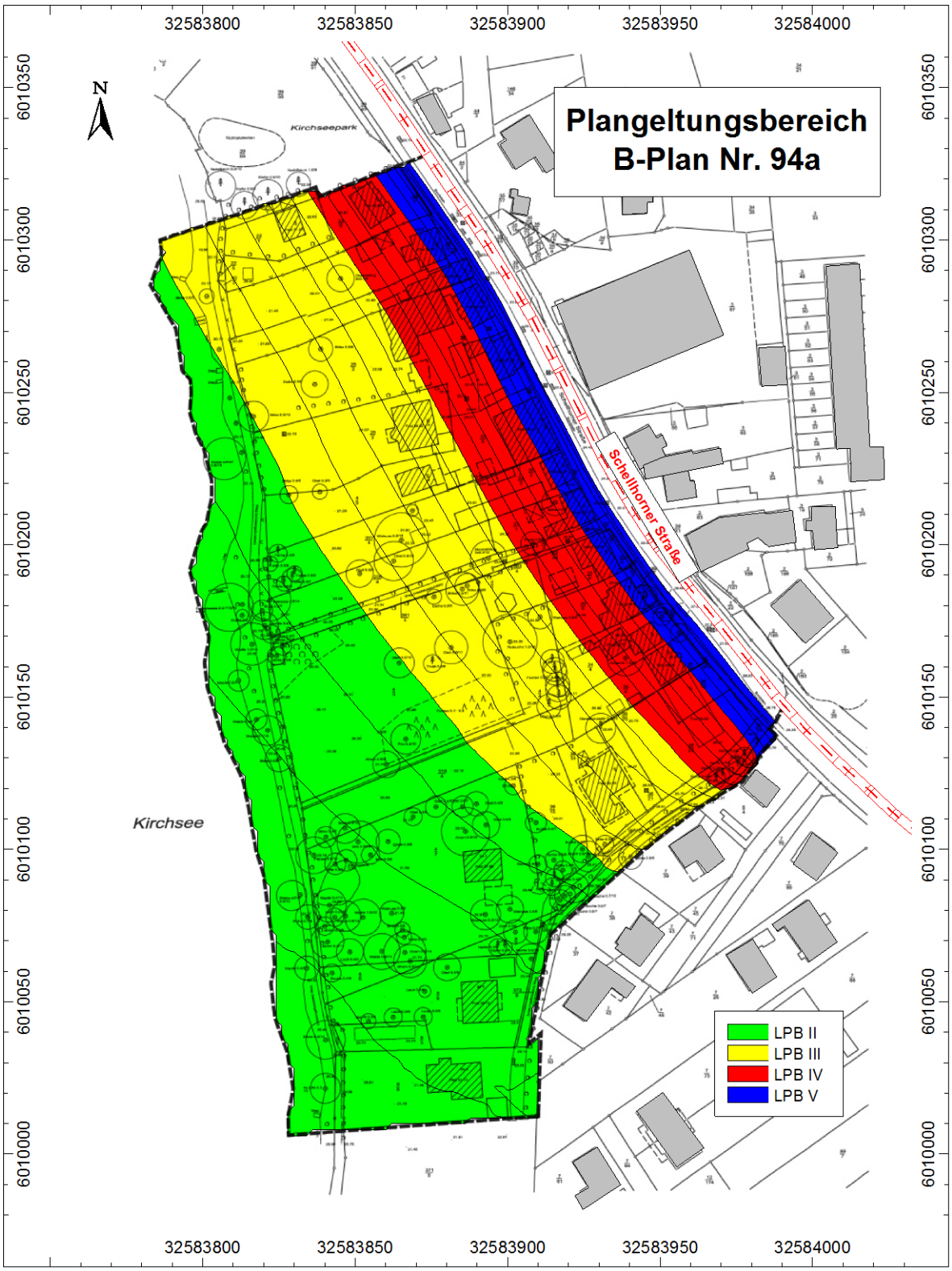
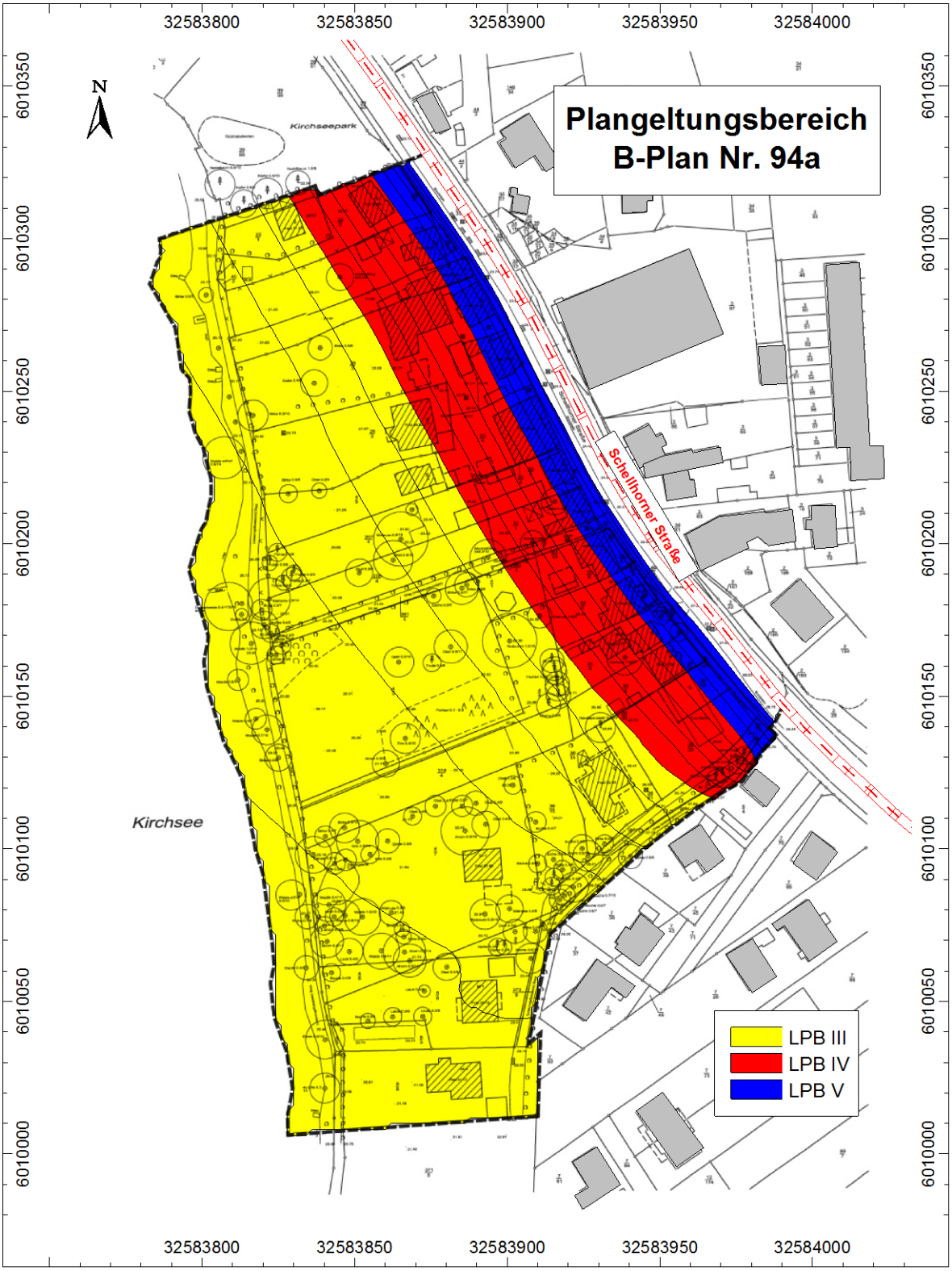


A 3.9 Ergänzend Beurteilungspegel nachts mit vorhandener Bebauung für das maßgebende Geschoß, Aufpunkthöhe 5,60 (entspricht 1. OG)



A 4 Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109

A 4.1 Bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)



A 4.2 Bei Ausweisung als Mischgebiet (MI)