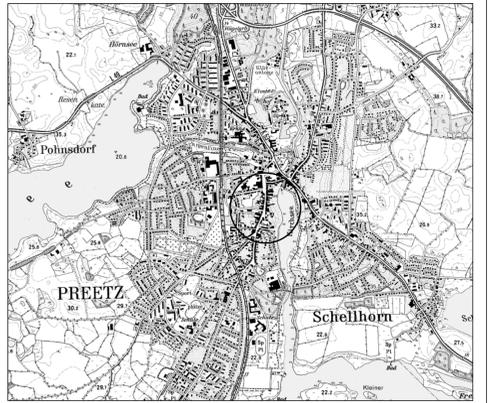


Legende

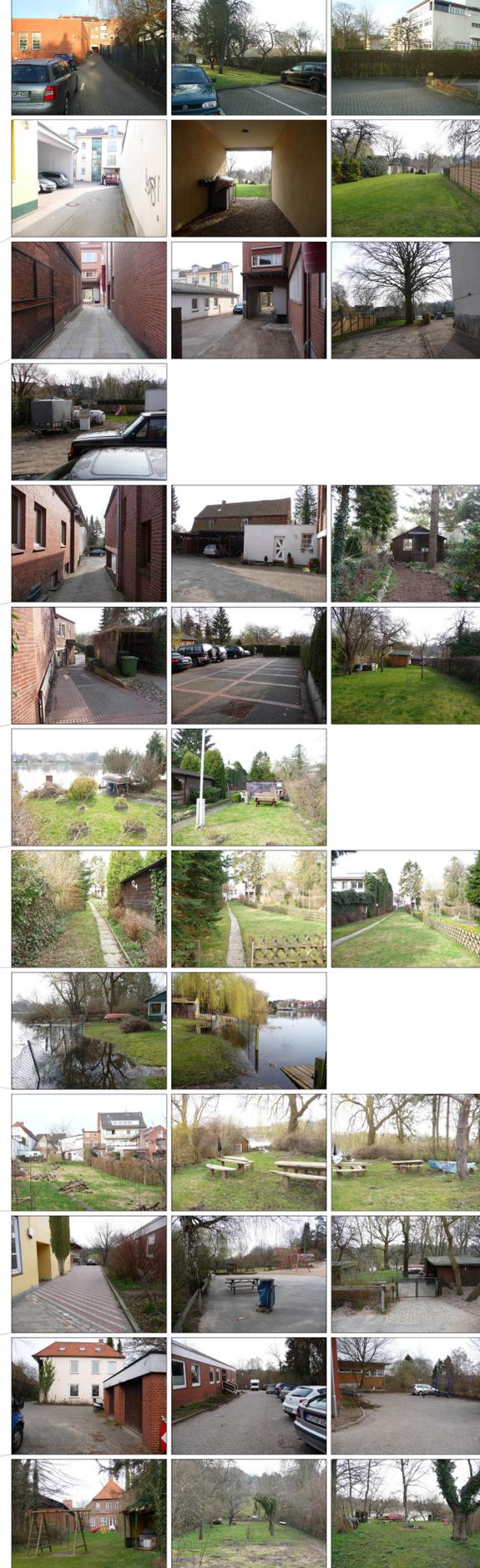
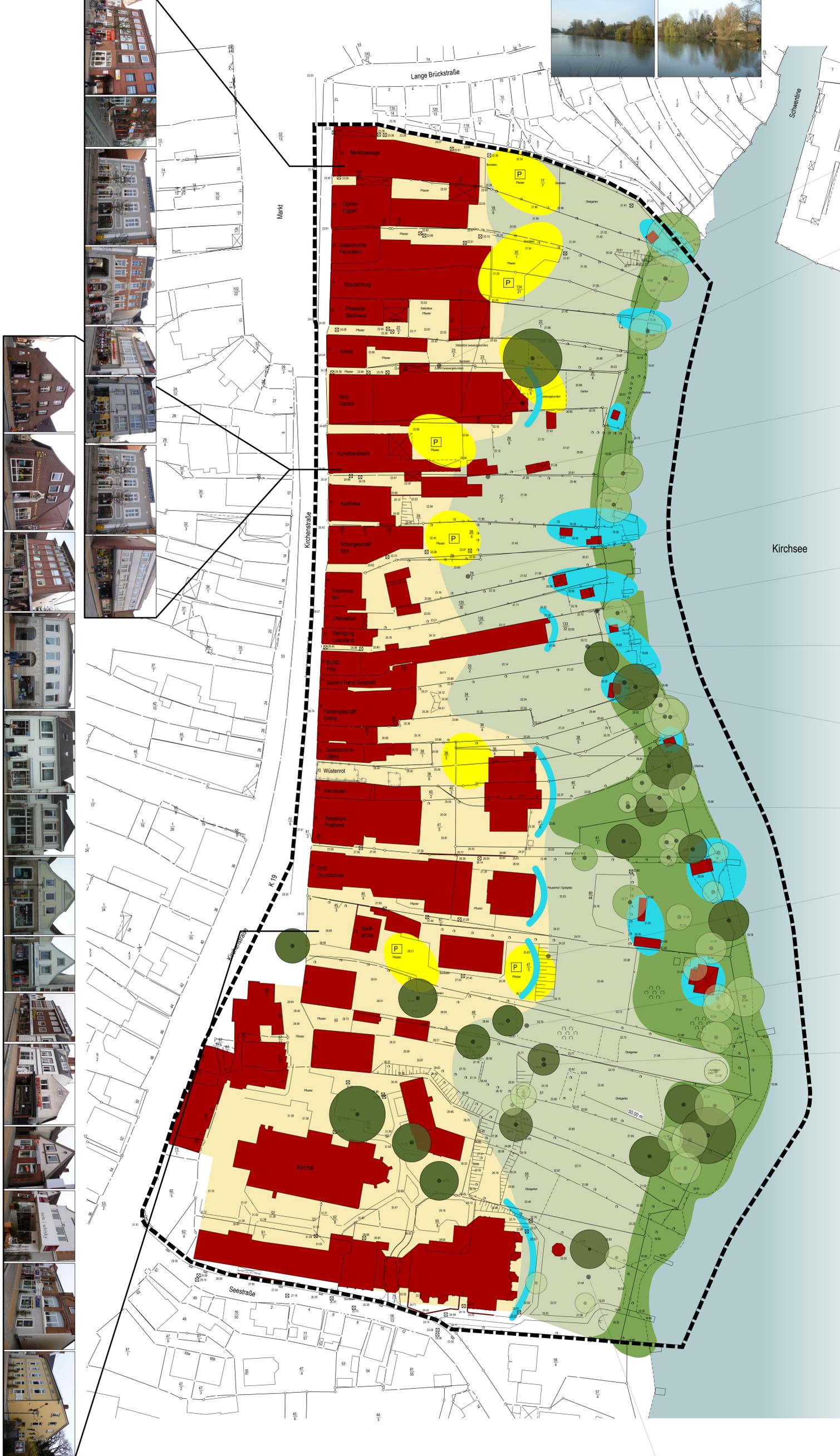
- Bestand im Bau
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Naturnahe Lebensräume**
- Einzelbaum gem. Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes
- Weidengebüsch/ Röhricht
- Schilfröhricht
- Schwimmblattvegetation
- Gehölzbestand
- Naturferne und künstliche Lebensräume**
- Obstwiese
- Garten
- Hecke
- Siedlungs- und Verkehrsflächen**
- Gebäude und hochbauliche Anlagen
- Versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster, Platten)
- Wassergebundene Fläche
- Flächen für Ver- und Entsorgung**
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- GL Geh- und Leitungsrecht
- Nachrichtliche Übernahme**
- Ehem. Altlastenstandorte, keine Eintragung im Altlastenkataster
- Sonstige Planzeichen**
- Flurstücksgrenze
- V V Zaun
- 34 4 Flurstücksnummern
- 53 Höhenlinien
- Entfallende Struktur
- ~ Böschung



M 1 : 25.000

Projekt:
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 30A der Stadt Preetz

Planbezeichnung: Bestand	Maßstab: 1 : 500	Datum: 22.07.2010/ 13.05.2011/ 24.08.2011/ 13.02.2012/ 27.06.2012	Blatt-Nr.: 2090767_01
Auftraggeber: Stadt Preetz Bahnhofstraße 24 24211 Preetz	Bearbeitung: FRANKE's Landschaften und Objekte Legienstraße 16 24103 Kiel FON 0431 - 80 66 65 9 FAX 0431 - 80 66 66 4		



LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- PRÄGENDE BESTANDTEILE
DES LANDSCHAFTSRAUMES**
- SCHÜTZENSWERTER BAUM
GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SCHÜTZENSWERTER BAUM
GEM. BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT PREETZ
- NATURNAHE GEWASSERSÄUME UND
AUWALDARTIGE GEHÖLZBESTÄNDE
- INTENSIV GENUTZTE GÄRTNERISCHE ANLAGEN
- INTENSIV GENUTZTE FREIFLÄCHEN
IM UMFELD BAULICHER ANLAGEN
- GEBÄUDE UND HOCHBAULICHE ANLAGEN
- GEWÄSSER (DER KIRCHSEE)

