

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Preetz, Flur 19



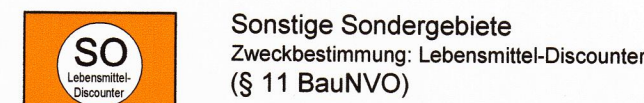
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



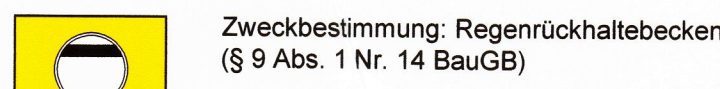
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
GH 8,0 m über HBP	Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Höhenbezugspunkt, als Höchstmaß: Gebäudehöhe z.B. GH 8,0 m über einem Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

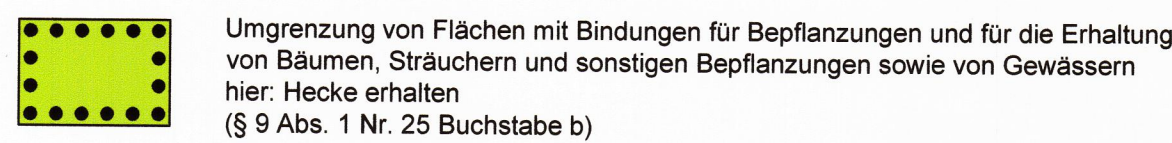
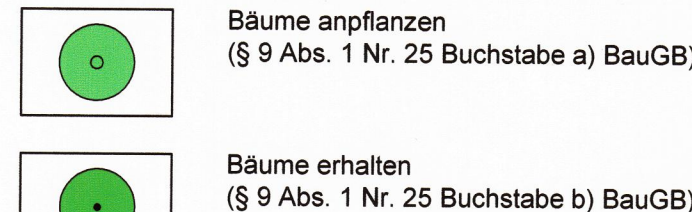


9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

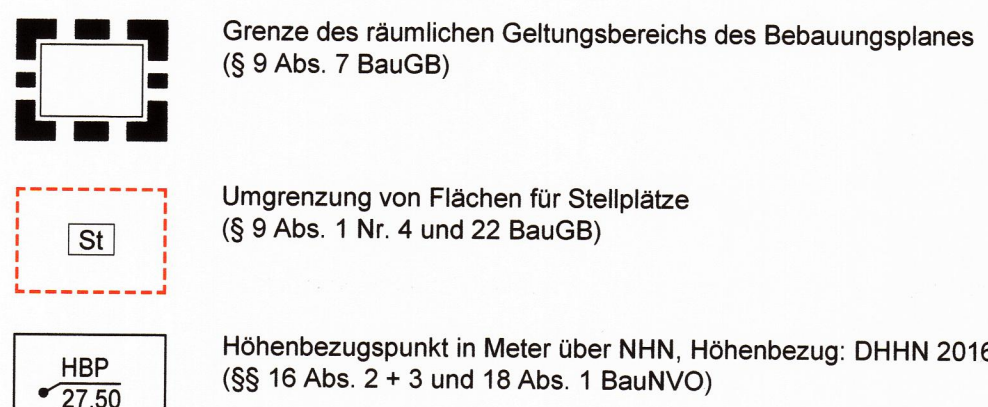


- Fortsetzung Zeichenerklärung -

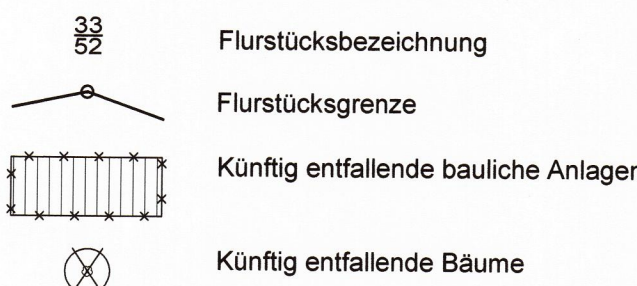
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt

TEXT (TEIL B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 6 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ sind nur zulässig:

- ein Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m²,
- ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²,
- Elektrotankstellen,
- Wertstoffsammelbehälter,
- eine Packstation,
- Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

02. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der in der Planzeichnung eingetragene grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt (HBP).

- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Gebäudes die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

03. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 BauNVO)

- a) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständerung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

- b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Die Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger.

- c) Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Flächen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen am Rand sicherzustellen. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden.

06. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Als Ausgleich für die Beseitigung von 21 nach Baumschutzsatzung der Stadt Preetz geschützten Bäumen, werden in den Randbereichen des Plangebietes und auf der Stellplatzanlage 22 Bäume neu angepflanzt. Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Begründung Kap. 4.2). In den Kronenraumbereichen der neu anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

- b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronenraumbereich sichergestellt sein.

- c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den Grünflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

- B. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

01. Werbeanlagen

Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht übertreffen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen, die im Bereich der Grundstückszufahrten bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig sind. Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Werbeanlagen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (HBP).

02. Dächer

- Die Dächer von Hauptgebäuden sind wahlweise mit - dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten - mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, - mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

- C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 der in dem 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.

- Fortsetzung Text (Teil B) -

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Auflage naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahme genehmigt bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Großbäumen befinden. Sollte der in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

04. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gelten die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 19. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.

05. Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002).) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 19920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

07. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

08. Schallschutz

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten bzw. unterschritten und die Anforderungen der TA Lärm bei allen Immissionsorten erfüllt, sofern folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

- a) Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) finden keine Anlieferungen statt. Dies gilt auch für gewerbliche Be- und Entladevorgänge an der Packstation.
b) Beim Lebensmittel-Discounter werden lärmarme Einkaufswagen eingesetzt.
c) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der Integralanlage auf dem Dach im Bereich der Ladezone des Lebensmittel-Discounters beträgt maximal 78 dB(A).
d) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der beiden Klimaspitzgeräte auf dem Dach des Backerei-Pavillons beträgt maximal jeweils 65 dB(A).
e) Der immissionswirksame Schalleistungspegel des Klimasplitgeräts beträgt je nach Anordnung vor der Süd-, Ost- oder Westfassade des Backerei-Pavillons maximal 68 dB(A) sowie vor der Nordfassade maximal 65 dB(A).

Diese Maßnahmen sind im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen oder mittels eines städtebaulichen Vertrags zu regeln.

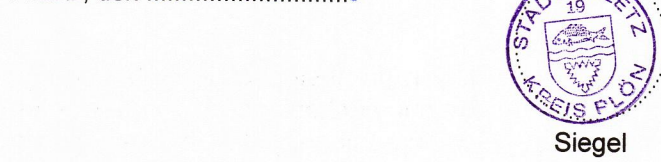
Ergänzende Hinweise zu den Schallschutzmaßnahmen finden sich in Abschnitt 8 und zum Betrieb der Packstation und der Wertstoffsammelbehälter in Abschnitt 10 des Schallschutzes Gutachtens des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH vom 12.06.2023.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 12.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Preetz, den 29.01.2024



10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Preetz, den 29.01.2024



11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H durch die Stadtvertretung, die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen seiner Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.02.2024 in Kraft getreten.

