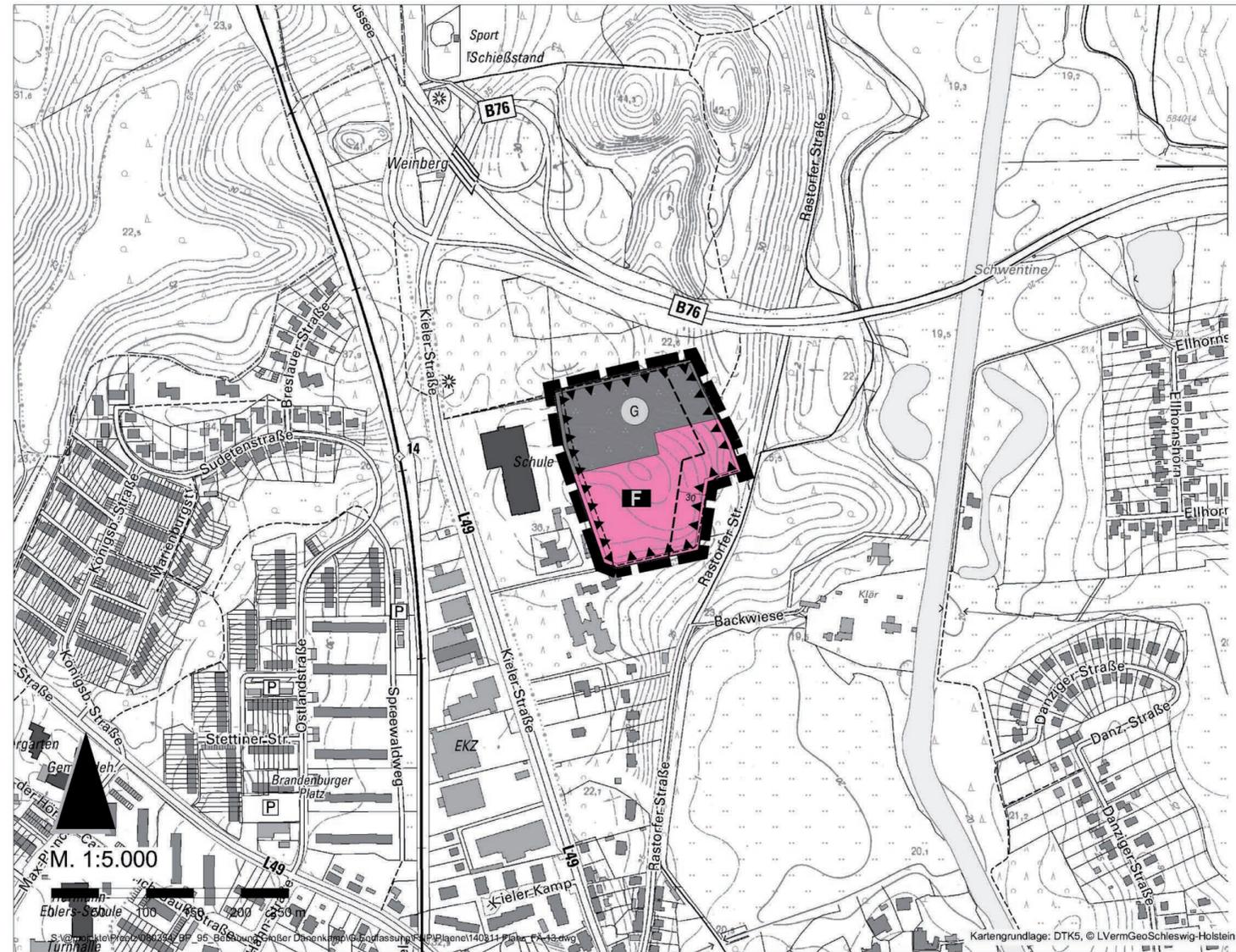


# 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT PREETZ (KREIS PLÖN)

FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER KREISBERUFSSCHULE AN DER KIELER STRASSE, SÜDLICH DER GEPLANTEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN AN DER ORTSUMGEHUNG B 76, WESTLICH DER WALDFLÄCHEN AN DER SCHWENTINE UND NÖRDLICH DER FLÄCHEN DES EHEMALIGEN PREDIGERSEMINARS

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**G** Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

**F** Flächen für den Gemeinbedarf

**F** Zweckbestimmung: Feuerwehr

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Waldabstand -30 m- (§ 24 LWaldG)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.02.2013 im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 26.02.2013 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 26.02.2013 in den Kieler Nachrichten.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.09.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauplanung hat am 27.11.2013 den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2013 bis 15.01.2014 während der Sprechstunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.12.2013 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 28.11.2013 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 28.11.2013 in den Kieler Nachrichten.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes am 04.03.2014 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Az.: \_\_\_\_\_, - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.
- Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom \_\_\_\_\_ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Az.: \_\_\_\_\_ bestätigt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich im Internet bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung im Internet wurde am \_\_\_\_\_ in den Kieler Nachrichten hingewiesen. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in den Kieler Nachrichten. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am \_\_\_\_\_ wirksam.

Preetz, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT PREETZ (KREIS PLÖN)

FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER KREISBERUFSSCHULE AN DER KIELER STRASSE, SÜDLICH DER GEPLANTEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN AN DER ORTSUMGEHUNG B 76, WESTLICH DER WALDFLÄCHEN AN DER SCHWENTINE UND NÖRDLICH DER FLÄCHEN DES EHEMALIGEN PREDIGERSEMINARS

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 080354	PROJEKTBEARBEITER: SCHIBISCH
--------------------------------------	------------------------	---------------------------------

**AC PLANERGRUPPE**  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

# STADT PREETZ

## 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „GROSSER DÄNENKAMP“

unter Verwendung eines Luftbildes von Google-Earth



## Begründung

März 2014

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.10 | Fax 0381.375678.20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## Inhalt

### TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächendarstellung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Verkehr, Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>7</b>
9.1.	Waldabstand	7