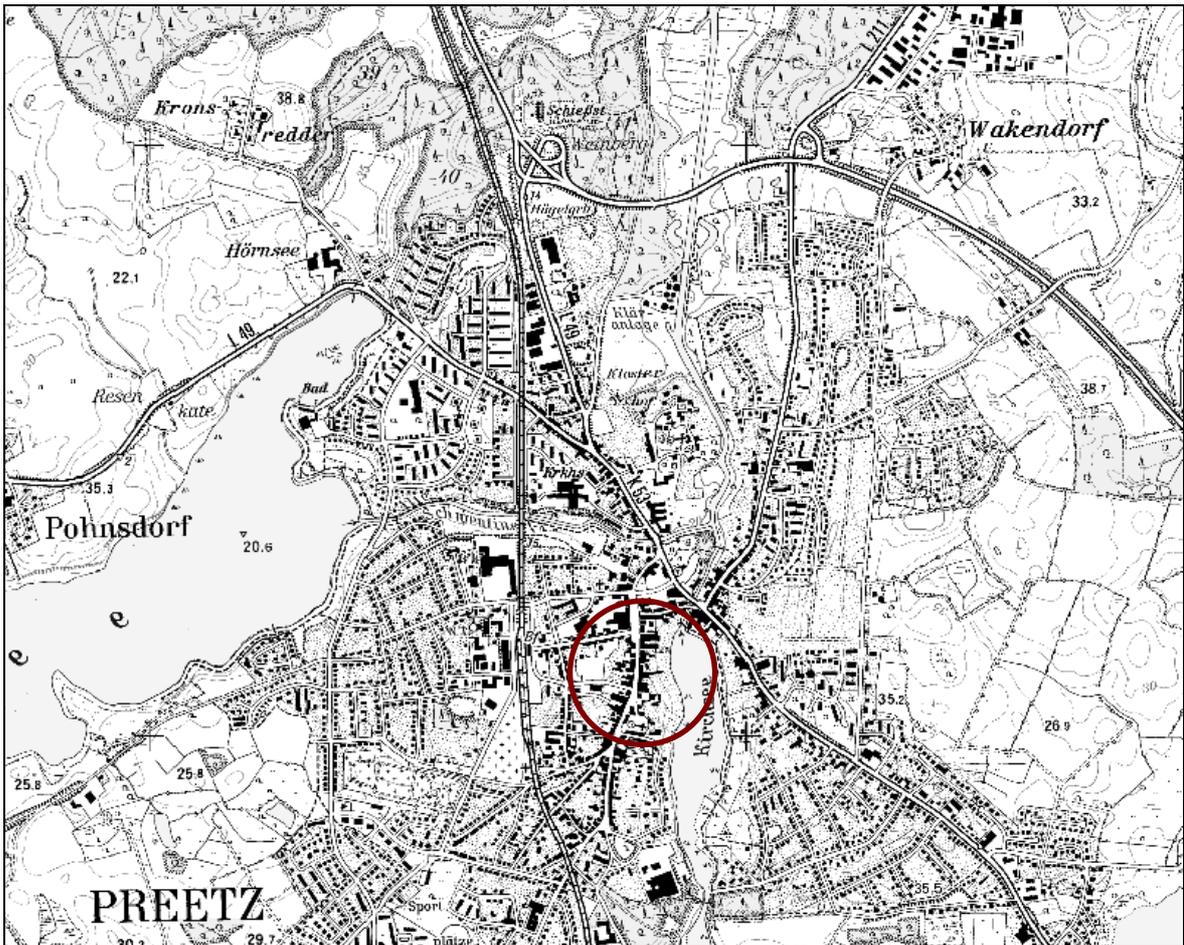
- KONFLIKTE UND STÖRUNGEN**
- STELLPLÄTZE
- BAUL. NEBENANLAGEN IM HOCHWERTIGEN GEWÄSSERSAUM
IN DEN UFERBEREICH STARK HINEINRAGENDE
BAULICHE ANLAGEN

Projekt:
**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
 B-Plan Nr. 30A der Stadt Preetz**

Planbezeichnung: Analyse Bestand	Maßstab: 1 : 500	Datum: 22.07.2010/ 24.08.2011/ 13.02.2012/ 03.07.2012	Blatt-Nr.: 2090767_02
-------------------------------------	---------------------	---	--------------------------

Auftraggeber: Stadt Preetz Bahnhofstraße 24 24211 Preetz	Bearbeitung: FRANKE s Landschaften und Objekte Legienstraße 16 24103 Kiel FON 0431 - 80 66 65 9 FAX 0431 - 80 66 66 4
---	--





Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30 A „Bebauung östlich des Marktes und der Kirchenstraße“ der Stadt Preetz

Für den Bereich östlich des Marktes und der Kirchenstraße, südlich der nördlichen Grenze des Grundstücks Markt 20 (Flurstück 17/7), westlich des Kirchsees und nördlich des Grundstücks Seestraße 7 (Flurstück 65/4) und der Seestraße

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Hassstrasse 11 - 24103 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE's - Landschaften und Objekte - Legienstraße 16 - 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – frank Kiel@aol.com

Stand: 14.03.2011, 09.08.2011, 10.10.2011, 17.01.2012, 06.03.2012, 21.03.2012, 06.06.2012

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 10 BauGB

Inhaltverzeichnis

Teil I Begründung

1.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
2.	Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches sowie Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	5
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	7
3.1	Regionalplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	7
3.2	Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	8
3.3	Landschaftsplan der Stadt Preetz – Februar 2003	8
3.4	Flächennutzungsplan der Stadt Preetz	8
3.5	Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Preetz	8
3.6	Ortgestaltungssatzung	9
4.	Planungskonzept geplante Nutzungen und Festsetzungen	9
5.	Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30 A	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	11
5.3	Bauweise	13
5.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
6.	Grünordnung	15
7.	Sonstige planungsrelevante Vorgaben und Angaben	16
7.1	Immissionsschutz/ Verkehrslärm	16
7.2	Altlastenstandorte	16
7.3	Kampfmittel	17
7.4	Denkmäler	17
7.5	Ver- und Entsorgung	18
7.6	Art und Umfang der Werbeanlagen	19

7.7	Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen	19
7.8	Bodenordnende Maßnahmen	19

Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Bestands- und Analyseplan
- Gestaltungssatzung der Stadt Preetz
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 A
- Plan Bewertungsgrundlage

Teil II Umweltbericht *(mit eigenem Inhaltsverzeichnis)*

Teil I Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz „Bebauung östlich des Marktes und der Kirchenstraße“ für das Gebiet östlich des Marktes und der Kirchenstraße, südlich der nördlichen Grenze des Grundstücks Markt 20 (Flurstück 17/7), westlich des Kirchsees und nördlich des Grundstücks Seestraße 7 (Flurstück 65/4) und der Seestraße erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauplanung vom 15.07.2009.

Zunächst sollte der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Festgelegt werden sollten dabei folgende Punkte:

- welche Grundstücksbereiche im allgemeinen überhaupt bebaut werden können, insbesondere die Grundstücksflächen der Kirche,
- die Erschließungssituation der rückwärtigen Grundstücke – ohne gesicherte Erschließung keine Bebauung.

Das Kriterium, wonach der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan durchgeführt werden sollte, wurde wie folgt begründet. Im Bebauungsplan sollten nur geringfügige Regelungen bzw. Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden, da ansonsten der § 34 BauGB hier geltend gemacht wird.

Aufgrund weiterer Planungsgespräche und Ergebnisse, unter anderen mit dem Innenministerium und dem Kreis Plön, ist der Bebauungsplan aufgrund der Festsetzungsdichte als qualifizierter Bebauungsplan zu bearbeiten.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. v. 06.03.2007.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 25.10.2011 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Ergebnisse entsprechend in den Unterlagen eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.04.2012 bis zum 14.05.2012 durchgeführt. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit dem Schreiben vom 13.04.2012.

Nach Abwägung der Stellungnahmen wurden Ergebnisse hervorgebracht, die zur Änderung des Bebauungsplanes führten. Die wesentlichen Änderungen sind wie folgt in Planzeichnung, Teil B Text und Begründung eingearbeitet worden:

- Vergrößerung der Baufläche 6, alt 80 m², neu 120 m² sowie Anhebung der max. Gebäudehöhe
- Herausnahme des Wanderweges

- Das Gebäude im rückwärtigen Bereich zur Kirchstraße 25 wurde vermessen und in die Planzeichnung mit einem separaten Baufenster (BFL 3b) inklusive Festsetzungen übernommen.
- Sowie weitere konzeptionelle und redaktionelle Änderungen im Teil B Text und in der Begründung.

Die vorliegende Begründung dient der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

2. Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches sowie Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Der ca. 6,35 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30 A befindet sich innerhalb der Stadt Preetz. Abgegrenzt wird der Bereich östlich des Marktes und der Kirchenstraße, südlich der nördlichen Grenze des Grundstücks Markt, westlich des Kirchsees und nördlich des Grundstücks der Seestraße 7.

Die Bebauung entlang der Kirchenstraße und am „Markt“ ist eine über die Jahre hinweg gewachsene Struktur, ausgeprägt als dichte Straßenrandbebauung. Die neueren Baukörper sind entsprechend der allgemeinen Vorschriften verschiedener Baugestaltungssatzungen der Stadt Preetz umgesetzt worden.

Die Nutzung des Areals sieht wie folgt aus: Entlang der Kirchenstraße und am „Markt“ werden die Erdgeschossebenen mit Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe genutzt. Geschäftsflächenleerstände sind vorhanden. Ab dem Grundstück Kirchenstraße 33 werden die Flächen durch Einrichtungen der ev.-luth. Kirche und Diakonie genutzt.

Das südliche Areal, ab dem Gebäude Kirchenstraße 33, ist zu großen Teilen im Besitz der ev.-luth. Kirche und unterliegt mehreren Nutzungen, u.a. Kirchengebäude und Altersheim. Die ev.-luth. Kirche beabsichtigt in den kommenden Jahren sich auf dem Areal baulich weiterzuentwickeln, insbesondere für weitere kleinere seniorengerechte Wohneinheiten.

Das Grundstück Kirchenstraße 31, welches Eigentum der Stadt Preetz ist, wird durch die Volkshochschule (VHS) und Pestalozzischule genutzt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 30 der Stadt Preetz wurde zwischen 1967 und 1970 bearbeitet. Dieser regelte unter anderen die Bautiefen der Grundstücke der Kirchenstraße und den Nachweis der notwendigen Stellplätze. Die Stellplätze konnten nicht über die Grundstücksflächen realisiert werden.

Daher wurden die Stellplätze schlussendlich auf dem Cathrinplatz nachgewiesen, was dazu führte, dass sich der Bebauungsplan Nr. 30 aus zwei Teilbereichen zusammensetzte.

Dieser Planentwurf wurde nach Auflage des Innenministeriums noch mal geändert und durch die Stadtvertretung beschlossen. Die Planung ist allerdings nicht erneut im Innenministerium eingereicht worden und wurde nicht bekannt gemacht. Er erlangte daher keine Rechtskraft. Nach der derzeitigen Rechtslage, unabhängig von der Veränderungssperre, könnte der Straßenrand sowie der rückwärtige Bereich gemäß § 34 BauGB der Innenentwicklung bebaut werden.

Aufgrund von Beschwerden von Anliegern über ein geplantes und mittlerweile umgesetztes Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Kirchenstraße 25, einem zwei geschossigen Gebäude parallel zur Kirchenstraße/ Kirchsee, beschäftigte sich der Ausschuss für Bauplanung erneut mit diesem Thema. Dabei wurde die mögliche Notwendigkeit eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung eines Beschlusses einer Veränderungssperre geprüft.