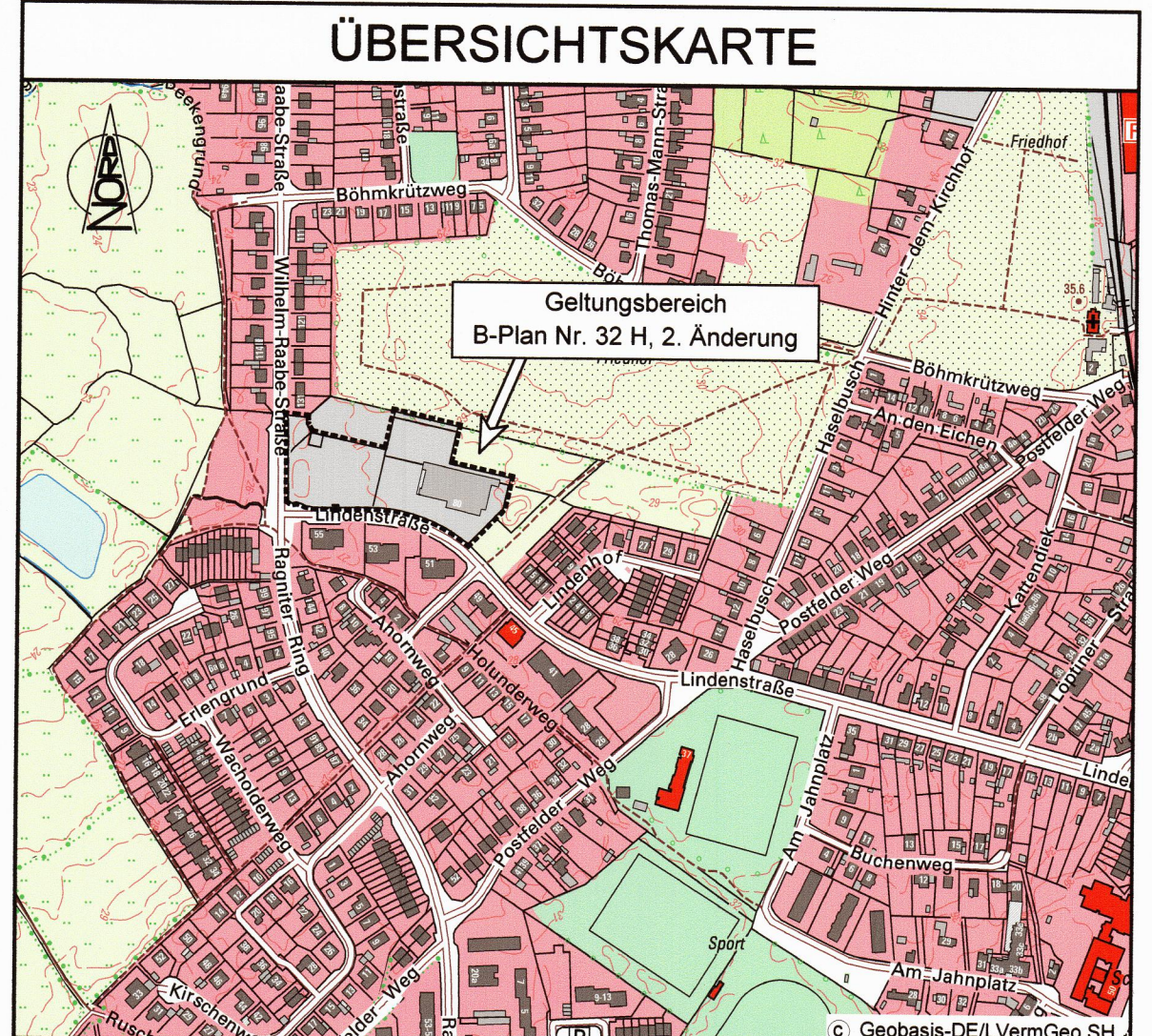
Preetz, den 07.02.2024



SATZUNG DER STADT PREETZ KREIS PLÖN ÜBER DIE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 H

für das Gebiet: Bebauung nördlich der Lindenstraße zwischen Haselbusch und Wilhelm-Raabe-Straße, erneute Erweiterung des Lebensmitteldiscounters



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 12.12.2023 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten sowie durch Veröffentlichung im Internet am 08.07.2022 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.02.2023 im Rahmen eines Erörterungstermins erfolgt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Preetz hat am 30.08.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2023 bis 19.10.2023 (einschließlich) während folgender Zeiten: Montag und Dienstag 9.00 bis 12.30 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18 Uhr sowie Freitag von 8.00 - 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus, Bahnhofstraße 24, 24211 Preetz, im Bürgerbüro öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in den „Kieler Nachrichten“ sowie durch Veröffentlichung im Internet am 08.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.preetz.de unter der Rubrik „Aktuelles“ ins Internet eingestellt.

6. Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Preetz, den 29.04.2024



7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs, mit Stand vom 04.02.24, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Rendsburg, den 16.01.2024



STADT PREETZ

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H

Bebauung nördlich der Lindenstraße
zwischen Haselbusch und Wilhelm-Raabe-Straße,
erneute Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	8
1.4 Angaben zum Bestand	8
2. Anlass und Ziele der Planung	10
2.1 Anlass der Planung	10
2.2 Ziele der Planung	11
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	12
3.1 Merkmale des Vorhabens	12
3.1.1 Größe des Vorhabens	12
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	13
3.1.3 Abfallerzeugung	14
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	14
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	15
3.2 Standort des Vorhabens.....	15
3.2.1 Bestehende Nutzung	15
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	15
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	16
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	17
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	17
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen.....	18
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	18
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	18
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	18
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	18
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	18
4. Inhalte des Bebauungsplans	19

4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	19
4.2	Landschaftspflege und Artenschutz	22
4.3	Hinweise.....	35
4.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	37
4.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	37
5.	Flächen und Kosten	38

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, (GVOBl. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters durch Abriss und Neubau handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, da gemäß Nr. 18.6 der dortigen Anlage 1 eine derartige Pflicht nur dann besteht, wenn ein Bebauungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zugehörig.

Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz ist jedoch eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 9.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	31.05.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	27.02.-31.03.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	28.02.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.08.2023
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15.09.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.09.-19.10.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	12.12.2023

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Stadt Preetz ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) führt diesbezüglich aus: "Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind."