### TEIL II - UMWELTBERICHT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1.	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2.	Untersuchungsraum	2
1.3.	Planungsvorhaben	2
<b>2</b>	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>	<b>3</b>
2.1.	Fachgesetzliche Ziele	3
2.2.	Ziele aus Fachplanungen	6
2.3.	Schutzgebiete	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
3.1.	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	6
3.2.	Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen	7
3.3.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	8
3.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
3.5.	Schutzgut Boden	11
3.6.	Schutzgut Wasser	12
3.7.	Schutzgut Klima und Luft	13
3.8.	Schutzgut Landschaft	14
3.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
<b>4</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b>	<b>15</b>
5.1.	Bestand	16
5.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
5.3.	Zusammenfassung Artenschutzmaßnahmen	18
<b>6</b>	<b>Ergänzende Angaben</b>	<b>18</b>
6.1.	Kenntnis- und Prognoselücken	18

6.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	18
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>19</b>

## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Geltungsbereich befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze von Preetz an der Kieler Straße.
- Im Westen befindet sich die Kreisberufsschule, nördlich grenzen geplante gewerbliche Bauflächen an. Südlich liegt das Gelände des „Bildungshauses Preetz“ (ehem. „Prediger-Seminar“), östlich wird der Plangeltungsbereich durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 18 „Schwentinetal im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenzen von Kiel“ begrenzt. In früheren Zeiten wurde das Plangebiet als Kleingartenanlage genutzt, es liegt seit ca. 15 Jahren brach.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 2,8 ha.
- 2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis** Der Kreis Plön plant auf einem Teilbereich eines Grundstückes am nördlichen Stadteingang von Preetz an der Kieler Straße den Neubau einer Kreisfeuerwehrzentrale mit Feuerwehrübungsplatz, um die funktionalen und betriebstechnischen Anforderungen an eine moderne Feuerwehrzentrale erfüllen zu können. Auf dem angrenzenden Teilbereich werden gewerbliche Nutzungen realisiert.
- Die Kreisfeuerwehrzentrale hat nicht die Funktion einer Einsatzfeuerwehr, stattdessen werden an diesem Standort überwiegend Übungs- und Schulungsnutzungen untergebracht sowie technische Einrichtungen, für bspw. Schlauchreinigungen. Der Verbund von Kreisfeuerwehrzentrale mit weiteren Rettungs- und Hilfsdiensten fügt sich an diesem Standort gut in das städtische Gefüge ein. So ist dieser Standort in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 76 für die überregionale Erreichbarkeit sehr gut geeignet.
- Auch die randliche städtische Lage birgt Vorteile in Bezug auf eine verträgliche Unterbringung von Rettungs- und Hilfsdiensten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt getrennt von der Anbindung der benachbarten Kreisberufsschule. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Vermeidung potenzieller Konfliktsituationen zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen die bspw. von Rettungsdienstfahrten und Schülerverkehren hervorgerufen werden.
- Der Standort für die Kreisfeuerwehrzentrale wurde nach intensiver Prüfung verschiedener alternativer Standorte im Kreis Plön aus den oben genannten Gründen bevorzugt.
- Das Gebiet befindet sich im Außenbereich und wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Preetz als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die Kreisberufsschule benötigt die noch unbe-

bauten Erweiterungsflächen jedoch nicht mehr. Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans wird der Plangelungsbereich als potenzielle Siedlungsfläche benannt, auf der Eingriffe die Natur und Landschaft wenig beeinträchtigen.

Ziel ist eine langfristige und zukunftsfähige Unterbringung der Kreisfeuerwehrzentrale in verkehrsgünstiger Lage unter Ausnutzung von Synergieeffekten umzusetzen. Es wurden verschiedene Standortalternativen im Kreis Plön geprüft, der Standort Preetz wurde ausgewählt, aufgrund seiner zentralen Lage im Kreis und der damit verbundenen Kürze erforderlicher Fahrstrecken. Zudem ergeben sich Synergieeffekte, bspw. in der Nutzung von Schulungs- und Technikräumen des Regionalbildungszentrums in Preetz.

Aufgrund der abweichenden Darstellungen ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, mit dem Ziel der Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ statt Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“. Im Parallelverfahren wird der B-Plan Nr. 95 erstellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung am 19.02.2013 beschlossen, gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 95 gefasst, der im Parallelverfahren erfolgt.

#### Landesentwicklungsplan

In den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (2010) ist die Stadt Preetz als Unterzentrum eingeordnet und Teil des Ordnungsraumes des Oberzentrums Kiel. Ebenso befindet sich das Stadtgebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

#### Regionalplan

Laut Regionalplan für den Planungsraum III (2001) liegt der Plangelungsbereich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Preetz.

Die Stadt Preetz nimmt als Unterzentrum eine zentralörtliche Funktion wahr und ist auf der Siedlungsachse Kiel - Preetz gelegen (Ziff. 6.1 Abs. 1 i. V. m. Ziff. 6.3 Abs. 2 Regionalplan). Somit bildet sie einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und soll diesem durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Als äußerer Achschwerpunkt soll Preetz verstärkt als gewerblicher Standort ausgebaut werden (Ziff. 6.5.3 Regionalplan).

Östlich des Plangebietes verläuft eine Grünzäsur, die dem

langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume dient (Ziff. 5.1 Abs. 1 Regionalplan). Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen sowohl die Funktionsfähigkeit der regionalen Grünzüge insgesamt als auch die verschiedenen, sich teilweise überlagernden ökologisch bedeutsamen Funktionen der Teilbereiche der Grünzüge berücksichtigt werden (Ziff. 5.3.1 Abs. 4 LEP i. V. m. Ziff. 5.3.1 Abs. 1 LEP). Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.

### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Preetz werden für den Plangeltungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Westlich grenzen weitere Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Einrichtungen für soziale Zwecke / Lebenshilfe“ dargestellt. Östlich werden Waldflächen und nördlich gewerbliche Bauflächen dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

### Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

- Darstellung eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich) unmittelbar östlich des Plangeltungsbereichs
- Darstellung eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion nördlich des Plangeltungsbereichs

- Darstellung der Lage des Plangebietes unmittelbar an einem Landschaftsschutzgebiet
- Archäologische Denkmale in der näheren Umgebung
- Erholungswald gemäß § 26 Landeswaldgesetz

## Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

Als Bestand werden im Landschaftsplan im gesamten Plangebiet Kleingärten dargestellt. Die nördlichen, südlichen und westlichen Flächen sind als Siedlungsflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes grenzen Nadel- und Mischwaldflächen an.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans wird der Planungsbereich als potenzielle Siedlungsfläche benannt, auf der Eingriffe die Natur und Landschaft wenig beeinträchtigen. Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schwentinetal im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenzen von Kiel“.