Dieses v.g. Bauvorhaben wurde nach der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen und ist nachträglich im Plan übernommen worden (BLF 3b).

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, rückwärtiger Bereich zur Kirchenstraße 31 und 33 sind einzelne Baufenster (BFL 5.2) ausgewiesen worden. Das Baufenster zur Kirchenstraße 31 stellt inhaltlich das bestehende Schulgebäude (Mehrzweckgebäude) dar, das Baufenster zur Kirchenstraße 33 weist eine Fläche entsprechend einer vorliegenden hochbaulichen Planung der ev.-luth. Kirche aus.

Das nun umgesetzte Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich zur Kirchenstraße 25 liegt auf gleicher Höhe wie die Baufenster in der Gemeinbedarfsfläche und hält auch weiterhin die von der Stadt Preetz auferlegten Regelung ein, das in einem Abstand von ca. 50 m zum Kirchsee keine genehmigungspflichtigen hochbaulichen Anlagen stehen dürfen. Dabei ist anzumerken, dass die 50 m Regelung keinen naturschutzrechtlichen Hintergrund hat. Gemäß § 61 BNatSchG *Freihaltung von Gewässern und Uferzonen* ist eine Freihaltung nur unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich zulässig.

Im weiteren Verlauf in Richtung Norden knickt die Freihaltezone zur Kirchenstraße ein, so dass weitere Baufenster aufgrund der notwendigen Bautiefe nicht mehr sinnvoll sind. Des Weiteren entspricht die jetzige Plandarstellung den Vorgaben der Stadt Preetz, die rückwärtigen Bereiche zur Kirchenstraße nicht weiter zu bebauen, um die Ziele des Umweltschutzes, Naherholungswertes und Gestaltungsmerkmalen umsetzen zu können. Zudem ließe sich auf einigen Grundstücken in der Kirchenstraße eine Erschließung der rückwärtigen Flächen nur durch einen Abriss der Vordergebäude realisieren.

Die Stadt Preetz beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, durch wohlüberlegte Festsetzungen eine behutsame städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die zwei wesentlichen Aspekte spielen dabei eine wichtige Rolle:

- Die Bebauung im rückwärtigen Bereich soll maßvoll gesteuert werden, mit einer Bebauungstiefe von ca. 40 m an der Kirchenstraße, ca. 53 m am Markt. Beide Werte orientieren sich an den Festsetzungen des o.g. Ursprungsbebauungsplanes. Damit soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Puffer zwischen der Bebauung (an der Kirchenstraße und Markt) und dem Kirchsee erhalten bleibt bzw. bei zukünftigen Planungen auf verbindliche Aussagen auf B-Planebene zurückgegriffen werden kann.
- Der zweite Grund ist aus den Zielen zum Umweltschutz, Naherholungswert und Gestaltungsmerkmalen der Stadt Preetz abzuleiten. Im Wesentlichen geht es dabei darum, dass der Uferbereich/ Uferzone des

Kirchsees geschützt wird und die Fernwirkung gewahrt bleibt (Ziffer 6 der Grünordnung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A versucht die Stadt Preetz diesen genannten Zielen Rechnung zu tragen.

Inhaltlich sind dabei folgende Aussagen zum Bebauungsplan zu treffen:

- Art und Maß des Bebauungsplanes,
- Verkehrsflächen, Stellplatzflächen,
- Erhaltung und Entwicklung der privaten Grünflächen am Kirchsee,
- Fortführung und Sicherung der vorhandenen ortstypischen Bauungsstruktur – unter weitgehender Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen,
- und Aussagen zu grünordnerischen Festlegungen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächenausweisungen (Mischgebiet, Kerngebiet und Flächen für Gemeinbedarf) werden im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt. Aus diesem Grund besteht keine Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

3.1 Regionalplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 stellt die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein dar und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den Regionalplänen weiter konkretisiert wird.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Technologieregion K.E.R.N., Fortschreibung 2000, wird der Stadt Preetz eine besondere Bedeutung als äußerer Achenschwerpunkt mit Funktion eines Unterzentrums auf der Siedlungsachse im Ordnungsraum Kiel, zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel - Elmschenhagen - Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn) zugewiesen. Preetz ist die größte Stadt des Kreises Plön mit über 16.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dabei nimmt auch die Gemeinde Schellhorn aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhangs mit Preetz und der begrenzten Siedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet selbst an der Entwicklung des Unterzentrums teil.

Die Stadt Preetz ist, aufgrund des v.g. als Unterzentrum eingestuft. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Siedlungsachse.

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

3.2 Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich keine direkten Aussagen. Er stellt das Ostufer des Kirchsees jedoch als Teil des Biotopverbundsystems entlang der Schwentine dar.

3.3 Landschaftsplan der Stadt Preetz – Februar 2003

Der Landschaftsplan der Stadt Preetz trifft in erster Linie Aussagen zum Uferbereich des Kirchsees, wo auf Höhe des Kirchengeländes ein geschütztes Biotop (Nr. 87) verzeichnet ist. Es handelt sich um Röhrichte, Schwimmblattvegetation und Weidengebüsche. Darüber hinaus stuft der Landschaftsplan den Kirchsee als mittleren Freiflächenbereich mit möglichen Einrichtungen des Wassersports ein. Der gesamte Uferbereich hat weiterhin eine archäologische Bedeutung, da hier Funde aus der ehemaligen Fayenceproduktion der Stadt zu festgestellt wurden.

Innerhalb des Stadtgebietes gilt seit 2000 eine Baumschutzsatzung, nach der alle Bäume mit einem Stammumfang größer als 80 cm geschützt sind.

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Preetz

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

Der aktuelle Flächennutzungsplan von 2006 stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Bauflächen dar. Unterschieden wird zwischen Mischgebietsflächen, Kerngebiet und Flächen für Gemeinbedarf. Die Darstellung des Bebauungsplans weicht nicht von der des Flächennutzungsplanes ab. Daher besteht keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.5 Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Preetz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 A entspricht einem Teilbereich des 1970 aufgestellten nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Preetz. Die bebauten Flächen entlang der Kirchenstraße und am „Markt“ sind damals als Mischgebietsflächen ausgewiesen worden, der Bereich der Kirche als Gemeinbedarfsfläche. Die wesentlichen Grundsätze dieser Planung sind gewesen, dass die Gebäude entlang der Kirchenstraße 1 bis 29 mit einer Bebauungstiefe von 33 m, das Schulgrundstück mit einer Bebauungstiefe von 70m zulässig waren. Des Weiteren wurde über diese Planung die Stellplatzproblematik der Baugrundstücke entlang der Kirchenstraße geklärt.

3.6 Ortgestaltungssatzung

Für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz und somit für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt seit 1990 eine Ortgestaltungssatzung. Soweit die textlichen Festlegungen keine anderen Regelungen treffen, behält die Ortgestaltungssatzung weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Planungskonzept geplante Nutzungen und Festsetzungen

Zur Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes erfolgte eine differenzierte Bestandsaufnahme im Winter 2009/ Frühjahr 2010. Es schloss sich eine Bewertung der städtebaulichen Situation an mit Hervorhebung der Besonderheiten und der Missstände des Gebietes. Im Rahmen der Diskussionen in verschiedenen Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses wurde deutlich, dass der ursprüngliche Gedanke, die Planung in Form eines einfachen Bebauungsplanes durchzuführen, nicht den Zielen der Stadt gerecht wird, so dass im November 2010 beschlossen wurde, das Verfahren auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes umzustellen. Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes sind unter Ziffer 2 dargestellt.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30 A

5.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Der nördliche Bereich des Plangeltungsbereiches entlang der Kirchenstraße 1 bis 29 und Markt wird als Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der momentanen Nutzung des Areals. Die Gebäude werden als Wohn und Geschäftshäuser genutzt, wobei der größere Anteil geschäftlichen Nutzungen zugeordnet wird. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft (§ 7 BauNVO).

Im festgesetzten Kerngebiet werden folgende Einrichtungen aufgrund der Unverträglichkeit von Nutzungen im Innenstadtbereich ausgeschlossen.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sonstige Tankstellen sowie Unterarten von Vergnügungsstätten. Diese Unterarten sind

- Spiel- und Automaten
- Wettbüros
- Diskotheken
- Nachtlokale jeglicher Art

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Und Unterarten von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (Hostessenbetriebe, Bordelle, Sex-Shops).

Um zu den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteilen am „ Markt“ und „Kirchenstraße“ ein homogenes Bild durch kleinteilige Handelsbetriebe und Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sicherzustellen, sind Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone unzulässig. Der Innenstadtbereich, insbesondere die Fußgängerzone lebt von einer vielfältigen Angebotsstruktur von Geschäften, eine Wohnnutzung hätte daher störende Wirkung.

In den zum Kirchsee zugewandten Gebäudeseiten und oberhalb der Erdgeschosssebene sind Wohnnutzungen zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der südliche Bereich, ab Kirchenstraße 31 bis zur Einmündung in die Seestraße, wird als Gemeinbedarfsfläche festgelegt.

Der Bereich ab der Kirchenstraße 33 ist Eigentum der ev.-luth. Kirche. Auf dem Gelände befinden sich neben der Stadtkirche weitere Einrichtungen der Kirchengemeinde, Altersheim und weitere Kirchengebäude. Zukünftig plant die ev.-luth. Kirche weitere Gebäude auf dem Areal zu errichten bzw. Gebäude zu erweitern.

Ein Schulgebäude mit einem Mehrzweckgebäude befindet sich auf dem städtischen Grundstück Kirchenstraße 31.

Der Nutzungskatalog der textlichen Festlegungen zu der Gemeinbedarfsfläche entspricht der Realnutzung. Zulässig ist die Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, für betreutes Wohnen, Altenwohn- und Pflegeheime sowie Schulen, und Kindergärten. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonen, soweit sie der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mischgebiet (MI)

Das Gebäude an der Kirchenstraße 43 befindet sich in privaten Besitz und kann daher nicht in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden. Für das Gebäude wird in diesem Fall eine Mischgebietsausweisung vorgenommen in Anlehnung an die Flächenausweisungen der angrenzenden Bebauungspläne sowie des aktuellen Flächennutzungsplanes. Eine Mischgebietsausweisung steht der derzeitigen Nutzung und einer eventuellen späteren Nutzungsänderung des Gebäudes nicht entgegen. Sowohl eine wohnbauliche als auch die Unterbringung einer gewerblichen Nutzung ist zulässig.