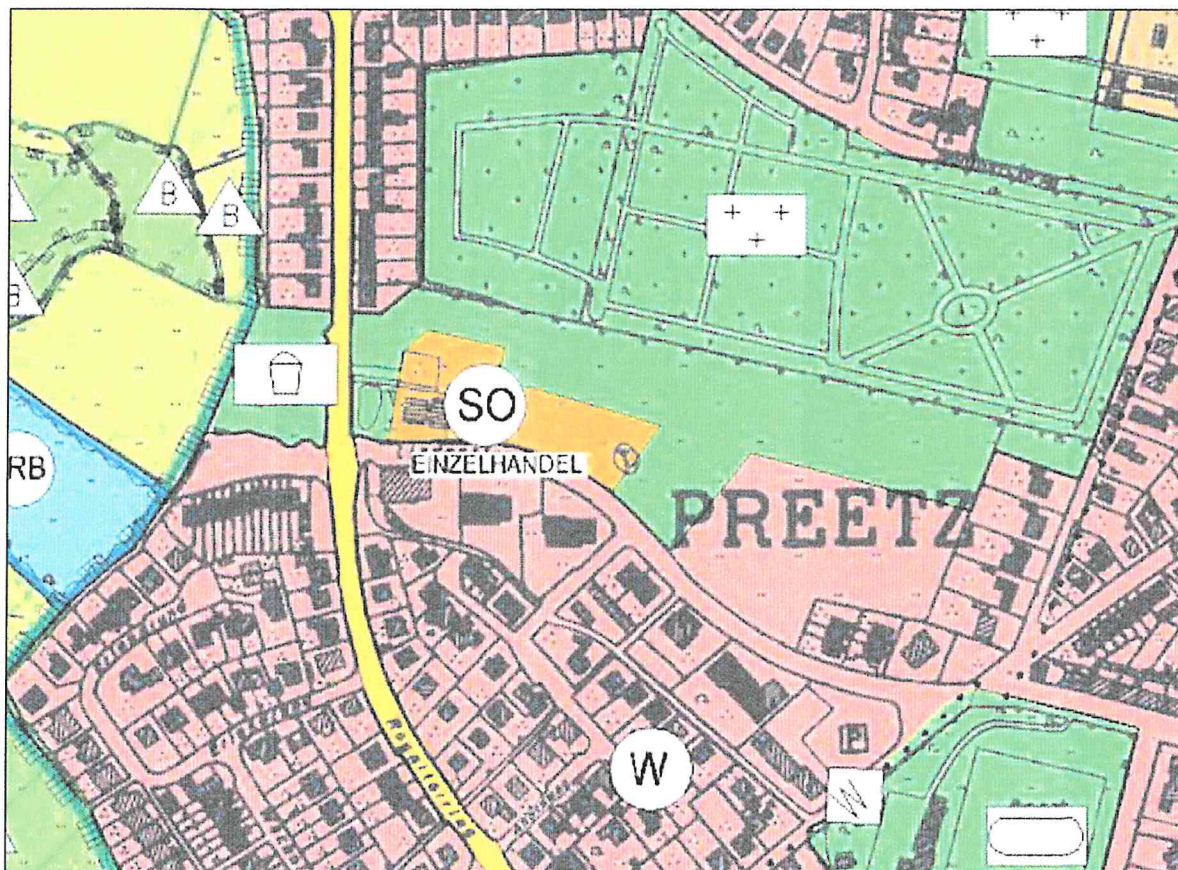
Zum großflächigen Einzelhandel führt der LEP unter Ziffer 3.10 aus: "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot). [...] Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot). [...] Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). [...] Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)."

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, weist die Stadt Preetz als Unterzentrum aus. Sie soll "dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden."

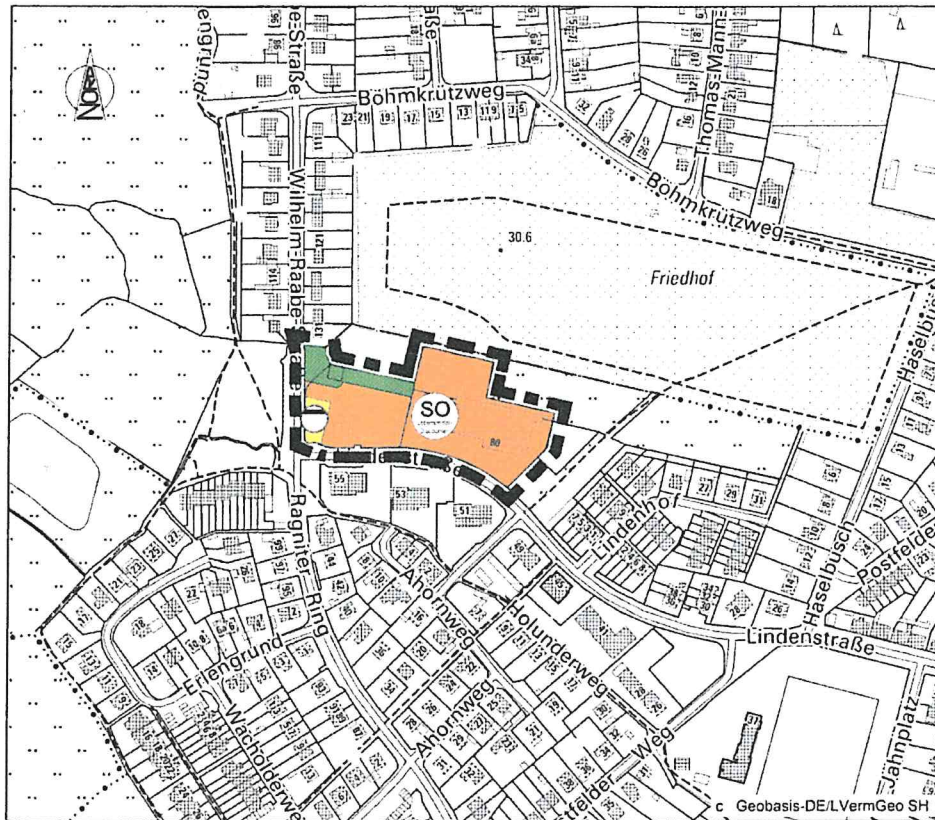
Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet bereits überwiegend als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' dar. In den Randbereichen sind 'Grünflächen' mit der Zweckbestimmung 'Friedhof' dargestellt. Da im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H zukünftig vollumfänglich ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung

'Lebensmittel-Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Zudem soll die Bezeichnung des 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) entsprechend des Bebauungsplanes konkretisiert werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (27. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(27. Änderung durch Berichtigung)**



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,09 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der besiedelten Ortslage der Stadt Preetz. Konkret handelt es sich um das Gebiet der Bebauung nördlich der 'Lindenstraße' zwischen 'Haselbusch' und 'Wilhelm-Raabe-Straße.'

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von dem bestehenden Lidl-Discounter und seiner Stellplatzanlage eingenommen. Im Südwesten des Plangebietes und in den Randbereichen sind Grün- und Gehölzflächen anzutreffen. Zudem befindet sich im Südwesten ein leerstehender Bereich einer benachbarten ehemaligen landwirtschaftlichen Verkaufsfläche. Im Plangebiet stocken zahlreiche Gehölze. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nahezu unbewegt. Es steigt von Westen nach Osten um ca. 1 m an. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 27 m über NHN.