Als Konflikte werden für das Plangebiet Bodenbelastungen durch die intensive Kleingartennutzung sowie erfasste Altablagerungen genannt.

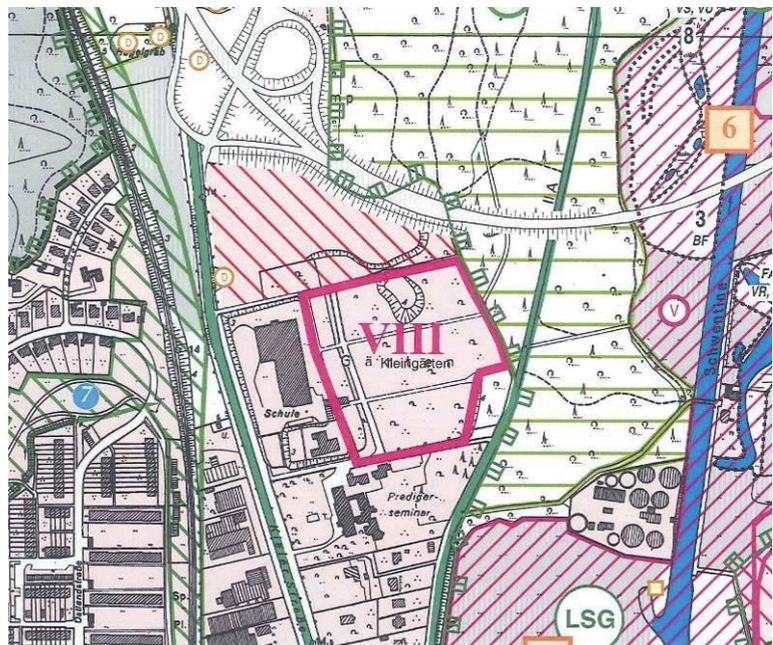


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landschaftsplan

## 3 Immissionsschutz

In einem für den Bebauungsplan Nr. 95 erstellten Lärm- schutzgutachten (*Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1: Gewerbelärm nach DIN 45691; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005. Verfasser: Wasser- und Verkehrs-Kontor*

GmbH, Neumünster. November 2013) wurden die Schallarten Verkehrslärm und Gewerbelärm betrachtet.

Es werden Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes getroffen, die einerseits für die zu überplanenden Flächen (im Plangeltungsbereich) Emissionskontingente festlegen, womit die Gesamt-Immissionsorte an der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten bzw. unterschritten werden.

Andererseits sind auch die Auswirkungen des Verkehrs auf die geplante Bebauung (im Plangeltungsbereich) darzulegen und bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu bestimmen. Hierfür wurde ein Lärmpegelbereich (in Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche) festgesetzt, der bestimmte Einschränkungen für die geplanten Nutzungen vorsieht.

#### **4 Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich umfasst eine bereits vor rund 15 Jahren aufgegebene Kleingartenanlage. Von den ehemals vorhandenen Lauben sind nur noch Fundamente vorhanden, die von einer Grasflur überwachsen sind. Der überwiegende Teil der Fläche wird von ruderaler Grasflur eingenommen, Reste gärtnerischer Bepflanzung sind nur in geringem Umfang erhalten. Die im Gebiet vorhandenen Gehölze wurden Anfang 2013 gefällt.

Westlich an das Plangebiet grenzen die Flächen der Kreisberufsschule an, untergebracht sind die Schul-, Werkstatt- und Verwaltungsräume in einem kompakten Gebäudekörper. Die rund um das Gebäude angeordneten Freiflächen werden genutzt als Stellplatzanlagen, Lager- und Aufenthaltsflächen. Am östlichen Rand steht ein Wohngebäude für Hausmeisterwohnen. Im südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich die Gebäude und Freiflächen der Lebenshilfe-Werkstätten.

Weiter südlich grenzt das Grundstück des Bildungshauses Preetz (ehem. „Prediger-Seminar“) an. Neben Seminarräumen gibt es hier Platz für Gartenfeste, Musikevents, u.a. Vereinzelt gibt es auf dem Gelände auch Wohnnutzungen.

Die Flächen nördlich des Plangebiets sind als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Es ist u.a. die Ansiedlung einer Tankstelle geplant.

#### **5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 95 sieht vor, die Kreisfeuerwehrezentrale (KFWZ) mit der Fahrzeughalle und dem Übungsplatz im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs zu platzieren. Die Flächen nördlich der Feuerwehrezentrale sollen ebenfalls einer gewerblich-technischen Nutzung zugeführt werden, Interesse zeigen

das Technische Hilfswerk und die Rettungswache Preetz.

Die Einschränkung von Nutzungen im (eingeschränkten) Gewerbegebiet, in Bezug auf die Unzulässigkeit von Unterarten von Vergnügungsstätten zielt auf eine Vermeidung von Konfliktsituationen ab, die durch die Nachbarschaft von Schule und Gewerbegebiet einhergehen können. Die Anordnung weiterer gewerblicher Nutzungen an diesem Standort fügt sich sehr gut in das gewerbliche Flächenkonzept der Stadt Preetz ein.

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt von der Kieler Straße mit einer öffentlichen Stichstraße zwischen der neu geplanten Tankstelle (B-Plan Nr. 23 C, nördlich des Plangebiets) und dem Berufsbildungszentrum (Kreisberufsschule) Preetz.

Durch eine Zurückhaltung bzw. eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort kann ein erheblicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird zudem geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser vorgereinigt werden muss. Damit wird sichergestellt, dass keine Schadstoffeinträge in das nahegelegene FFH-Gebiet erfolgen können.

Die Flächen des Gewerbegebietes sollen sich in die baulichen Strukturen der näheren Umgebung einpassen.

## 6 Flächendarstellung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebiets wird gemäß der städtebaulichen Planungsziele als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

## 7 Verkehr, Erschließung

Das in zweiter Reihe liegende Plangebiet wird über die Erschließungsstraße der nördlich angrenzenden geplanten Tankstelle an die Kieler Straße angebunden. Für die Inanspruchnahme von Teilflächen in den Plangebietes der angrenzenden B-Pläne Nr. 23 A und Nr. 23 C ist ein Befreiungsantrag erforderlich. Dieser wurde von Seiten des Eigentümers (Kreis Plön) bereits gestellt, es bestehen seitens der Stadt und der zuständigen Fachbehörde keine Bedenken.