Ausgeschlossen sind die nachfolgend genannten Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten

Die genannten Nutzungen benötigen zunächst einmal große Flächenanteile die im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen. Die Art der Nutzung beinhaltet in den drei genannten Fällen immer eine verkehrliche Erschließung, welche aufgrund der derzeitigen Situation (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone und Fußgängerbereiche) nicht zur Verfügung stehen.

Die aus der Nutzung resultierenden Verkehre (Quell- und Zielverkehre) stehen darüber hinaus nicht im Einklang mit der derzeitigen Nutzung. Die Stadt Preetz beabsichtigt auch nicht, dies in naher Zukunft zu ändern.

Baufläche 6, Nebennutzungen

In der Baufläche 6 wird eine Fläche für Nebennutzungen, mit dem Hauptnutzungszweck Wildtierheim festgesetzt. Die Fläche an sich ist der Gemeinbedarfsfläche zuzuordnen, da dieser Bereich auch im Besitz der ev.-luth. Kirche ist. Das Gebäude zur Unterbringung und Pflege von Wildtieren steht östlich der Gemeinbedarfsfläche und wurde Ende der 70er Jahre genehmigt.

Die Funktion des Wildtierheimes wird bei dieser Planung nicht in Frage gestellt. Allerdings muss der Standort, aufgrund Ergebnisse dieser Planung, verschoben werden. Aufgrund der ausgewiesenen Maßnahmenfläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Maßnahme Uferschutzbereich – darf keine bauliche Anlage sowie genehmigungsfreie bauliche Anlage innerhalb dieser Fläche gebaut werden. Die ausgewiesene Fläche stellt daher den Ausgleich für den bestehenden Standort dar. Das bestehende Wildtierheim genießt Bestandschutz und darf bei Abgang nicht mehr an dieser Stelle aufgebaut werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan folgende Punkte aufgeführt:

- Breite der Fassadenseiten in Bezug zur Straße,
- Überschreitung der Fassadenbreiten,
- Höhe der baulichen Anlagen und
- der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR).

Die genannten Festsetzungen werden zurückgeführt auf die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Preetz.

Abweichungen zu dieser Ortsgestaltungssatzung sind nur bedingt zulässig. Bei Neubauten an den Straßenräumen soll wie in der Ortsgestaltungssatzung eine Überschreitung dieser Maße zulässig sein (Teil B Text Ziffer 02.b). Eine zulässige Überschreitung betrifft die festgesetzten Fassadenbreiten bei Neubauten an den Straßenräumen, wenn diese durch Vertikalzäsuren durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichsam wirksam sind. Es wird jetzt neben einem Mindestmaß auch ein Höchstmaß der Vertikalzäsur von 1,00 m festgelegt.

Geschoßfläche (GRZ) und Grundfläche (GR)

Die Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nach der Vorgabe der Baunutzungsverordnung. Im Kerngebiet wird die GRZ wie folgt festgelegt:

Baufläche 1 mit einer GRZ von 0,8

Baufläche 2 und 3a mit einer GRZ von 0,5

Nach der BauNVO kann bei einem Kerngebiet eine GRZ bis 1,0 festgelegt werden. In diesem Fall liegen die festgesetzten GRZ Werte jedoch unterhalb. Begründet werden die reduzierten GRZ-Zahlen mit dem Hintergrund, dass das Kerngebiet in zwei Bereiche unterteilt wird: Die Bauflächen 2 und 3a längs der Kirchenstraße bis zu einer Tiefe von ca. 40,00 m, die Baufläche 1 im nördlichen Bereich (Kirchenstraße 1 und Markt) mit einer Tiefe von ca. 53,00 m. Daran anschließend die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, abgegrenzt wiederum durch die daran östlich liegende private Gartenanlage. Mit der Reduzierung der Tiefe der Bauflächen folgt der Bebauungsplan den unter Ziffer 2 erklärten Zielen der Stadt Preetz, gerade in den rückwärtigen Bereichen eine qualitative Entwicklung zu gewährleisten.

Bei der Berechnung der GRZ wird immer die Grundstücksfläche ins Verhältnis zur Grundfläche der baulichen Anlage (Gebäude) gesetzt. Die private Grünfläche ist in diesem Fall nicht in die Berechnung einzubeziehen (siehe Teil B Text Ziffer A 02 h). Aufgrund der im Plan dargestellten Grundstückszuschnitte abzüglich der o.g. Grünfläche im Bezug zur ausgewiesenen Baufläche kann innerhalb der Bauflächen 2 und 3a keine größere GRZ-Zahl ausgewiesen werden. Eine größere GRZ-Zahl, bspw. 0,7, hätte die Folge, dass die Baugrenze weiter in Richtung Kirchsee/Osten verschoben werden musste. Dies würde, wie bereits v. g., nicht den Zielen der Stadt Preetz entsprechen.

Die Gründe zur ausgewiesenen GRZ von 0,8 in der Baufläche 1 sind identisch.

Gemäß der BauNVO § 19 Abs. 4 kann innerhalb der Bauflächen 1 bis 3a/b und der Fläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen die GRZ von bis zu 1,0 für Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen überschritten werden. Die Überschreitung dieser GRZ lässt sich begründen, da die Bebauungsstruktur entlang der Kirchenstraße und Markt relativ kompakt ist. Innerhalb der Bauflächen ist relativ wenig Spielraum für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen vorhanden, so dass eine GRZ von 1,0 schnell erreicht wird bzw. sie ist bereits erreicht.

In den verbleibenden Bauflächen 3b, 4 bis 6 wird die mögliche überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundfläche (GR) festgesetzt. Die Werte der zulässigen Grundflächen fallen je nach Baufenster unterschiedlich aus. Zu Teilen entwickeln sich die Baufenster aus dem Bestand, teilweise orientieren sich die Baufenster jedoch an die geplanten Bauvorhaben (u.a. Kirchenstraße 33 und der rückwärtige Bereich).

Die Festsetzung einer GR wird in diesem Fall aus Gründen der einfachen Handhabung vorgezogen. Die GR bezieht sich nur auf die Fläche innerhalb Baugrenze, die Grundstücksfläche wird dabei außer Betracht gelassen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen werden je nach Standort separat bestimmt (Teil B Text Ziffer A 02.c, 02.d, 02.e und 02.f). Eine Differenzierung der einzelnen Höhenfestsetzung ist notwendig, da das Gelände zum See abfällt und Neubauten von der Baumasse in reduzierter Form darstellen. Die Höhenfestsetzungen sind wie folgt geplant:

Für die Bauflächen 1, 2, 3a, 4 und 5.1 werden Höhenfestsetzungen in Anlehnung der Ortsgestaltungssatzung getroffen, wobei die Festsetzung modifiziert wurde. Vorgegeben wird dabei die maximale Höhe der Traufen in Bezug zu Höhenbezugs- punkten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind die Traufhöhen für die Ge- bäude an der Kirchenstraße abweichend zur Ortsgestaltungssatzung der Stadt Preetz von 6,50 m auf 7,00 m erhöht worden.

Die Höhenbezugspunkte werden gemessen ab der jeweils mittleren Höhenlage der Oberkante der erschließenden Verkehrsflächen des angrenzenden Grund- stücks. Die Traufhöhe der zur Kirchsee zugewandten Seite ist gleichzusetzen mit der zur Verkehrsfläche angrenzenden Gebäudeseite.

In der Baufläche 5.2 sind bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 11,00 m zulässig. Gemessen wird dabei ab Oberkante Fertigfußboden des Erdge- schosses bezogen zum gewachsenen Gelände. Die maximale Abweichung der Höhe des Erdgeschosses mit dem gewachsenen Gelände darf 0,80 m nicht über- und unterschreiten. Mit dieser Festlegung soll erreicht werden, dass die Bebau- ung, die hier in zweiter Reihe entstehen kann, eher sekundär wahrgenommen werden soll. Gerade weil es sich zum Kirchsee um abfallendes Gelände handelt, kann eine laxe Reglementierung der Höhen zu ungewollten Höhenentwicklungen bei Neubauten führen.

Für die Bauflächen 3b und 5.3 gelten festgesetzte Höhen bezogen auf den aktuel- len Gebäudebestand. Entwicklungsspielraum wird nicht gegeben, da derzeit kein Bedarf vorhanden ist und die Stadt Preetz keinen weiteren Ausbau in die Höhe wünscht.

Für die Baufläche 6 wird abweichend zu den v.g. Bauflächen eine Höhe ü.N.N. festgesetzt. Das Gelände ist im Bereich relativ eben, die Geländehöhe liegt bei ca. 23,00 m. Zudem handelt es sich bei der Baufläche 6 um eine relativ kleine Fläche (ca. 120 m²). Die maximale Gebäudehöhe wird auf 26,50 m ü.N.N. festgesetzt, dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 3,50 m.

5.3 Bauweise

Zur Bauweise werden folgende Aussagen getroffen:

- Offene und abweichende Bauweise,
- Baulinien, Baugrenzen.

Weitere Vorgaben werden nicht gemacht, da auch hier wieder in erster Linie die Ortsgestaltungssatzung Gültigkeit hat.

In der abweichenden Bauweise dürfen Grenzabstände nach der Landesbauord- nung (LBO) zwischen 0,6 m bis 3,0 m unterschritten werden. Eine Unterschreitung der Grenzabstände muss zulässig sein, um den ortstypischen Charakter der dichten Straßenrandbebauung zu wahren.

In der Baufläche 3b ist abweichend zu den restlichen Bauflächen eine offene Bau- weise festgelegt worden. Bei einer offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen er- richtet. Die Länge der v.g. Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.

Die vorgenommene Festlegung folgt dabei der Zielvorstellung der Stadt Preetz und dem umgesetzten Bauvorhaben. Aufgrund der Größe des Grundstücks können alle Grenzabstände gemäß der LBO-SH eingehalten werden.