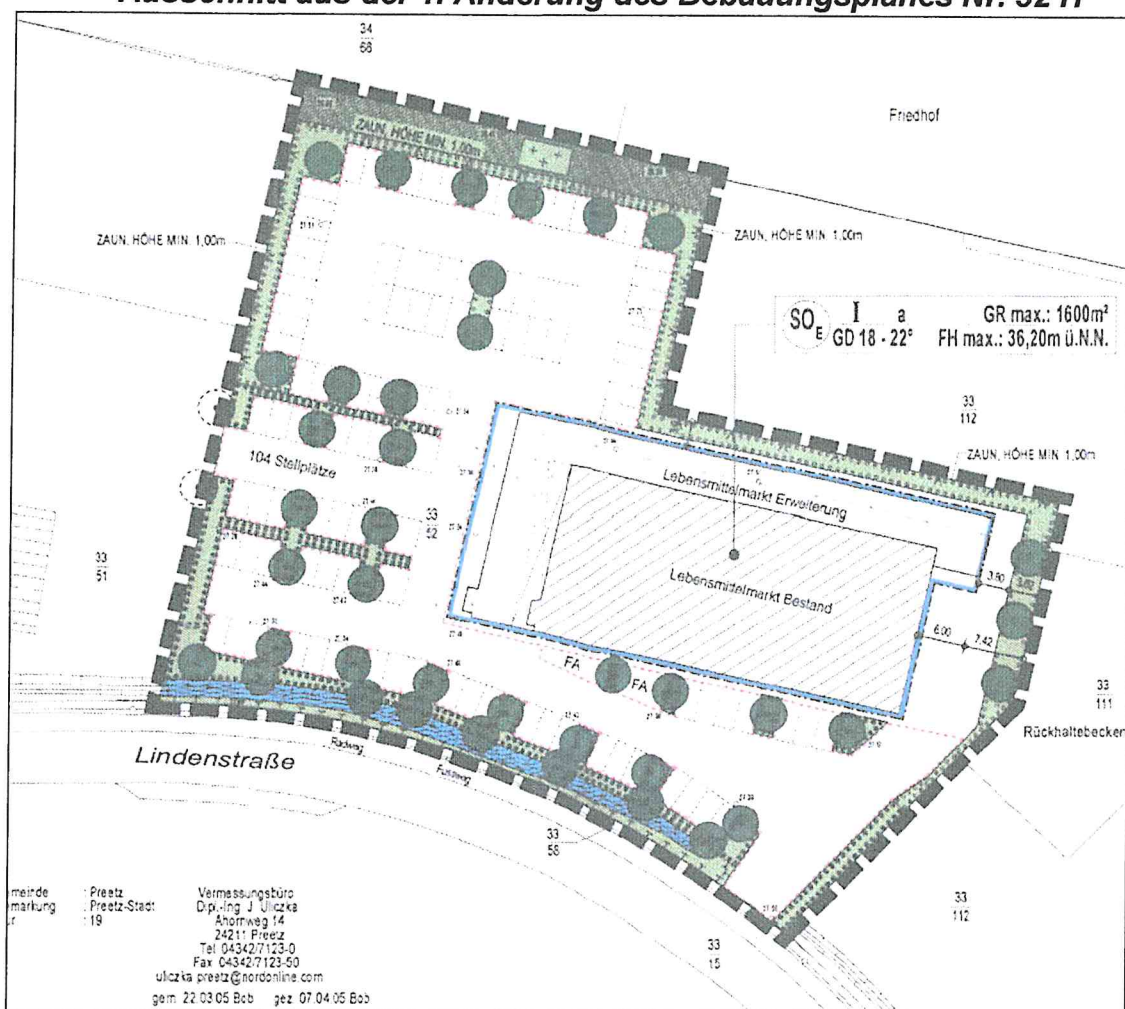
Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die sich aus differenzierten Wohnformen zusammensetzt. So sind Einzel-, Doppel- und

Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau anzutreffen. Westlich befindet sich darüber hinaus ein Spielplatz. Nördlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, hinter denen ein Friedhof anschließt.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H, der am 08. Juli 2006 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan trifft folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel - Lebensmittelmarkt (mit Waren des täglichen Bedarfs)
- maximal zulässige Grundfläche (GR): 1.600 m²;
- maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF): 800 m²
- abweichende Bauweise (a);
- ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß;
- maximal zulässige Firsthöhe 36,20 m über NN;
- ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 22 Grad zulässig.

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H



2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Lidl, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² neu zu errichten. Zusätzlich soll auf dem Grundstück ein Pavillon für einen Bäcker aufgestellt werden. Gegenwärtig weist der bestehende Lidl-Markt eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² auf.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 H bietet mit der Anordnung und Größe des Baufensters und der festgesetzten Grundfläche (GR) keine Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten. Dies macht den Standort für einen Lebensmitteldiscounter auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Anbietern. Dazu entspricht das Gebäude neben geänderten Kundenansprüchen auch nicht mehr den heutigen Markterfordernissen. Eine größere Erweiterung des Warensortimentes ist mit dem Neubau nicht beabsichtigt. Vielmehr stehen breitere Gänge und niedrigere Regale im Interesse der Kundenfreundlichkeit im Vordergrund.

Um sicherzustellen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wurde am 11. Februar 2022 eine Planungsanzeige nach § 11 Abs.1 LaplaG gestellt. Mit Schreiben vom 21. Februar 2022 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass die Zustimmung mit den verfolgten Planungsabsichten in Aussicht gestellt wird, wenn die Verträglichkeit des Planvorhabens gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sichergestellt wird.

Zu den überörtlichen Planvorgaben führt die Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme aus: "Das Unterzentrum Preetz ist gemäß Kapitel 3.10 Abs. 3 + 5 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) der Fortschreibung 2021 des LEP für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet. Der Planbereich entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Abs. 6 Satz 2 der Fortschreibung 2021 des LEP, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig sind."

Mit der Erweiterung darf gemäß Kap. 3.10 Abs. 4 LEP die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden und es dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Preetz oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zudem dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sein. Um zu beurteilen, ob die Planung auch dem Beeinträchtigungsverbot entspricht, wurde seitens der Landesplanungsbehörde empfohlen, eine Verträglichkeits-

untersuchung hinsichtlich der bestehenden Versorgungsstandorte im Stadtgebiet, insbesondere im innerstädtischen Bereich, zu erstellen.

Vom Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH aus Hamburg, wurde am 05. Mai 2022 ein Verträglichkeitsgutachten für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes erstellt. Das Gutachten ermittelt und bewertet die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zudem wurde das Vorhaben im Hinblick auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung geprüft. Das Vorhaben wirkt sich unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Markts sowie der Ansiedlung einer Bäckerei erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 3,4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,8 % prospektiv für die Fachmarktagglomeration 'Hufenweg' bzw. mit rd. 3,6 % für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Preetz zu erwarten. Weiter führt das Gutachten aus: "Mehr als unwesentliche Auswirkungen" im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der (qualitativen) Stärkung der verbrauchernahen Nahversorgung sowie der zukünftigen Absicherung eines etablierten Einzelhandelsstandorts in der Stadt Preetz. Dabei trifft das Vorhaben auf überwiegend leistungsfähige Angebotsstrukturen und einer stabilen Nachfrageplattform. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht."

Das Gutachten kommt zudem zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben auch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und im Einklang mit dem Kongruenz-, dem Zentralitäts- und dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot steht. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen solitären Nahversorgungsstandort in integrierter Siedlungslage. Das Plangebiet weist eine hohe Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung auf. Der Lidl-Lebensmitteldiscounter leistet bereits heute einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung innerhalb der südwestlichen Kernstadt von Preetz. Dieser Versorgungsbeitrag wird sich mit der Erweiterung sowie der Ergänzung durch eine Bäckerei noch weiter festigen.