Im Südwesten des Plangeltungsbereichs (angrenzender Bebauungsplan Nr. 23 A) grenzt eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche an, die hilfsweise als „Behelfszufahrt“ genutzt werden könnte (bspw. bei Straßenbauarbeiten).

## **8 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über das öffentliche Netz der vorhandenen Leitungen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Sammlung bzw. Versickerung auf dem Grundstück.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1. Waldabstand**

An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs grenzt auf der gesamten Länge des Flurstücks 18/86 Wald an. Hier wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m eingehalten.

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG.

## TEIL II - UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1. Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer **Umwelprüfung** (UP). Diese führt die erforderlichen Prüfungen unter einem Dach zusammen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 ist zu prüfen, ob die Planung erhebliche Auswirkungen hat auf:

a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung

von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die in § 1a BauGB genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz eingehalten werden. Hierzu gehört:

– der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Abs. 2),

– die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

(Abs. 3) sowie

– falls ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigt werden kann, die Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission (Abs. 4).

Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** darzulegen. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen, sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

#### **Ziele und Inhalt des Umweltberichtes**

Die Aufgabe des Umweltberichtes liegt darin, die Umweltbelange in den Planungsprozess einzustellen und die Ergebnisse der Umweltprüfung zu dokumentieren.

Die Inhalte des vorliegenden Umweltberichtes sind entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammengestellt worden.

### **1.2. Untersuchungsraum**

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemalige Kleingartenanlage, die bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden ist. Von ehemals vorhandenen Lauben sind nur noch Fundamente erhalten, die von Grasfluren überwachsen sind.

Westlich wird das Plangebiet durch eine Pappelreihe vom BBZ abgegrenzt, nördlich befindet sich Nadelforst, östlich grenzt Laub- und Mischwald an.

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich sowie die direkt angrenzende nähere Umgebung.

### **1.3. Planungsvorhaben**

Der Kreis Plön plant auf einem Teilbereich eines Grundstückes am nördlichen Stadteingang von Preetz an der Kieler Straße den Neubau einer Kreisfeuerwehrezentrale mit Feuerwehrrübungsplatz, um die funktionalen und betriebstechnischen Anforderungen an eine moderne Feuerwehrezentrale erfüllen zu können.

Weitere Flächen sollen als Gewerbegrundstücke entwickelt werden.

## 2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

### 2.1. Fachgesetzliche Ziele

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 95 über grünordnerische und baugestalterische Festsetzungen (private Grünflächen, Anpflanzgebote, Versickerung vor Ort, Begrenzung von Gebäudehöhen) Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan Nr. 95. Siehe Kapitel 4.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotop führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden.

**§ 20 /§ 21 BnatSchG:** In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf

mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt in ca. 30 m Entfernung zum FFH-Gebiet „Untere Schwentine“ DE 1727-322. Das FFH-Gebiet ist als Kernzone des landesweiten Biotopverbundsystems eingestuft. Es wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes durch die Planung zu erwarten sind. Da keine Flächen des FFH-Gebietes in Anspruch genommen werden, wird auch die Funktion als Hauptachse des Biotopverbundes nicht beeinträchtigt.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (Preetz, Bebauung „Großer Dänenkamp“, Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Büro Greuner-Ponicke, 19.04.2013). Das Gutachten formuliert Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Planung mit geltendem Artenschutzrecht in Einklang zu bringen. Diese Maßnahmen wurden in den im Parallelerfahren geführten Bebauungsplan Nr. 95 als Festsetzungen oder Hinweise übernommen. Damit steht die Planung mit den gültigen gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz im Einklang.

**§ 38 Landesnaturschutzgesetz** regelt die Anerkennung von Naturerlebnisräumen. Der Gartenbereich des südlich angrenzenden Grundstücks ist ein anerkannter Naturerlebnisraum. Es handelt sich um ein geschlossenes Grundstück mit lückigen randlichen Gehölzstrukturen. Um Störungen durch den Betrieb der Kreisfeuerwehrezentrale zu

vermeiden, wird südlich der geplanten Fahrzeughalle entlang der Grundstücksgrenze eine dichte mehrreihige Gehölzpflanzung vorgesehen. Zudem wurde eine Gebäudeanordnung gewählt, die sicherstellt, dass der Gebäuderiegel der Fahrzeughalle ebenfalls als Schutz vor Störungen wirkt.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen. Das städtebauliche Konzept legt eine flächensparende Erschließung zugrunde.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sind zwei erfasste Altablagerungen bekannt. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich, da beide Altablagerungen bereits erkundet sind und für die innerhalb des Plangebietes liegende Altablagerung bereits Sanierungspläne ausgearbeitet worden sind.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Ein schalltechnisches Gutachten hat die Planung hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm untersucht. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen werden Teil des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 95.

## 2.2. Ziele aus Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

- Darstellung eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich) östlich des Plangelungsbereichs
- Darstellung eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion nördlich des Plangelungsbereichs
- Darstellung der Lage des Plangebietes unmittelbar an einem Landschaftsschutzgebiet
- Archäologische Denkmale in der näheren Umgebung
- Erholungswald gemäß § 26 Landeswaldgesetz

Im Landschaftsplan sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

Als Bestand werden im Landschaftsplan im gesamten Plangebiet Kleingärten dargestellt. Die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Siedlungsflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes grenzen Nadel- und Mischwaldflächen an.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans wird der Plangelungsbereich als potenzielle Siedlungsfläche benannt, auf der Eingriffe die Natur und Landschaft wenig beeinträchtigen.

Als Konflikte werden für das Plangebiet Bodenbelastungen durch die intensive Kleingartennutzung sowie erfasste Altablagerungen genannt.

## 2.3. Schutzgebiete

Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schwentinental im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenzen von Kiel“.

In ca. 30 m Luftlinie östlich des Plangebietes befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Untere Schwentine“ (DE 1727-322).

Es wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes durch die Planung zu erwarten sind.