Bei Baulinien ist eine Bebauung entlang dieser Linie zwingend. Baulinien werden zwecks einer homogenen Straßenrandbebauung festgesetzt. Versetzungen der Gebäude entlang der Straßenflucht der Kirchenstraße würden zur Folge haben, dass das historisch gewachsene städtebauliche Bild gestört wird. Des Weiteren werden bei allen als Kulturdenkmal festgesetzten Gebäuden Baulinien festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche findet keine pauschale Abgrenzung durch eine Baugrenze statt. Hier werden einzelne Baufenster vorgegeben. Die Baufenster bei den Gebäuden der Kirchenstraße 31 und 33 nehmen weiterhin Bezug auf die städtebauliche Grundordnung der Stadt Preetz (Gebäudeausrichtung in Längsrichtung zwischen Kirchenstraße und Kirchsee). Weitere Baufenster richten sich nach der bestehenden Bebauung.

5.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

Erschließung

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Innenstadt von Preetz. Wie unter Ziffer 2 beschrieben, sollen mit dem Bebauungsplan durch wohlüberlegte Festsetzungen planungsrechtliche Ziele der Stadt umgesetzt werden. Das Gebiet ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die „Kirchenstraße“ bis zur Kreuzung „Am altem Amtsgericht“ ist eine öffentliche Verkehrsstraße, K 19 in Richtung Ascheberg. Das restliche Stück der „Kirchenstraße“ ist als Einbahnstraße befahrbar, der „Markt“ ist Fußgängerzone. Beide beschriebenen Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Lediglich ein Randstreifen, ausgewiesen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – ist im Plangeltungsbereich aufgenommen worden um die einzelnen Zufahrten (gekennzeichnet durch Ein- bzw. Ausfahrtspfeile) zu den rückwärtigen Grundstücksflächen zu reglementieren/ zu steuern.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im rückwärtigen Bereich zwischen der Bebauung an der „Kirchenstraße“/ „Markt“ und ausgewiesener Grünfläche sind Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen worden. Die Zuwegung erfolgt durch die v. g. Zufahrten von der „Kirchenstraße“ und „Markt“.

In den Erdgeschoßzonen erfolgten über die Jahre hinweg immer wieder Nutzungsänderungen, Eigentümer wechselten, die Ladenstruktur änderte sich. Des Weiteren wurden Teile der Innenstadt (der „Markt“) zur Fußgängerzone umgewidmet, was zur Folge hatte, dass sich der vorhandene Parkplatzbedarf verlagerte. Für den Innenstadtbereich stehen seitdem mehrere großflächige Parkplätze zur Verfügung, u.a. der Garnkorbparkplatz. Darüber hinaus existierte der Bedarf an privaten Stellplätzen (für Anwohner sowie Kunden) welche direkt auf den jeweiligen Grundstücken Platz fanden. Im Laufe der Jahre sind daher immer mehr Fläche versiegelt worden. Diese Entwicklung will die Stadt Preetz zukünftig mit dieser Planung steu-

ern. Durch den Bebauungsplan können zukünftig nur noch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als solche genutzt werden. Die Festsetzung war erforderlich, damit es zukünftig keine weiteren ungewollten Auswucherungen mehr gibt. Aus grünordnerischer Sicht macht dies ebenfalls Sinn, da dadurch nun weite Teile des Uferbereiches des Kirchsees besser geschützt werden können.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine derartigen Aussagen getroffen. Eine Teilfläche wird gemäß Denkmalschutz als geschützte Gesamtanlage (Ensemble) dargestellt. Aufgrund der Gebäudestellungen und vorhandener Topografie ist es nicht sinnvoll, für die verbleibenden Flächen Aussagen hinsichtlich zur Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu machen. Da dieses Areal der Zuständigkeit der ev.- luth. Kirche sowie der Stadt Preetz unterliegt, sollte dies relativ einfach gemäß der LBO zu regeln sein.

Mit Rechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Da unterschiedliche Belange betroffen sind, sind die Ausweisungen differenziert zu betrachten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Norden des Plangeltungsbereichs ist zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsdienste belastet. Es handelt sich dabei um eine Durchfahrt zwischen den Gebäuden „Markt“ 15 und 16. In Verlängerung dieser Fläche wird eine Fläche mit Geh- und Leitungsrechten dargestellt, zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste. Mit den beiden genannten Flächen wird der Forderung gefolgt, eine unabhängige Löschwasserversorgung für den Innenstadtbereich sicherzustellen. Das Löschwasser, kann nun unabhängig vom Versorgungsnetz dem Kirchsee entnommen werden. Des Weiteren befindet sich innerhalb dieser beiden Korridore eine Leitung des Abwasserzweckverbandes (AZV). Das Geh- und Leitungsrecht stellt eine Verlängerung zum v.g. auf.

Es ist zu erwähnen, dass Löschfahrzeuge mit eingebauter Pumpe bis unmittelbar an die Wasserlinie zur direkten Wasserentnahme heranfahren sollten. Dies ist jedoch nach Rücksprache mit dem Abwasserzweckverband (AZV) nur bedingt möglich, da der Baugrund am ufernahen Gelände in der Regel für Fahrzeuge mit schwerer Achslast nicht geeignet ist. Sollte bei einer Baugrunduntersuchung festgestellt werden, dass eine Überfahrung möglich ist, ist in Absprache mit den Grundstückseigentümern die Zufahrt für Löschfahrzeuge so weit wie möglich an den See zu verlegen.

Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen befinden sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und dienen der Fußläufigen Verbindung.

6. Grünordnung

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden.

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht beschrieben sowie bewertet: Der Umweltbericht formuliert die Eingriffsbewertung sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Folgen für Natur und Landschaft. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Grünstrukturierung getroffen worden.

Bestandteile der grünordnerischen Maßnahmen sind:

- Festsetzungen der Grünflächen, private Gartenanlagen und private Parkanlage,
- Gesetzlich geschütztes Biotop,
- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie
- der Erhalt von Bäumen.

Die Festsetzungen begründen sich aus den Zielen für

- den Umweltschutz,
- den Natur- und Landschaftsschutz, inkl. der Kompensation von Eingriffen nach dem Landesnaturschutzrecht,
- Erholungsvorsorge sowie
- Gestaltung der Stadt Preetz.

Die Umweltprüfung wurde durch das Büro FRANKE's - Landschaften und Objekte, Legienstraße 16 in 24103 Kiel durchgeführt. Der Umweltbericht wird nachfolgend als Teil II in dieser Begründung aufgeführt.

7. Sonstige planungsrelevante Vorgaben und Angaben

7.1 Immissionsschutz/ Verkehrslärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin wurde ermittelt welche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm im Plangeltungsbereich getroffen werden müssen. Schutzbedürftige Nutzungen sind insbesondere Büro- und Wohnnutzungen.

Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan unter Ziffer A 07 des Teil B Textes eingeflossen und beschreiben was für Maßnahmen im Detail zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Das Schallgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

7.2 Altlastenstandorte

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 A durch den Flächennutzungsplan Altlastenverdachtsflächen bekannt waren, sind zeitnah beim Amt für

Umwelt des Kreises Plön die genauen Standorte und der Kontaminierungsgrad abgefragt worden. Danach sind drei Standorte geprüft worden, Markt 15, Kirchenstraße 13 und Kirchenstraße 15.

Die Altlastenverdachtsmomente in der Kirchenstraße 13 und 15 sind ausgeräumt worden, da in beiden Fällen die Prüfwerte nicht überschritten werden.

Das Grundstück Markt 15 wird nach gutachterlicher Sicht als geringfügig eingestuft, es besteht allerdings kein Sanierungsbedarf.

Die untere Bodenschutzbehörde machte in diesem Zusammenhang auf den Altlastenverdacht auf dem Grundstück Kirchenstraße 3 (ehemaliger Gartenbaubetrieb) aufmerksam. In diesem Bereich könnten Verunreinigungen des Bodens aus der Vornutzung möglich sein. Daher wurde eine orientierende Bodenuntersuchung mittels einer technischen Erkundung durchgeführt. Sie ergab in der Auffüllung Bodenbelastungen in Form von Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. In Hinblick auf die geplanten Nutzungen liegt keine Gefährdung vor. Treten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten auf, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Belasteter Boden ist nach der Deklaration einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Alle v. g. Standorte werden im Bebauungsplan zur Information dargestellt.

7.3 Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt in Kiel durchgeführt.

7.4 Denkmäler

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich Denkmalsgeschützte Gebäude, die unterschiedlich zu bewerten sind. Gebäude die als einfaches Kulturdenkmal (K) geführt werden, Kulturdenkmäler mit besonderer Bedeutung (§D) sowie Gesamtanlagen (Ensembles - E) die dem Denkmalschutz unterliegen.

Außerhalb des Plangebiets liegen folgende Denkmäler:

- Markt 9 (K)
- Markt 14 (D§)
- Kirchenstraße 24 (D§)
- Kirchenstraße 36 (D)
- Kirchenstraße 54 (D§)
- Kirchenstraße 56 (K)
- Kirchenstraße 58 (D§) – Wohn- und Geschäftshaus
- Kirchenstraße 61 (D)
- Kirchenstraße 63 (K)

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich ebenfalls Denkmäler. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt:

- Stadtkirche (D§)
- Kirchplatz (E)
- Kirchenstraße 3 (K)
- Kirchenstraße 5 (K)
- Kirchenstraße 35 (K)
- Kirchenstraße 37 (K)
- Kirchenstraße 43 (K)
- Seestraße 1 (K)

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im Plangeltungsbereich erfolgt über die vorhandene Infrastruktur der Stadt Preetz.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel. Das Leitungsnetz ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, so dass die Versorgung im gesamten Plangeltungsbereich gesichert ist.

Löschwasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405 (sowie Gesetz über den Brandschutz und die Hilfestellung der Feuerwehren, Brandschutzgesetz – § 2 BrSchG).

Weiteres Löschwasser wird über die Entnahme vom Kirchsee gesichert (GFL und GL; siehe Ziffer 5.4 - Mit rechten zu belastende Flächen). Nach Prüfung des Baugrundes wird ggf. die Zufahrt für die Feuerwehr in Absprache mit den Grundstückseigentümern so nah wie möglich an das Seeufer gelegt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird über die Stadtwerke Kiel sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sind vorhanden und am Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Eine Erweiterung ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die ausreichend dimensionierten Abwasserkanäle zur Abwasserbehandlung der Kläranlage der AZV Preetz-Land.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen, die evtl. über zusätzliche Leitungsrechte gesichert werden, in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Preetz eingeleitet. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Regenwasserentwässerung ist möglich, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann oder es als Brauchwasser benutzt wird.

Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch Abfallentsorgung des Kreises Plön sichergestellt. Bestimmungen unterliegen der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön.

7.6 Art und Umfang der Werbeanlagen

Die Art und Umfang der Werbeanlagen wird über die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Preetz geregelt. Die Ortsgestaltungssatzung ist als Anlage beigefügt. Eine neue Gestaltungssatzung für Werbeanlagen wird zurzeit erarbeitet.

7.7 Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Preetz. Eine archäologische Untersuchung wurde Anfang November 2011 durchgeführt und belegte, dass mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Aufgrund dessen ist das Archäologische Landesamt immer frühzeitig – mit aussagekräftigen Planunterlagen – zu beteiligen, damit geprüft werden kann, in welchem Umfang Denkmale beeinträchtigt werden. Bei Bedarf sind archäologische Untersuchungen bzw. Ausgrabungen zu machen, die die Denkmale sichern, bergen und dokumentieren.

Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Des Weiteren ist die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Hinweis aus dem Denkmalschutzgesetz (§ 8 DSchG):

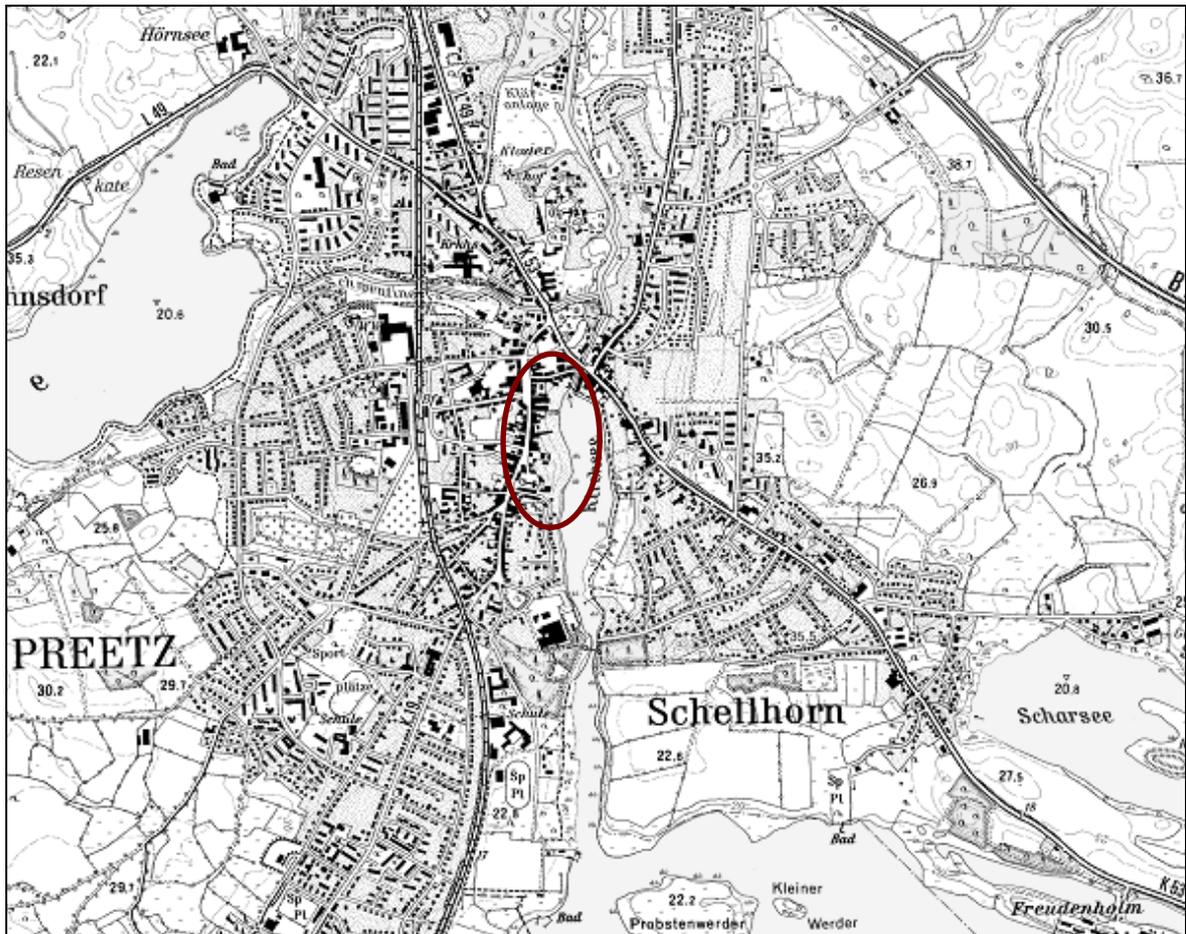
- (1) Werden durch Vorhaben in Böden oder Gewässern archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet. Soweit die Höhe der Kosten nicht einvernehmlich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt wird, wird sie in einem Bescheid der zuständigen oberen Denkmalschutzbehörde festgesetzt. Die Kosten für die wissenschaftliche Auswertung eines Grabungsfundes sind nicht zu tragen.*
- (2) Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 bedürfen der Anzeige bei der oberen Denkmalschutzbehörde, sofern bekannt ist oder zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden.*

7.8 Bodenordnende Maßnahmen

Derzeit sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Teil II

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 A
,Bebauung östlich des Marktes und der Kirchenstraße'
der Gemeinde Preetz



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

Entwurf Stand: 06.03.2012

Überarbeitet: 03.07.2012

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	7
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	8
2.1.1	Schutzgut Mensch	9
2.1.2	Schutzgut Tiere	12
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	13
2.1.4	Schutzgut Boden	14
2.1.5	Schutzgut Wasser	16
2.1.6	Schutzgut Klima	17
2.1.7	Schutzgut Luft	18
2.1.8	Schutzgut Landschaft	18
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	21
3.1	Schutzmassnahmen	22
3.2	Minimierungsmassnahmen	22
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen	22
4.	PLANUNGSAALTERNATIVEN	22
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	24
5.2	Massnahmen zur Überwachung	24
6.	ZUSAMMENFASSUNG	24
7.	VERWENDETE UNTERLAGEN	25

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) wurden diese im Oktober 2011 nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen. In der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belang im Frühjahr 2012 wurden Stellungnahmen hervorgebracht, die nach der Abwägung zu Änderungen des Bebauungsplanes führten, die nachfolgend berücksichtigt wurden.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet und entsprechend des Abwägungsergebnisses wie folgt fortgeschrieben.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der ca. 6,35 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30 A befindet sich innerhalb der Stadt Preetz. Abgegrenzt wird der Bereich östlich des Marktes und der Kirchenstraße, südlich der nördlichen Grenze des Grundstücks Markt 20, westlich des Kirchsees und nördlich des Grundstücks der Seestraße 7.

Die Bebauung entlang der Kirchenstraße und am Markt ist eine über die Jahre hinweg gewachsene Struktur, ausgeprägt als dichte Straßenrandbebauung. Die neueren Baukörper sind entsprechend der allgemeinen Vorschriften der Baugestaltungssatzung der Stadt Preetz umgesetzt worden.

Die Nutzung des Areals sieht wie folgt aus: Entlang der Kirchenstraße und Markt werden die Erdgeschossenebenen mit Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe genutzt, von denen vereinzelte Geschäfts- und Nutzungsf lächen leer stehen. Ab dem Grundstück Kirchenstraße 31 lösen schulische Nutzungen der Diakonie und der Kirche diese ab.

Das südliche Areal, ab dem Gebäude Kirchenstraße 31, ist zu großen Teilen im Besitz der evangelischen Kirchengemeinde. Das Areal unterliegt mehreren Nutzungen (Schule, Kirchengebäude und Altersheim). Die evangelische Kirchengemeinde beabsichtigt in den kommenden Jahren sich auf dem Areal baulich weiterzuentwickeln, um ihr Angebot an kleineren, seniorengerechten Wohneinheiten zu erweitern. Zudem wird über eine Erweiterung des Gebäudekomplexes an der Seestraße 3 nachgedacht.