2.2 Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Lidl-Markt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und einer modernen Architektur neu zu errichten. Das Angebot soll durch einen Bäcker mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zzgl. eines Außensitzbereiches ergänzt werden. Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um die Schaffung eines neuen Einzelhandelsdiscounters handelt, sondern um die Weiterqualifizierung eines

bereits etablierten Nahversorgungsstandorts. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und ergänzender Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Preetz und dem Umland ist gemäß Verträglichkeitsgutachten nicht zu erwarten.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der Innenentwicklung;
- Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb der südwestlichen Kernstadt;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;
- Ersatz einer in die Jahre gekommenen Immobilie durch einen Neubau und eine damit verbundene Anpassung an heutige Markterfordernisse.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. November 2019, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 9.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Nach der Architektenplanung wird die Geschossfläche ca. 2.310 m² betragen. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenslenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abbruch eines vorhandenen Discounters und den anschließenden Neubau auf demselben Grundstück mit Erweiterungen in Richtung Westen, Osten und Norden. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 1.100 m² auf zukünftig ca. 1.500 m² vergrößert. Zudem soll ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zuzüglich Außensitzplätzen Berücksichtigung finden. Die Stellplatzanlage bleibt im Wesentlichen bestehen und wird ggf. durch einige Stellplätze erweitert.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 2.300 m² in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Abbruch und Neubau auf demselben Grundstück.

Bewertung:

Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die im Südwesten und Südosten gelegenen Regenrückhaltebecken geleitet. Es existieren keine natürlichen Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

Boden:

Das Vorhaben bereitet weitere Flächenversiegelungen vor, mit dem der Verlust von Bodenfunktionen einhergeht. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Für die Erweiterung werden die unversiegelten Randbereiche genutzt, die derzeit als Grünflächen ausgebildet sind. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 10.876 m². Es ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist unzulässig. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Zufahrt und um Anliefer- und Rangierflächen. Zudem sind Grünflächen, die rund 20 % der Gesamtfläche des Plangebietes ausmachen, festgesetzt. Diese bleiben unversiegelt.

Natur und Landschaft:

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bestehenden, mit einem Lidl-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen. Es sind bereits umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden. Der vorhandene Discounter wird beseitigt. Der Neubau des Discount-Marktes findet am vorhandenen Standort statt und wird in die Randbereiche des Grundstückes erweitert. Die dort vorhandenen Grünflächen und einzelne Gehölze werden anteilig beseitigt.

Bewertung:

Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nur in geringem Maße berührt. Zusätzlichen Versiegelungen sind vorgesehen.

3.1.3 Abfallerzeugung

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

Bewertung:

Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Da es sich bei dem Nutzer des zukünftigen SO-Gebietes um einen Einzelmarkt handelt, ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an den Gebäuden ausgehen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Akustik Busch GmbH am 12.06.2023 erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass keine relevanten Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen werden müssen, jedoch Schallschutzmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln oder im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen sind.

Das 'Sonstige Sondergebiet' ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die südwestliche Kernstadt sehr gut angebunden.

Bewertung:

Bei der angestrebten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das 'Sonstige Sondergebiet' ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die zukünftigen Schallschutzmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln oder im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Verblendmauerwerk und 1,5 cm Innenputz, Glasfassade

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Pultdach

Fußboden: 30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhanden

Bewertung:

Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Bestehende Nutzung

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage.

3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabenstandort stellt bereits ein Siedlungsbiotop dar, das an Wohnbebauung, Einzelhandelsgeschäfte und Straßenverkehrsflächen angrenzt. Das Plangebiet grenzt nicht an die freie Landschaft an. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Stadtbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den Gehölzen brüten.

3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Schutzgebietes. Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Ausweisungen:

- Dichtezentrum für Seeadlervorkommen.

Dichtezentrum für Seeadlervorkommen

Gemäß Landschaftsrahmenplan hat sich der Seeadler "in den letzten Jahren innerhalb von Schleswig-Holstein nach Westen ausgebreitet und weist mit insgesamt 40 Revieren (2017) im Planungsraum knapp 40 Prozent des Landesbestandes auf. Hervorzuheben ist der Kreis Plön, der mit 23 Revieren die höchste Seeadlerdichte in Schleswig-Holstein hat. In den bereits genannten Seenplatten und Teichlandschaften finden die Seeadler so gute Nahrungsbedingungen, dass die Horste insbesondere am Großen Plöner See dicht beieinander liegen."

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es befinden sich mehrere Gehölze im Plangebiet, die zum Teil als zu erhalten festgesetzt sind.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen und § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt 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 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.

Bewertung:

Da keine Schutzgebiete und geschützte Biotope betroffen sind, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf dem vorhandenen Betriebsgelände stattfinden. Hierfür wird der Markt in die Bereiche der unversiegelten Grünflächen erweitert. Weitere Flächenversiegelungen werden hervorgerufen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird teilweise in das im südöstlich des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet, wo es teils verdunstet und teils gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt wird. Der übrige Teil des Oberflächenwassers wird in das Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes geleitet. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

Boden:

Das Vorhaben führt zu weiteren Flächenversiegelungen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Die Versiegelungen sind bereits überwiegend mit dem Bebauungsplan Nr. 32 H und dessen 1. Änderung vorbereitet worden. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 100 % der SO-Fläche erreicht. Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Zudem sind Grünflächen, die rund 20 % der Gesamtfläche des Plangebietes ausmachen, festgesetzt. Diese bleiben unversiegelt.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort nicht als problematisch angesehen.

Natur und Landschaft:

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen. Zudem müssen einzelne Gehölze beseitigt werden. Es werden aber auch mehrere Gehölze als zu erhalten festgesetzt.

Bewertung:

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits vorgeprägten Einzelhandelsgebietes liegt, ergibt sich nur eine geringe Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Versiegelung führen. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen beziehen sich in erster Linie auf die zusätzliche Bodenversiegelung und auf die Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs.

Der Großteil der Versiegelung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 32 H und dessen 1. Änderung vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort innerhalb des Siedlungsgebietes befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich sind. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und dessen Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden, nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume werden aber z. T. beseitigt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Eingriffsfristen zu beachten. Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Discountern birgt keine Risiken für die Umwelt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da es praktischer und leichter handhabbar ist, nicht diese 2. Änderung und die das Plangebiet betreffenden Vorgängerfassungen parallel lesen zu müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **'Sonstiges Sondergebiet' (SO)** mit der Zweckbestimmung **'Lebensmittel-Discounter'** ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² und eines Bäckers mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m². Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen.

Tatsächlich vorgesehen sind der Abbruch und der Neubau eines Lidl-Marktes.

Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte. Darüber hinaus sind eine Packstation, Wertstoffsammelbehälter sowie Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf zulässig.

Von genauen Vorgaben des zulässigen Sortimentes wird abgesehen, da das Sortimentangebot eines Lebensmittel-Discounters eindeutig ist. Durch die festgesetzte Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' ist am Standort auch kein anderer Einzelhandel als ein Lebensmittel-Discounter zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Für das 'Sondergebiet' (SO) wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmitteldiscounter und die Stellplatzanlage eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist unzulässig. Zu beachten ist, dass lediglich das Baugrundstück maßgeblich ist für die Berechnung der GRZ. Darüber hinaus bleiben weiterhin die festgesetzten Grünflächen unversiegelt.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt und einen freistehenden Pavillon für den Bäcker mit der jeweils vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch der Anlieferbereich darin Platz findet.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein **Vollgeschoss** zulässig ist.

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** wird auf 8,00 m begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der in der Planzeichnung eingetragene grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt (HBP). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Gebäudes die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten, da von ihnen keine große optische Wirkung ausgeht.