## 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.1. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

#### Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten

Der Kreis Plön hat für den neuen Standort einer Kreisfeuerwehrezentrale mehrere Flächen in einen Prüfungsprozess genommen. Es wurde eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsprüfung für die in Frage kommenden Standorte

durchgeführt. Neben der kreiseigenen Fläche in Preetz wurden Standorte in Wankendorf und Lütjenburg betrachtet. In Abwägung aller Aspekte kommt die Wirtschaftlichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, dass ein Neubau der Kreisfeuerwehrzentrale zu bevorzugen ist. Trotz etwas höherer Neubaukosten auf dem kreiseigenen Grundstück überwiegt als ausschlaggebender Vorteil die zentrale Lage im Kreisgebiet. Für den Standort Preetz spricht zudem, dass sich durch die Nutzung der Schulungsräume des Regionalen Bildungszentrums Synergieeffekte ergeben.

#### Null-Variante:

Ohne die Entwicklung der Bebauung würden die Flächen weiterhin als Brachfläche der natürlichen Sukzession unterliegen.

### **3.2. Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen

verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubeentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen baulichen Nutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
<b>anlagebedingt</b>							
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x			
<b>baubedingt</b>							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
<b>betriebsbedingt</b>							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X

**3.3. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

*Bestand und Bewertung*

Teilfunktion Wohnen

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich auf dem südlich angrenzenden Grundstück, hier werden 2 Wohnungen dauerhaft bewohnt. Auf dem Grundstück der Berufsschule westlich des Plangebietes befindet sich eine Hausmeisterwohnung. Weitere Wohnnutzung findet entlang der Kieler Straße statt. Diese Wohngebäude besitzen die Schutzwürdigkeit von Mischgebieten.

### Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat für die landschaftsbezogene Erholung in erster Linie eine verbindende Funktion, da über die Fläche einige Trampelpfade in Richtung Wald verlaufen.

### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

#### Teilfunktion Wohnen

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der *DIN 45691 (1)* und Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten.

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund von Emissionen sind somit auszuschließen.

#### Teilfunktion Erholen

Um die Erreichbarkeit des für die wohnortnahe Erholung bedeutenden Waldes auch nach der Umsetzung der Planung sicherzustellen, wurde im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 95 das Rad- und Wanderwegekonzept der Stadt Preetz berücksichtigt. Sowohl an der südlichen als auch an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein Rad- und Fußweg planungsrechtlich gesichert.

Es ergeben sich durch die Planung keine Verschlechterungen für Erholungssuchende.

### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Verbesserung der Rad- und Fußwege-Verbindungen

### 3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### *Bestand und Bewertung*

Der Geltungsbereich umfasst eine bereits einige Jahre aufgegeben Kleingartenanlage. Von ehemals vorhandenen Lauben sind nur noch Fundamente vorhanden, die von einer Grasflur überwachsen sind. Der überwiegende Teil der Fläche wird von ruderalen Grasfluren eingenommen, Reste gärtnerischer Bepflanzung sind nur in geringem Umfang erhalten.

Dazwischen befinden sich Gebüschgruppen, die sich in erster Linie aus Wildrosen, Brombeeren und verbliebenen Ziersträuchern zusammensetzen. Das Plangebiet weist ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlich geprägter Standorte auf, es kommen sowohl sehr trockene, sandige Standorte als auch feuchte Senken im Waldrandbereich vor.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze wurden Anfang 2013 gefällt und lagern noch überwiegend auf dem Gelände. Es handelte sich dabei um Bäume unterschiedlichen Alters, die teilweise Höhlen aufwiesen.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Berufliche Schule mit umgebenden Grünflächen und einer Pappelreihe an der Grenze zum Geltungsbereich.

Nördlich und östlich grenzt Wald an, wobei es sich im Norden überwiegend um Nadelforst handelt, im Osten ist hingegen neben Nadelbäumen auch Buchenwald vorhanden. Im Südosten angrenzend befindet sich eine Böschung mit älterem Baumbestand (Pappeln und Eichen), in dem mehrere Spechthöhlen vorhanden sind.

Im Süden grenzt ein Schulungsgebäude mit weitläufigem parkartigen Garten an.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (1998) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. Die ruderalen Grasfluren und verbliebenen Gebüsche besitzen eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### *Faunistisches Potenzial*

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt das potenzielle Vorkommen verbreiteter Gehölzbrüter innerhalb des Plangebietes fest. In der näheren Umgebung sind auch Waldarten zu erwarten.

Das Plangebiet ist als Jagdrevier für Fledermäuse einzustufen.

Amphibien- und Reptilienvorkommen sowie Vorkommen

weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der gegebenen Habitatstruktur plausibel ausgeschlossen werden.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Die Umsetzung der Planung führt zur Beseitigung des vorhandenen Bestandes. Betroffen sind ruderaler Grasfluren und verbliebene Gebüsche von allgemeiner Bedeutung.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

- Erhaltung eines 10 m breiten, als extensive Wiese angelegten Pufferstreifens zum Waldrand
- Einhaltung von Bauzeitenfenster (siehe Kapitel Artenschutz)
- Anpflanzung von Gehölzen

### **3.5. Schutzgut Boden**

*Bestand und Bewertung*

Das Plangebiet liegt im Moränengebiet der oberen Eider. Der im Plangebiet anstehende Boden spiegelt die geologischen Verhältnisse wider. Laut Landschaftsplan handelt es sich um Rosterde als Braunerde-Podsole aus lehmigem Sand und Sand. Über Lehm sind diese Böden meistens staunass. Die Böden sind von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Boden im Plangebiet ist durch die langjährige Kleingartennutzung vorbelastet.

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Altablagerung, die durch die untere Bodenschutzbehörde bereits untersucht worden ist und deren Sanierung bereits durchgeführt worden ist.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers vor Ort
- Über Vorgaben für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) durchgeführt. Siehe Kapitel 4.

### **3.6. Schutzgut Wasser**

*Bestand und Bewertung*

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Schwentine verläuft in ca. 200 m Luftlinie östlich des Plangebietes.

Der Landschaftsplan stellt für den Plangeltungsbereich einen Grundwasserflurabstand von 2-3 m dar.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn folgendes sichergestellt ist:

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers (einschließlich naturnaher Gestaltung von evtl. erforderlichen Regenklärbecken) sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Oberflächenwasser der Verkehrswege in ein Regenwassersammelbecken einzuleiten. Das von den Dachflächen der Gebäude-

teile abgeleitete Regenwasser wird in Zisternen gesammelt und für die Speisung der Waschanlagen in den Werkstattbereichen sowie für Feuerlöschübungen verwendet.

Die Überläufe der Zisternen führen überschüssiges Regenwasser in das Sammelbecken, aus denen das Wasser in den Untergrund versickert.