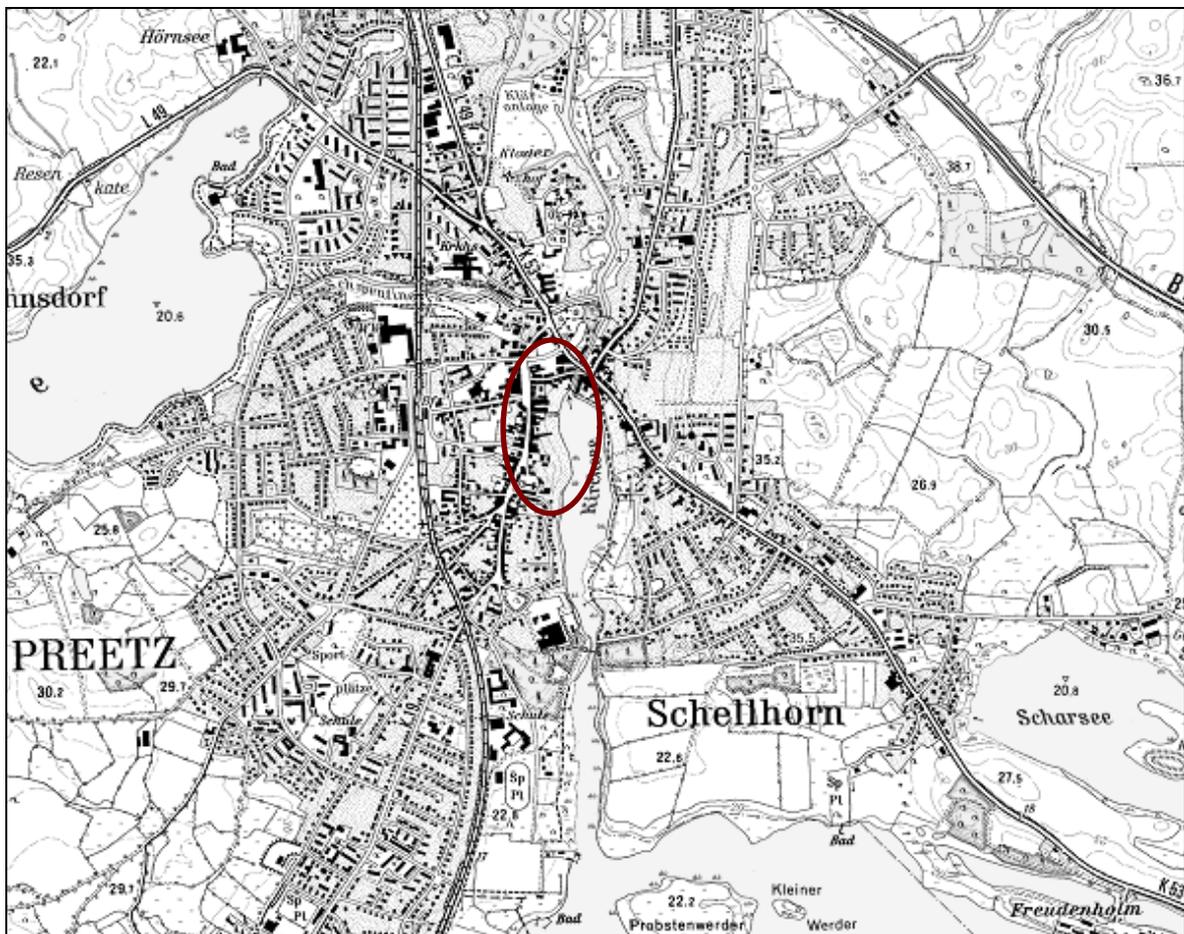


Abb. 1: Übersichtskarte M 1: 25.000

Ausschnitt aus TK 25

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 30 der Stadt Preetz wurde 1969/ 1970 bearbeitet, das Verfahren jedoch nicht abgeschlossen. Dieser sollte unter anderem die Bautiefen der Grundstücke der Kirchenstraße und den Nachweis der notwendigen Stellplätze regeln. Da nicht alle auf den direkten Grundstücksflächen realisiert werden konnten, wurden auch Stellplätze auf dem Cathrinplatz hierfür belegt, was dazu führte, dass sich der Bebauungsplan Nr. 30 aus zwei Teilbereichen zusammensetzt.

Dieser Planentwurf wurde zwischenzeitlich geändert und durch die Stadtvertretung beschlossen. Die Planung ist allerdings nicht erneut im Innenministerium eingereicht und bekannt gemacht worden und erlangte daher keine Rechtskraft.

Auslöser für die jetzt vorliegende Planung ist ein geplantes und inzwischen umgesetztes Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Kirchenstraße 25. Dieses Vorhaben sieht unter Beanspruchung von drei Flurstücken die Errichtung eines 2-stöckigen Gebäudes parallel zur Kirchenstraße/ Kirchsee vor. Da die bisherigen Vorgaben keine Ablehnung ermöglichten, das Vorhaben jedoch die bisherige Gebietsstruktur störend verändert, sah der Ausschuss für Bauleitplanung Handlungsbedarf. Dabei wurde die mögliche Notwendigkeit eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung eines Beschlusses einer Veränderungssperre geprüft.

Es ist zwar möglich, diesen Bereich gemäß § 34 BauGB der Innenentwicklung zu bebauen, aber die Gemeinde befürchtet, dass eine solche zulässige Lückenbebauung sowie die zunehmende Errichtung von großflächigen Stellplatzanlagen im rückwärtigen Bereich zu weitergehenden, ungeordneten städtebaulichen Missständen führt. Vor diesem Hintergrund plante die Stadt ursprünglich für diese Flächen kein weitergehendes Baurecht einzuräumen, um bei Erlöschen des Bestandsschutzes keinen automatischen Wiederaufbau in dem Umfang zu ermöglichen. Dieser Sicht widersprach der Kreis Plön, so dass der inzwischen errichtete Baukörper amtlich vermessen und in die Planzeichnung sowie den Festsetzungskatalog aufgenommen wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A versucht die Stadt Preetz der zunehmenden Bebauung in Richtung Seeufer entgegenzuwirken und durch ordnende Festsetzungen eine städtebauliche Entwicklung unter Wahrung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächenausweisungen (Mischgebiet, Kerngebiet und Flächen für Gemeinbedarf) entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes, so dass keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes besteht.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

In den für die Bauleitplanung geltenden gesetzlichen Grundlagen und Plänen sind Ziele des Umweltschutzes enthalten, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind. Hierbei wird eine Abschichtung vorgenommen, da für die übergeordneten Planwerke bereits eine eigene Umweltprüfung erfolgte, während die Ergebnisse von tiefergehenden Detailuntersuchungen, z.B. Schallprognosen in diese Umweltprüfung einfließen:

1.2.1 Fachgesetze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Umweltprüfung erfolgt nach den Vorgaben folgender Fachgesetze:

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 02.04.1979

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten
- Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
- § 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 12.06.2007

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 26.09.2002, zuletzt geändert 01.03.2011

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherplichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 11.08.2010

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherplichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Regionalplan des Planungsraumes III

Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde - 2000

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 stellt die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein dar und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den Regionalplänen weiter konkretisiert wird.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Technologieregion K.E.R.N., Fortschreibung 2000, wird der Stadt Preetz eine besondere Bedeutung als äußerer Achschwerpunkt mit Funktion eines Unterzentrums auf der Siedlungsachse im Ordnungsraum Kiel, zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel - Elmschenhagen - Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn) zugewiesen. Preetz ist die größte Stadt des Kreises Plön mit über 16.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und ist als Unterzentrum eingestuft. Dabei beeinflusst die Gemeinde Schellhorn aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhanges mit Preetz und der begrenzten Siedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet unmittelbar die Entwicklung des Unterzentrums.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der v.g. Siedlungsachse.

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III

der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster - 2000

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich keine direkten Aussagen. Er stellt das Ostufer des Kirchsees jedoch als Teil des Biotopverbundsystems entlang der Schwentine dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes korrespondieren mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.

Landschaftsplan der Stadt Preetz – Februar 2003

Der Landschaftsplan der Stadt Preetz trifft in erster Linie Aussagen zum Uferbereich des Kirchsees, wo auf Höhe des Kirchengeländes ein geschütztes Biotop (Nr. 87) verzeichnet ist. Es handelt sich um Röhrichte, Schwimmblattvegetation und Weidengebüsche. Darüber hinaus stuft der Landschaftsplan den Kirchsee als mittleren Freiflächenbereich mit möglichen Einrichtungen des Wassersports ein. Der gesamte Uferbereich hat weiterhin eine archäologische Bedeutung, da hier Funde aus der ehemaligen Fayenceproduktion der Stadt zu festgestellt wurden.

Innerhalb des Stadtgebietes gilt seit 2000 eine Baumschutzsatzung, nach der alle Bäume mit einem Stammumfang größer als 80 cm geschützt sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes korrespondieren mit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Preetz

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

Der aktuelle Flächennutzungsplan von 2006 stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Bauflächen dar. Unterschieden wird zwischen Mischgebietsflächen, Kerngebiet und Flächen für Gemeinbedarf. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Preetz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 A entspricht einem Teilbereich des 1970 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Preetz. Die bebauten Flächen entlang der Kirchenstraße und am „Markt“ sind damals als Mischgebietsflächen ausgewiesen worden, der Bereich der Kirche als Gemeinbedarfsfläche. Die wesentlichen Grundsätze dieser Planung sind gewesen, dass die Gebäude entlang der Kirchenstraße 1 bis 29 mit einer Bebauungstiefe von 33 m, das Schulgrundstück mit einer Bebauungstiefe von 70 m zulässig waren. Des Weiteren wurde über diese Planung die Stellplatzproblematik der Baugrundstücke entlang der Kirchenstraße geklärt. Dieser von der Stadtvertretung beschlossene Entwurf wurde jedoch nicht erneut im Innenministerium zur Genehmigung eingereicht und erlangte daher keine Rechtskraft.

Ortsgestaltungssatzung

Für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz und somit für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt seit 1990 eine Ortsgestaltungssatzung.

Baumschutzsatzung

Für den erweiterten Innenstadtbereich sowie für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt in der Stadt Preetz seit 2000 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes von Bäumen mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Abgrenzung der Untersuchungsrahmen wurde entsprechend der eventuell zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Sondergebietes vorgenommen. Sie orientiert sich nicht an vorhandenen Flurstücks- oder Eigentumsgrenzen, sondern an den jeweiligen bedeutsamen Faktoren der einzelnen Schutzgüter. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an. Grundlage der Beurteilung

sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die in den Karten des Landschaftspflegerischer Fachbeitrages zusammengetragen und analysiert wurden. ¹

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich umfaßt die Bebauung zwischen der Kirchenstraße und dem Markt im Westen sowie dem Kirchsee im Osten. Die Nutzung sowie die Bebauung lassen sich grob in drei Teilbereiche gliedern. Der nördliche Teil beschreibt die Grundstücke zwischen der Bebauung Markt 20 und Markt 15, der mittlere Teil die Bebauung zwischen der Kirchenstraße 1 und der Kirchenstraße 29 und der südliche Teil die Umgebung der Stadtkirche Preetz zwischen der Kirchenstraße 31 und der Seestraße.

Der nördliche Teil ist durch eine dichte, 2-3 geschossige Straßenrandbebauung gekennzeichnet, die im Erdgeschoß durch Einrichtungen des Einzelhandels sowie der Gastronomie genutzt wird und in den darüber liegenden Geschossen durch Dienstleistungsanbieter und Wohnnutzungen. Der seeseitige Teil der Grundstücke weist Stellplätze und Grünflächen auf.



Abb. 2: Nördl. Teil - Markt



Abb. 3: Seeseite nördl. Teilbereich

Der mittlere Teil ist ebenfalls durch eine dichte Straßenrandbebauung gekennzeichnet. Die Gebäude sind hier jedoch überwiegend 1-2 geschossig und von ihrem Bauvolumen kleiner als die Bebauung am Markt. Die Erdgeschoßebene wird durch kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe geprägt, während im Obergeschoß Wohnnutzungen vorherrschen. Geschäftsflächenleerstände sind vorhanden. Die Bebauung konzentriert sich auf das westliche Drittel der Grundstücke, während der restliche Teil als Garten genutzt wird und verschiedene Nebengebäude in Ufernähe aufweist. Ausnahmen bilden die Nutzungen der Grundstücke Kirchenstraße 1 und 15. Während sich im erstgenannten ein Kino befindet, dessen Vorführräume ca. 2/3 des Grundstücks einnehmen, während der Rest durch Stellplätze genutzt wird, erstreckt sich auf dem letztgenannten ein langgestreckter Gebäudeteil, der fast 3/4 des Grundstücks einnimmt. Es handelt sich hierbei um das Gebäude einer ehemaligen Reinigung, welches seit mehreren Jahren leer steht. Eine weitere Ausnahme bildet das zurzeit im Bau befindliche Vorhaben im südlichen Teil dieses Abschnittes. Hier ist in der Bautiefe der vorgenannten Ausnahmen ein von der straßenbegleitenden Bebauung abgesetzter Baukörper entstanden, der sich über vier Grundstücke (Kirchenstraße 23-29) erstreckt.