Die **abweichende Bauweise (a)** stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Lidl-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von mehr als 50 m erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt

nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Dach in Betracht. Aktuell werden neue Lidl-Märkte mit einem flach geneigten Pultdach versehen.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) aber nicht überschreiten. Unzulässig sind selbständige oder freistehende Solaranlagen.

Klassisch rotierende **Windkraftanlagen** sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht zwei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen und Dächer.

Um sicherzustellen, dass Werbeanlagen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und die angrenzenden Wohngebiete mit sich bringen, sind Mindestregelungen zu Werbeanlagen mit aufgenommen worden. Am und auf dem Gebäude angebrachte **Werbeanlagen** dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen, die im Bereich der Grundstückszufahrten bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig sind. Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Werbeanlagen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (HBP).

Die **Dächer** von Hauptgebäuden sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Stadt Preetz gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Die Festsetzung zur Dachausgestaltung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern. Im Sinne

der Baufreiheit werden entsprechend zwei Optionen der Dachausgestaltung ermöglicht, die individuell ausgewählt werden können.

4.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Ausweisungen:

- Dichtezentrum für Seeadlervorkommen,

Dichtezentrum für Seeadlervorkommen

Gemäß Landschaftsrahmenplan hat sich der Seeadler "in den letzten Jahren innerhalb von Schleswig-Holstein nach Westen ausgebreitet und weist mit insgesamt 40 Revieren (2017) im Planungsraum knapp 40 Prozent des Landesbestandes auf. Hervorzuheben ist der Kreis Plön, der mit 23 Revieren die höchste Seeadlerdichte in Schleswig-Holstein hat. In den bereits genannten Seenplatten und Teichlandschaften finden die Seeadler so gute Nahrungsbedingungen, dass die Horste insbesondere am Großen Plöner See dicht beieinander liegen."

Im Landschaftsplan der Stadt Preetz aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet bereits überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Lediglich ein Teil der vorhandenen Stellplatzfläche in Richtung Norden liegt im Bereich einer vorgesehenen Freifläche 'Grünzug Friedhof'. Dieser Teil wurde jedoch bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H überplant und damit zulässig gemacht. Es werden keine neuen Flächen außerhalb dieses Bereiches in Anspruch genommen. Das Vorhaben entwickelt sich daher überwiegend aus den Darstellungen des Landschaftsplanes, die Abweichung wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 H zulässig gemacht.

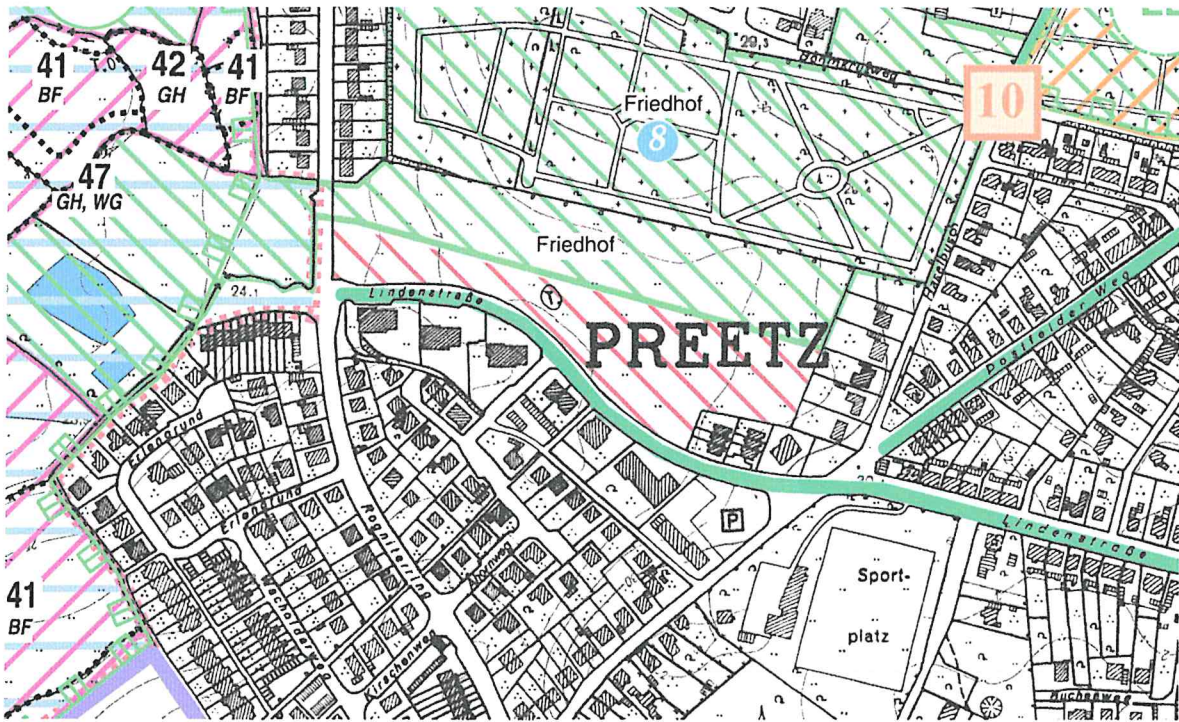


Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Preetz

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lidl-Markt mit seiner Stellplatzanlage. Im Süden und Osten sowie etwas weiter entfernt im Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Norden befindet sich eine Freifläche in Richtung des sich dann anschließenden Friedhofs. Im Süden verläuft die 'Lindenstraße', im Westen die 'Wilhelm-Raabe-Straße', von denen aus auch die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Das Betriebsgelände des Lidl-Marktes ist im Süden sowie innerhalb durch Bäume gegliedert. In den Randbereichen befinden sich Rasen- und Gehölzstrukturen. Im Südwesten liegt ein nicht mehr genutztes Gewerbegrundstück, an das sich weiter westlich ein Regenrückhaltebecken anschließt.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

Im Plangebiet befinden sich diverse Gehölze. Darunter die folgenden Bäume:

Baumart	Stammdurchmesser/ Stammumfang (m)	Kronen-Ø (m)	Geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Preetz
Linde	0,4 / 1,26	7	Ja
Linde	0,3 / 0,94	8	Ja
Linde	0,3 / 0,94	6	Ja
Linde	0,3 / 0,94	6	Ja
Linde	0,3 / 0,94	7	Ja
Linde	0,3 / 0,94	8	Ja
Linde	0,4 / 1,26	9	Ja
Linde	0,5 / 1,57	11	Ja (als zu erhalten festgesetzt)
Linde	0,3 / 0,94	8	Ja
Linde	0,3 / 0,94	6	Ja
Linde	0,3 / 0,94	7	Ja
Erle	0,25 / 0,78	7	Ja
Erle	0,3 / 0,94	7	Ja
Erle	0,3 / 0,94	9	Ja
Pappel	0,3 / 0,94	14	Ja
Pappel	0,3 / 0,94	14	Ja
Pappel	0,4 / 1,26	12	Ja
Linde	0,3 / 0,94	8	Ja (als zu erhalten festgesetzt)
Linde	0,3 / 0,94	8	Ja
Linde	0,3 / 0,94	9	Ja (als zu erhalten festgesetzt)
Linde	0,3 / 0,94	7	Ja
Linde	0,3 / 0,94	7	Ja (als zu erhalten festgesetzt)
Linde	0,3 / 0,94	7	Ja
Linde	0,3 / 0,94	6	Ja
Linde	0,3 / 0,94	6	Ja

Linde	0,3 / 0,94	6	Ja (als zu erhalten festgesetzt)
Linde	0,3 / 0,94	9	Ja (als zu erhalten festgesetzt)
Linde	0,3 / 0,94	8	Ja (als zu erhalten festgesetzt)

Gemäß § 8 der Baumschutzsatzung sind für die Entfernung eines geschützten Baumes ein standortgerechter, einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu erhalten.