Durch die Versickerung vor Ort kann ein erheblicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird zudem geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser vorgereinigt werden muss. Damit wird sichergestellt, dass keine Schadstoffeinträge in das nahegelegene FFH-Gebiet erfolgen können.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.7. Schutzgut Klima und Luft**

#### *Bestand und Bewertung*

Das Plangebiet wird durch das ozeanische Übergangsklima geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700 - 725 mm, die Mitteltemperatur beträgt im Januar + 0,4°C und + 16,8°C im Juli. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Die Freiflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das gesamte Plangebiet besitzt daher Bedeutung als Kaltluftproduzent. Für die Belüftung von Siedlungsbereichen spielt diese Kaltluft aber nur eine untergeordnete Rolle, weil in der unmittelbaren Umgebung sehr große Wald- und Grünlandflächen mit weitaus größerer Bedeutung liegen.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes innerhalb dieses Austauschraumes besitzt es nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Das Planungsgebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe großer Wald- und Grünlandflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas einzuschätzen.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Ein Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

### 3.8. Schutzgut Landschaft

#### *Bestand und Bewertung*

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die randlichen Gehölzstrukturen geprägt, die es rundum einfassen und eine raumbegrenzende Kulisse bilden.

Aufgrund der umgebenden Waldflächen und Gehölze sind kaum Blickbeziehungen aus dem Plangebiet hinaus möglich, das regionale Bildungszentrum wird durch eine Pappelei eingefasst und von Blicken abgeschirmt.

Die Gehölzkulissen sind von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die zu überbauende Fläche wirkt aufgrund des überall liegenden Schnittgutes, des durch Aufschüttungen und Abtragungen bewegten Kleinreliefs und der verbliebenen Fundamentreste sehr unruhig. Dieser Bereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Die Umsetzung der Planungen ermöglicht die Bebauung der gesamten Freifläche und führt somit zu großen Veränderungen. Die randlichen Gehölzstrukturen bleiben jedoch weitestgehend unberührt, so dass eine Eingrünung der Fläche und begrenzte Blickbeziehungen weiterhin gegeben sind. Die Gebäudehöhen werden so begrenzt, dass die Höhe der bereits vorhandenen Gebäude des Beruflichen Bildungszentrums nicht überschritten wird. Die geplanten Gebäude werden von der Kieler Straße aus nicht zu sehen sein.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht als erheblich einzustufen.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

- Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhen

### 3.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### *Bestand und Bewertung*

Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Es handelt sich um eine Grabhügelgruppe. Daher sind im Plangebiet archäologische Funde möglich.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Da bisher keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet nachgewiesen sind, sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Ver-

verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### 4 Eingriffsregelung

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG vor.

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Preetz vorgeesehen.

Die Ermittlung des exakten Ausgleichsbedarfs und die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls dort nach dem Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 (Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170).

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangeltungsbereichs auf Ausgleichsflächen des Ökokontos der Stadt Preetz sowie auf Flächen der Stiftung Naturschutz im Gemeindegebiet Tröndel, Gemarkung Emkendorf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Flächen im Stadtgebiet werden über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 95 eindeutig zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen der Stiftung Naturschutz wird über einen Gestattungsvertrag gesichert.

#### 5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tiere 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...“ (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wan-

derungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (Störungsverbot)

3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.
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.“

## 5.1. Bestand

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (Preetz, Bebauung „Großer Dänenkamp“, Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Büro Greuner-Pönicke, 19.04.2013). Auf Basis einer Potenzialanalyse wurde die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht geprüft.

Das Fachgutachten trifft folgende Aussagen zum potenziellen Bestand:

### *„Brutvögel*

*Innerhalb des Geltungsbereichs mit seinem halboffenen Charakter mit Gehölzbeständen von Sträuchern bis zu älteren Bäumen sind typische verbreitete Brutvögel der Gehölze zu erwarten, die auch in strukturreichen Gärten vorkommen wie Buch- und Grünfink, Amsel und Meisenarten. Auch Vögel der Gebüsche wie Bluthänfling, Heckenbraunelle und Dorngrasmücke sind anzunehmen. Des Weiteren können auch Höhlenbrüter wie Buntspecht, Kleiber, Gartenbaumläufer sowie auch der Waldkauz vorkommen. In der Umgebung sind westlich und südlich verbreitete Arten der Gärten und Gehölze zu erwarten. Im Norden und Osten kommen Waldarten vor. Es sind dort u.a. Schwarzspecht, Waldbaumläufer, Waldkauz und Waldohreule zu erwarten.*

### *Fledermäuse*

*Innerhalb des Geltungsbereichs waren an mind. 5 Bäumen Höhlen unterschiedlicher Größe am Stammfuß festzustellen, die potenzielle Quartiere von Fledermäusen mit Quar-*

*tieren in Bäumen wie Großer Abendsegler, Braunes Langohr oder Rauhauffledermaus darstellen. Möglich waren sowohl Tages- und Balzquartiere als auch Wochenstuben. Winterquartiere sind aufgrund der Stammdurchmesser (<50 cm) eher unwahrscheinlich.*

*Der gesamte Geltungsbereich ist als Jagdgebiet einzustufen, wobei auch die angrenzenden Flächen als Jagdgebiet anzunehmen sind.“*

Die im Gebiet anzunehmenden Reptilien und Amphibien sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und somit nicht planungsrelevant.

## **5.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das artenschutzrechtliche Fachgutachten kommt zu folgender zusammenfassenden Einschätzung:

*„Der Kreis Plön plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Bebauung Großer Dänenkamp“ und der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in Preetz, die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau einer Kreisfeuerwehrzentrale zu erwirken und die Restflächen im Plangebiet einer sinnvollen ergänzenden Nutzung zuzuführen.*

*In der F-Plan-Änderung ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und eines Sondergebietes für technischen Gemeinbedarf, gewerbliche Bauflächen und Schulen vorgesehen. Ein B-Plan für das Gebiet bestand bisher nicht. Im Winterhalbjahr 2012 / 2013 fanden im Geltungsbereich des geplanten B-Plans bereits vorgezogene Fällarbeiten statt.*

*Durch die Fällarbeiten und die Überplanung der Fläche ist eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der Gehölze und Fledermäusen mit Quartieren in Baumhöhlen gegeben. Als Ausgleich für diese Betroffenheiten werden Maßnahmen in Form von Gehölzausgleich, Nistkästen und Fledermauskästen erforderlich. Das Anbringen der Nist- und Fledermauskästen ist kurzfristig noch im Frühjahr 2013 durchzuführen.*

*Unter der Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten ausgeschlossen werden. Die genannten Maßnahmen hätten bei Vorliegen einer Privilegierung nach § 45 (7) BNatSchG das Eintreten eines Verbotstatbestands vor der Fällung vermeiden können bzw. stellen hierfür auch im nachhinein die fachlich sinnvollen Maßnahmen dar.*

*Für weitere Maßnahmen auf der Fläche ist die Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln zu berücksichtigen.“*

### 5.3. Zusammenfassung Artenschutzmaßnahmen

#### Bauzeitenregelungen

- Eingriffe in Vegetationsstrukturen (Baufeldfreimachung) dürfen nur im Zeitraum vom 1.10. -14.03. erfolgen.

#### Schaffung von Ersatzquartieren

- Anbringen von 12 Fledermauskästen (davon 8 Fledermaushöhlen und 4 Fledermausspaltenkästen)
- Anbringen von 4 Nistkästen für Trauerschnäpper im angrenzenden Wald

Das Anbringen sowie die unbefristete Betreuung und Wartung der genannten Ersatzquartiere ist bereits durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem NABU (Naturschutzbund Deutschland) Preetz-Probstei sichergestellt worden.

Schaffung von Ersatzlebensraum für Brutvögel der Wälder, Gehölze und Gebüsche und den Trauerschnäpper

- Entwicklung einer Kompensationsfläche von 3 ha zu einer halboffenen Fläche mit Gehölzstreifen und –inseln.

#### Weitere empfohlene Maßnahme:

- Anlegen von 3 1-2 m<sup>2</sup> großen Totholzhaufen mit einzelnen Stammabschnitten, die Fraßspuren von Totholzkäferarten aufweisen, innerhalb der privaten Grünflächen.

Die genannten Maßnahmen werden im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 95 als Hinweise in Text-Teil B übernommen. Für die planexternen Kompensationsflächen werden Zuordnungsfestsetzungen getroffen.

## 6 Ergänzende Angaben

### 6.1. Kenntnis- und Prognoselücken

Die Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen beruht auf Annahmen zum Verhalten der betroffenen Arten. Verlässliche Aussagen zum Erfolg der Maßnahmen können daher noch nicht getroffen werden.

### 6.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Der Vorhabenträger (Kreis Plön) überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (z. B.: vorbereitende Bautätigkeiten außerhalb der Hauptbrutzeiten, Anbringen von Vogelnistkästen, Fledermauskästen),
- die Wirksamkeit der Maßnahmen für Fledermäuse durch jährliche Sichtung der neu geschaffenen Fledermausquartiere (Monitoring).
- Die Wirksamkeit der Maßnahmen für den Trauerschnäpper durch jährliche Sichtung der neu geschaffenen

nen Nistkästen (Monitoring)

- die Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen

Dazu wird eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Preetz und dem Kreis Plön getroffen.

## 7 Zusammenfassung

Die Stadt Preetz plant die Entwicklung eines Gewerbegebiete sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auf einer ehemaligen Kleingartenfläche. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 95 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten baulichen Entwicklungen gesichert.

Nach einleitenden Angaben zur Aufgabe und zum Inhalt des Umweltberichtes sowie zur Beschreibung des Vorhabens werden Ziele des Umweltschutzes, die durch Fachgesetze, Schutzgebiete und planerische Vorgaben vorgegebenen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung vorgestellt.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung hat die Planung hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm untersucht und Maßnahmen formuliert. Es werden Emissionskontingente als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten und so eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Betroffen sind ruderale Grasfluren und Gebüsche von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hat die Vereinbarkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht geprüft. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht, sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen Beachtung finden. Es sind Bauzeitenfenster zu beachten, Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubrin-

gen sowie ein 3 ha großer Ersatzlebensraum zu entwickeln.

Durch die Planungen kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen von 18.085 m<sup>2</sup>.

Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser, da es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Durch die geplante Zuführung des Regenwassers in Regenrückhaltebecken kann ein erheblicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird verändert, es sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Kompensation der im Bebauungsplan geplanten Eingriffe wird auf Ausgleichsflächen des Ökokontos der Stadt Preetz umgesetzt.

Der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderte Ausgleich wird auf dem Flurstück 1/4 der Flur 4, Gemarkung Emkendorf in der Gemeinde Tröndel im Kreis Plön durchgeführt.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

Preetz, den

.....

Bürgermeister

\* \* \*

# STADT PREETZ

## 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „GROSSER DÄNENKAMP“

unter Verwendung eines Luftbildes von Google-Earth



### Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

März 2014

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.10 | Fax 0381.375678.20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## Stadt Preetz, 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 Abs. 5 BauGB

### Planungserfordernis

Der Plangeltungsbereich befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze von Preetz an der Kieler Straße und wird begrenzt im Westen durch die Kreisberufsschule, im Norden durch geplante gewerbliche Bauflächen, im Süden durch das Gelände des „Bildungshauses Preetz“ (ehem. „Prediger-Seminar“) und im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 18 „Schwentinetal im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenzen von Kiel“. In früheren Zeiten wurde das Plangebiet als Kleingartenanlage genutzt, es liegt seit ca. 15 Jahren brach. Der Plangeltungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 2,8 ha.

Der Kreis Plön plant auf einem Teilbereich eines Grundstückes am nördlichen Stadteingang von Preetz an der Kieler Straße den Neubau einer Kreisfeuerwehrzentrale mit Feuerwehrübungsplatz, um die funktionalen und betriebstechnischen Anforderungen an eine moderne Feuerwehrzentrale erfüllen zu können. Diese hat nicht die Funktion einer Einsatzfeuerwehr, stattdessen werden an diesem Standort überwiegend Übungs- und Schulungsnutzungen untergebracht sowie technische Einrichtungen, für bspw. Schlauchreinigungen. Auf dem angrenzenden Teilbereich werden gewerbliche Nutzungen realisiert.

Die randliche städtische Lage birgt Vorteile in Bezug auf eine verträgliche Unterbringung von Rettungs- und Hilfsdiensten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt getrennt von der Anbindung der benachbarten Kreisberufsschule. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Vermeidung potenzieller Konfliktsituationen zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen die bspw. von Rettungsdienstfahrten und Schülerverkehren hervorgerufen werden.