"Die Beseitigung, Zerstörung oder erhebliche Beschädigung von Birken, Pappeln und Weiden sowie von Nadelbäumen außer Eiben ist der Stadt Preetz anzuzeigen, soweit sie einen Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, haben (siehe § 2 Abs. 2); zur Erhaltung des Baumbestandes gilt § 8 Abs. 2 (Ersatzpflanzungen) entsprechend."

Aus diesem Grund sind gem. Baumschutzsatzung 21 Bäume neu zu pflanzen.

Als Ausgleich für die Beseitigung von 21 nach Baumschutzsatzung der Stadt Preetz geschützten Bäume, werden in den Randbereichen des Plangebietes und auf der Stellplatzanlage 22 Bäume neu angepflanzt. Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Kronentraufbereichen der neu anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

Als kleinkronige Bäume innerhalb der Stellplatzanlage werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Für die Randbereiche wird die folgende Baumart empfohlen:

Tilia cordata	-	Winterlinde
---------------	---	-------------

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Kronentraufbereiche der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im

Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes gelten außerdem die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 19. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Die derzeit bewachsenen Grünflächen müssen für die Erweiterungen geringfügig verkleinert werden, da sie zum Teil direkt in dem Erweiterungsbereich des zukünftigen Neubaus liegen. Es bleibt aber der überwiegende Teil der Grünflächen erhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den Grünflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Die geplante Bebauung wird zu einer anteiligen Beseitigung von randlich gelegenen Grün- und Gehölzflächen führen. Durch den Neubau eines Discounters werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei

Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Reinsande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Dies bestätigt auch die Baugrunduntersuchung vom 11.03.2005, die im Rahmen der Erweiterung des Lidl-Marktes vom Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau erstellt wurde. Danach stehen gewachsene Sandböden bis zu den Bohrtiefen von max. 6 m an, die zum Teil Schluffbeimengungen enthalten. Ab 3 m Tiefe sind im damaligen Erweiterungsbereich auch geringmächtige bindige Einlagerungen vorhanden. Der Grundwasserstand wurde im Mittel bei etwa 1,5 m unter Gelände festgestellt.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Stellplatzanlage wurde am 03.06.2015 eine Orientierende Untersuchung vom Geologischen Büro R. Hempel erstellt. Diese traf ähnliche Baugrundverhältnisse an.

Die aufgelisteten Grundwasserstände sind nicht als Ruhewasserstände zu verstehen. "Auch wird der im Bohrloch von BS 5 gemessene geringste Grundwasserflurabstand von - 1,20 m u. OK Asp nicht als höchstmöglicher Grundwasserstand (HHGW) beurteilt. Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um Sickerwasser, das sich auf den im tieferen Untergrund anstehenden sehr schwach durchlässigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten (Durchlässigkeitsbeiwert $k\text{-Wert} < 10^{-9}$ m/s) angestaut und im Bohrloch angesammelt hat, sog. „aufstauendes Sickerwasser. Das Grund- bzw. Sickerwasser kann bei lang anhaltenden Niederschlägen um einige Dezimeter ansteigen. Eine genaue Angabe zum höchst möglichen Grundwasserstand (HHGW) ist jedoch aus hydrogeologischer Sicht nicht möglich, zumal es über das betreffende Grundstück und auch über die Nachbargrundstücke keine langzeitigen Grundwasserstandsbeobachtungen gibt. Zur Abschätzung des mittleren Grund- bzw. Sickerwasserhöchststandes (MHGW) wird gem. DIN 4020:2003-09, Anhang C.2.2 auf den bei BS 5 gemessenen geringsten Grundwasserflurabstand von - 1,20 m u. OK Aygp ein jahreszeitlich und niederschlagsbedingter additiver Zuschlag Aa von + 0,70 m gerechnet. Hieraus ergibt sich ein MHGW von - 0,50 m u. OK Auer, der tendenziell als Bemessungswasserstand angenommen werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Untergrund Drainageleitungen befinden. Einige Drainageleitungen führen zum Entwässerungsgraben. Bei der Erweiterung der Stellplatzanlage muss wegen des hohen Grundwasserstandes und zur Trockenhaltung des Unterbaus eine Drainageanlage geplant werden." (Vgl. Orientierende Untersuchung vom Geologischen Büro R. Hempel, 03.06.2015, S 8 - 9)

Schädliche Bodenverunreinigungen wurden nicht gefunden. Die Fläche wurde außerdem nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche beim Kreis Plön geführt.

Die Abwassersituation wird sich durch die hiesige Planung nicht ändern. Die bisherigen Parkplatzflächen werden durch das neu zu errichtende Geschäftsgebäude zum Teil überbaut, sodass die absolute Flächenversiegelung unverändert bleibt. Eine Gewässerbetrachtung der bisherigen Einleitungsmenge liegt vor, das Regenrückhaltebecken schützt weiterhin das Gewässer vor einer Spitzenbelastung. Sollten sich dennoch signifikante Änderungen an der jetzigen Erlaubnis ergeben, sind diese per Änderungsantrag (§ 8 WHG) mit entsprechenden Nachweisen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Derzeit wird das Oberflächenwasser dem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Natürliche Oberflächen-Gewässer sind nicht vorhanden. Beeinträchtigungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust von überschaubaren unversiegelten Randbereichen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Es werden jedoch Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

So sind die Dächer von Hauptgebäuden wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Außerdem sind die Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den teilweise in der Nähe vorhandenen Gehölzstrukturen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist und mitten in einem bebauten Gebiet liegt, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Großbäumen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Flächen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen am Rand sicher zu stellen. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem archäologischen Interessensgebiet.

Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

Seite - 30

schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten und die Anforderungen der TA Lärm bei allen Immissionsorten erfüllt werden (siehe Anlage 4), sofern folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

1. Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) finden keine Anlieferungen statt. Dies gilt auch für gewerbliche Be- und Entladevorgänge an der Packstation.
2. Beim Lebensmittel-Discounter werden lärmarme Einkaufswagen eingesetzt.
3. Der immissionswirksame Schalleistungspegel der Integralanlage auf dem Dach im Bereich der Ladezone des Lebensmittel-Discounters beträgt maximal 78 dB(A).
4. Der immissionswirksame Schalleistungspegel der beiden Klimasplitgeräte auf dem Dach des Bäckerei-Pavillons beträgt maximal jeweils 65 dB(A).
5. Der immissionswirksame Schalleistungspegel des Klimasplitgeräts beträgt je nach Anordnung vor der Süd-, Ost- oder Westfassade des Bäckerei-Pavillons maximal 68 dB(A) sowie vor der Nordfassade maximal 65 dB(A)."