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich und wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Preetz als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die Kreisberufsschule benötigt die noch unbebauten Erweiterungsflächen jedoch nicht mehr. Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans wird der Plangeltungsbereich als potenzielle Siedlungsfläche benannt, auf der Eingriffe die Natur und Landschaft wenig beeinträchtigen.

Ziel ist eine langfristige und zukunftsfähige Unterbringung der Kreisfeuerwehrzentrale in verkehrsgünstiger Lage unter Ausnutzung von Synergieeffekten umzusetzen. Es wurden verschiedene Standortalternativen im Kreis Plön geprüft, der Standort Preetz wurde ausgewählt, aufgrund seiner zentralen Lage im Kreis und der damit verbundenen Kürze erforderlicher Fahrstrecken. Zudem ergeben sich Synergieeffekte, bspw. in der Nutzung von Schulungs- und Technikräumen des Regionalbildungszentrums in Preetz.

Damit sich der Bebauungsplan Nr. 95 entsprechend dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wurde parallel zur Aufstellung des B-Plans das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt.

#### Maßgebliche Umweltbelange

Die Stadt Preetz plant die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auf einer ehemaligen Kleingartenfläche. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 95 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten baulichen Entwicklungen gesichert.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. In einem für den Bebauungsplan Nr. 95 erstellten Lärmschutzgutachten (*Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1: Gewerbelärm nach DIN 45691; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005. Verfasser: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. November 2013*) wurden die Schallarten Verkehrslärm und Gewerbelärm betrachtet.

Es werden Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes getroffen, die einerseits für die zu überplanenden Flächen (im Plangeltungsbereich) Emissionskontingente festlegen, womit die Gesamt-Immissionsorte an der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten bzw. unterschritten werden. Andererseits sind auch die Auswirkungen des Verkehrs auf die geplante Bebauung (im Plangeltungsbereich) darzulegen und bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu bestimmen. Hierfür wurde ein Lärmpegelbereich (in Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche) festgesetzt, der bestimmte Einschränkungen für die geplanten Nutzungen vorsieht.

Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten und so eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Überbauung und

Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Betroffen sind ruderale Grasfluren und Gebüsche von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hat die Vereinbarkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht geprüft. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht, sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen Beachtung finden. Es sind Bauzeitenfenster zu beachten, Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen sowie ein 3 ha großer Ersatzlebensraum zu entwickeln.

Durch die Planungen kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen von 18.085 m<sup>2</sup>. Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser, da es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Durch die geplante Zuführung des Regenwassers in Regenrückhaltebecken kann ein erheblicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird verändert, es sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Kompensation der im Bebauungsplan geplanten Eingriffe wird auf Ausgleichsflächen des Ökokontos der Stadt Preetz umgesetzt. Der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderte Ausgleich wird auf dem Flurstück 1/4 der Flur 4, Gemarkung Emkendorf in der Gemeinde Tröndel im Kreis Plön durchgeführt.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab. Der Umweltbericht und die im Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

## Verfahrensablauf

### Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	19.02.2013
Frühzeitige TöB- / Behördenbeteiligung:	12.09.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	18.09.2013
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	27.11.2013
Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	12.12.2013 bis 15.01.2014
Abwägung und Satzungsbeschluss:	04.03.2014
Bekanntmachung:	.2014
In-Kraft-Treten:	.2014

## Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das LLUR (Abt. Naturschutz und Forst) bewertet die bereits vor Verfahrensdurchführung durchgeführten Fällarbeiten als negativ. Durch die gutachterlich vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (*Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Greuner-Pönicke, 19.04.2013, ergänzt 14.01.2014* - Bauzeitenregelung: Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit) und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationspflanzungen, Nistkästen) können jedoch artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermäusen und gehölzbrütenden Vogelarten wirksam vermieden werden. Es bleiben keine artenschutzrechtlichen Konflikte offen.

Eine mögliche Belastung von Anwohnern durch offenes Feuer auf dem Übungsplatz bzw. aus dem Rauchabzug der Brandgewöhnungscontainer bei entsprechenden Windverhältnissen wird als sehr gering eingeschätzt. So ist der Übungsplatz mit dem Brandcontainer zur Minimierung möglicher Belastungen von der angrenzenden Wohnbebauung abgewandt angeordnet worden. Übungen mit Feuer / Bränden finden nur in den Monaten April bis Oktober statt. Als Brandmaterial steht Holz zur Verfügung, Chemikalien kommen nicht zum Einsatz. Brandgeruch tritt vor allem auf, wenn der Container geöffnet wird. Nach der Löschübung gibt es zwar weitere Rauchbildung, hierbei handelt es sich dann überwiegend um Wasserdampf, der beim Ablöschen des Holzes entsteht. Bei der vorherrschenden Windrichtung von West nach Ost tritt im Regelfall bei Brandübungen für die südlich liegende Wohnbebauung keine Belastung durch Gerüche ein, Ostwinde kommen sehr selten vor. Zudem wurde die zuständige Fachbehörde beteiligt, die dazu keine Stellungnahme abgegeben hat.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden wurde die städtebauliche Situation des Standortes analysiert. Die Wahrnehmbarkeit aus Richtung Westen ist einerseits durch das Gebäude der Kreisberufsschule stark

beeinträchtigt, darüber hinaus tragen Festsetzungen zur Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erheblich dazu bei, dass die neuen Gebäude von Seiten der Kieler Straße nur sehr eingeschränkt wahrgenommen werden. In Richtung Norden wird der größte Teil des Plangebiets durch die Festsetzungen (Baufelder, Gebäudehöhen) des angrenzenden B-Plans Nr. 23 C verdeckt. Für das verhältnismäßig kleine, verbleibende „Blickfenster“ aus Richtung Norden ins Plangebiet wurden aus Sicht der Bauleitplanung ausreichende Festsetzungen getroffen (farblich einheitliche Gestaltung der Außenwände und Dachflächen der Gebäude im GEE sowie Einschränkungen von Werbeanlagen auf die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen und Ausschluss von reflektierenden Werbeanlagen). Diese Festsetzungen lehnen sich an denen des nördlich angrenzenden B-Planes Nr. 23 C an.

Preetz, den .....

.....  
Bürgermeister