Ergänzende Hinweise zu den Schallschutzmaßnahmen finden sich in Abschnitt 8 und zum Betrieb der Packstation und der Wertstoffsammelbehälter in Abschnitt 10 des Schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH vom 12.06.2023.

"Aus schalltechnischer Sicht sind unter Berücksichtigung der oben genannten Schallschutzmaßnahmen der in Abschnitt 5) dargestellte Betrieb des Lebensmittel-Discounters und der Bäckerei genehmigungsfähig. Es wird empfohlen, die oben genannten Schallschutzmaßnahmen mittels eines städtebaulichen Vertrags zu regeln oder im Baugenehmigungsverfahren als Auflagen zu benennen. Schalltechnisch relevante Festsetzungen wären damit nicht erforderlich."

Die abschließende Lage des Bäckerei-Pavillons mit den Außensitzplätzen ist derzeit noch nicht bekannt. Für die Berechnungen wurde daher eine Annahme getroffen (siehe Abschnitt 5) und Anlage 1). Die Berechnungen weisen darauf hin, dass der Betrieb des Bäckerei-Pavillons schalltechnisch relevant auf die Immissionsorte einwirken kann. Sofern sich die Lage des Bäckerei-Pavillons bzw. die entsprechenden Schallquellen noch ändern sollten, wird eine Anpassung des schalltechnischen Nachweises zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis wurde unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es sind der Abriss eines vorhandenen und der Neubau eines Lidl-Marktes vorgesehen. Es handelt sich um ein bestehendes Betriebsgelände mit angegliederter Stellplatzanlage.

b) Schutzgut Boden

Es ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die Planung führt jedoch zu weiteren Flächenversiegelungen in den Randbereichen des Plangebietes durch die Errichtung des Gebäudes sowie die Anlage von befestigten Stellplatz- und Rangierflächen. Die tatsächliche Erschließung bleibt erhalten und ändert sich nicht.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das SO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist unzulässig. Flächengröße $8.166 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 =$	6.533 m ²	
Mögliche Versiegelung im SO		6.533 m²
./.. bereits vorhandene bzw. zulässige Versiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 32 H und seiner 1. Änderung Gem. 1. Änd. sind im Bereich des bestehenden Lidl-Marktes eine GR 1.600 m² und zusätzliche Stellplätze von 1.367 m², die teilversiegelt werden müssen, zulässig. Gem. BPL 32 H sind im südwestlichen Bereich eine GR 290 m² und im Plangebiet Stellplatzflächen von insgesamt ca. 1.416 m² zulässig. (Im Ursprungsplan gesamt: 146 Stellplätze, davon im SO 1 21 und SO 2 73 Stellplätze, die teilversiegelt		

herzustellen sind → Teilversiegelungen für Stellplätze wurden mit 2.200 m ² angegeben. Bei 94 Stellplätzen beträgt der Anteil in den SO-Gebieten daher ca. 1.416 m ² (2.200 m / 146 Stellplätze x 94 Stellplätze)		
Vollversiegelungen: 1.600 m ² + 50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO	2.400 m ²	
290 m ² + 50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO	435 m ²	
Gemäß Ausgleichsverhältnis 0,5 bei Voll- und 0,3 bei Teilversiegelungen entspricht eine Teilversiegelung 60 % einer Vollversiegelung.		
Es sind insgesamt 2.792 m ² (1.416 m ² aus Ursprungsplan und 1.376 m ² aus 1. Änderung) an Stellplätzen teilversiegelt zulässig		
2.792 m ² x 60 % = 1.675 m ² Vollversiegelung	1.675 m ²	4.510 m²
Zusätzliche Versiegelung im SO		2.023 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es ist festgesetzt, dass die Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind. Da im Rahmen des Bebauungsplanes noch nicht vorausgesagt werden kann, wie viele Stellplätze letztendlich geschaffen werden, wird im vorliegenden Fall komplett von Vollversiegelungen ausgegangen. Die Berechnung ist daher dem Punkt 'Vollversiegelungen' zu entnehmen.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten '*Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*' bilanziert werden. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und gilt bis einschließlich Dezember 2023.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für Teilversiegelungen wird ein Verhältnis von 1 : 0,3 erforderlich. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 1.012 m² ergeben (2.023 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Zur Beurteilung der Niederschlagswasserentwässerung wird derzeit ein wasserwirtschaftliches Konzept vom Ingenieurbüro Hintz erstellt. Die Ergebnisse werden ergänzt, sobald der Fachbeitrag vorliegt.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust von unversiegelten Randbereichen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden 21 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume beseitigt

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grün- und Gehölzflächen.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da im vorliegenden Fall 21 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume beseitigt werden, wird hier ein gesonderter Ausgleich erforderlich. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt inmitten von vorhandener Bebauung. Die Eingrünung zur Verkehrsfläche wird erhalten. Zudem bleiben die randlichen Grün- und Gehölzflächen überwiegend erhalten. Zur Durchgrünung sind zu erhaltene und neu anzupflanzende Bäume innerhalb der Stellplatzanlage und in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt.

4.3 Hinweise

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Großbäumen befinden. Sollte der in den Zeitraum zwischen dem 15. März

und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 19. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.

Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Schallschutz

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten bzw. unterschritten und die Anforderungen der TA Lärm bei allen Immissionsorten erfüllt, sofern folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

1. Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) finden keine Anlieferungen statt. Dies gilt auch für gewerbliche Be- und Entladevorgänge an der Packstation.
2. Beim Lebensmittel-Discounter werden lärmarme Einkaufswagen eingesetzt.

3. Der immissionswirksame Schallleistungspegel der Integralanlage auf dem Dach im Bereich der Ladezone des Lebensmittel-Discounters beträgt maximal 78 dB(A).
4. Der immissionswirksame Schallleistungspegel der beiden Klimasplitgeräte auf dem Dach des Bäckerei-Pavillons beträgt maximal jeweils 65 dB(A).
5. Der immissionswirksame Schallleistungspegel des Klimasplitgeräts beträgt je nach Anordnung vor der Süd-, Ost- oder Westfassade des Bäckerei-Pavillons maximal 68 dB(A) sowie vor der Nordfassade maximal 65 dB(A)."

Ergänzende Hinweise zu den Schallschutzmaßnahmen finden sich in Abschnitt 8 und zum Betrieb der Packstation und der Wertstoffsammelbehälter in Abschnitt 10 des Schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH vom 12.06.2023.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen oder mittels eines städtebaulichen Vertrags zu regeln.

4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird in das im Osten gelegene Regenrückhaltebecken geleitet, wo es teils verdunstet und teils gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt wird. Ein Ingenieurbüro ist mit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt.

Löschwasser muss für das Plangebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden nach der technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW zur Verfügung stehen. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 75 m dienen. Vorliegend kann Löschwasser den in der Wilhelm-Raabe-Straße und der Lindenstraße vorhandenen Hydranten entnommen werden.

4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	8.128	74,7
Grün- und Gehölzflächen	2.205	20,3
Ver- und Entsorgungsflächen	543	5,0
Gesamtfläche	10.876	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 05. September 2022 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 26. September 2022 erteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat diese Begründung zur 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 32 H in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Preetz, den 29.01.2024


.....
Tim Brockmann
(Bürgermeister)