Abb. 4: Mittlerer Teil - Kirchenstraße



Abb. 5: Gartennutzung mit Nebengebäude

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Stadtkirche und die sie umringenden Gebäude geprägt. In diesem Abschnitt dominiert eine halb öffentliche Nutzung, neben der Kirche und dem Pastorat befinden sich hier auch die Grundschule und Einrichtungen der Vogelschutzgruppe sowie der Kirchenjugend. Den südlichen Abschluß des Teilbereiches bildet ein langgestreckter Baukörper einer Seniorenwohnanlage. Die seeseitigen Freiflächen werden als Garten und Park sowie für Stellplätze und für einen Spielplatz genutzt.



Abb. 6: Südlicher Teil - Kirchengelände



Abb. 7: Halböffentl. Freiflächennutzung

Auslöser für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war das zurzeit der Planaufstellung in Bau befindliche Vorhaben im Bereich der Kirchenstraße 23-29. Durch dessen Genehmigung wurde deutlich, daß der in diesem Bereich für die Genehmigung von Bauvorhaben geltende § 34 BauGB nicht ausreicht, um den Charakter der die Innenstadt prägenden Bauweise zu erhalten und fortzuführen. Gleichzeitig wird befürchtet, daß großflächige Stellplatzanlagen im rückwärtigen Bereich die Wohn- und Erholungsqualität des stadtnahen Quartiers und großvolumige Baukörper in Ufernähe die Erholungswirkung des östlichen Kirchseeufers herabsetzen.

Vor diesem Hintergrund definiert der Bebauungsplan den Bereich nördlich der Kirchenstraße 29 als Kerngebiet und den südlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung festgelegt und die definierten Baugrenzen lassen zukünftig nur eine Bebauung im westlichen Drittel der Grundstücke zu. Ein 50 m breiter Korridor parallel zum Ufer des Kirchsees ist zukünftig von jeglicher Bebauung und von Stellplatzanlagen freizuhalten. Eine Ausnahme stellt das Wildtierheim der ortsansässigen Vogelschutzgruppe dar, deren bisheriger Unterstand in direkter Ufernähe außerhalb des geschützten Ufers neu errichtet und entsprechend seiner heutigen Anforderungen erweitert werden darf.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden vor dem Hintergrund bewertet, dass die Stadt mit Hilfe dieser Bauleitplanung das Charakteristische seiner Innenstadt erhalten möchte ohne Modernisierungen oder Veränderungen zu untersagen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich läßt sich grob in zwei unterschiedliche Lebensräume einteilen: die straßenbegleitende Bebauung und die Hausgärten mit ihren Uferabschnitten entlang des Kirchsees. Die bauliche Substanz mit ihrer unterschiedlichen Alterstruktur bietet Lebensraumpotential für Ubiquisten, d.h. häufig vorkommende und anpassungsfähige Arten. Die unterschiedliche Altersstruktur der baulichen Anlagen im Geltungsbereich bietet darüber hinaus Vögeln, Insekten und Kleinsäuger, die sich in Nischen und Vorsprüngen ansiedeln können Lebensraum, wie z.B. Wespen, Fledermäuse, Nachtfalter, Tauben oder Haussperling. Die anschließenden Gartenflächen können mit ihren Gehölzstrukturen darüber hinaus gehölzbrütenden Vogelarten wie Kuckuck, Meisen oder Amseln Unterschlupf bieten. Im Uferbereich befinden sich einige Weiden, die Astlöcher und Hohlräume aufweisen, die von höhlenbrütenden Vögeln oder als Sommerquartier von Fledermäusen wie der Teichfledermaus oder der Zwergfledermaus genutzt werden können.

Das direkte Seeufer stellt im südlichen Teil potentiell ein Habitat für Amphibien- und Libellenarten dar. Das Seeufer im nördlichen Bereich weist aufgrund der intensiven Gartenpflege sowie der dort vorhandenen Versiegelungsflächen keine Habitatqualität auf. Die möglichen Veränderungen durch die rückwärtige Bebauung in der Kirchenstraße 25 und der damit verbundenen Intensivierung der Ufernutzung kann nicht abschließend beurteilt werden, da der Bau noch nicht in allen Bereichen im Außenraum abgeschlossen ist.

Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unmittelbar keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder beansprucht, da hiervon überwiegend intensiv genutzte Gartenflächen bzw. bereits versiegelte Hofflächen betroffen sind. Ein potenzieller Verstoß gegen § 44 BNatSchG (Verbot der Tötung von Individuen und Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) beim Abbruch vorhandener Gebäude oder bei der Umnutzung leerstehender Gebäudeteile kann vermieden werden, indem bei Vorlage entsprechender Anträge eine Überprüfung des Fledermausvorkommens durchgeführt und die Ergebnisse bei der Umsetzung berücksichtigt werden, z.B. über eine Bauzeitenregelung.

Brutvögel wären durch die Entfernung von Gehölzen sowie durch Störungen ausgehend von dem geplanten Wanderweg betroffen. Da der Bebauungsplan jedoch keine großflächigen Erweiterungen der baulichen Anlagen auf bisher unbebauten Flächen ermöglicht,

durch welche potentielle Niststandorte entfernt würden und die ökologisch wertvollen Altgehölzbestände als zu erhalten festgesetzt werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering bis nicht vorhanden. Weiterhin gelten die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Gehölz-, Boden-, Gebäude- und Nischenbrüter als recht flexibel und in der Lage bei Bedarf alternative Habitate anzunehmen. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan über die Baumschutzsatzung hinaus städtebaulich prägnante Bäume als zu erhalten festgesetzt, so dass die potentiellen Lebensräume stärker geschützt sind.

Die Beeinträchtigungen stellen insgesamt jedoch keine Gefährdung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten dar, da keine seltenen Strukturen betroffen sind und im Umfeld noch genügend Ausweichpotenzial vorhanden ist.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch die ufernahen privaten Terrassen- und Gartennutzungen erhalten und sich u.U. im Bereich der Neubebauung Kirchenstraße 25 noch verstärken.

Der Geltungsbereich hat generell eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Durch die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die regelmäßige Gartenpflege und die angrenzenden Nutzungen hat das gesamte Gebiet eingeschränkte Lebensraumqualitäten für anpassungsfähige und häufig verbreitete Arten, welche durch die geplanten Veränderungen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen wie der gesetzlichen Rodungszeiten und der Artenschutzregelungen bei Gebäudeabbruch werden durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Frühsommer 2010 und im Frühjahr 2011 erfolgten intensive Ortsbegehungen zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der westliche Bereich ist durch bauliche Anlagen versiegelt und bietet somit keinen zusammenhängenden Standort für Vegetation. Die sich daran anschließenden Gärten werden überwiegend intensiv gepflegt, teilweise bis an die Wasserlinie des Kirchsees heran. Naturnahe Vegetation findet sich kleinteilig im südlichen Teil des Geltungsbereiches, wo die das Ufer säumenden Einzelbäume durch weitere Baumbestände, Gehölz- und Staudenflächen, die vegetationskundlich der Weichholzaue zu zuordnen sind, ergänzt werden. Im direkten Uferbereich finden sich hier kleinflächige (30-50 m²) Röhrichte und Seerosenbestände⁵, welche entsprechend des Landschaftsplanes der Stadt Preetz Teile des mit der Nr. 87 bezeichneten gesetzlich geschützter Biotopkomplex wären. Dieser Biotopkomplex markiert naturnahe Uferbereiche des Kirchsees und wurde entsprechend der Kartierung zum Landschaftsplan aus den 1990er Jahren und des Biotoptypenschlüssels zu dem bis 2009 geltenden Landesnaturschutzgesetzes als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet. Durch die Gesetzesnovellierung und die Überarbeitung des Biotoptypenschlüssels 2006, sind die innerhalb des Geltungsbereiches 2011 kartierten schützenswerten Vegetationsbestände zu klein, als daß sie unter die gesetzlichen Schutzbestimmungen des § 21 LNatSchG fallen.



Abb. 8: Gärten mit Obstbaumbeständen



Abb. 9: Röhricht und Weidengebüsch am Ufer

Neben der ufernahen Vegetation bestimmen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, Obstbäume sowie Großbäume die Flora des Geltungsbereiches. Es überwiegen Laubgehölzarten wie Weiden (*Salix spec.*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) entlang des Gewässersaums und Buchen (*Fagus sylvatica*), Linden (*Tilia spec.*), Birken (*Betula pendula*) sowie Walnuß (*Juglans regia*) in den angrenzenden Gärten. Im Bereich der Kirchenstraße 43 befindet sich eine ortsbildprägende Linde und vor den Gebäuden am Markt steht eine Baumreihe aus Dorn (*Crataegus spec.*), die Bestandteil der den gesamten Markt umgrenzenden Baumpflanzung ist.

Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen keine zusammenhängenden Vegetationsbestände. Die Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt und unterliegen darüber hinaus der Baumschutzsatzung. Die zukünftig nicht mehr zulässige Uferverbauung mit Terrassen und Nebengebäuden hat eine Erholung der feuchte Standorte angepaßten, schützenswerten Vegetation zur Folge.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wären die Vegetationsbestände durch die Intensivierung der Nutzungen auf den Grundstücken gefährdet und würden weiter zurückgedrängt werden. Besonders die ufernahe Vegetation, wäre durch die mögliche Anlage weiterer Terrassen und Nebenanlagen beeinträchtigt. Die Reduzierung der Flächenausbreitung des im Landschaftsplan als Biotop Nr. 87 markierten Röhrichtbestandes zeigt eine mögliche weitere Entwicklung.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Positive Auswirkungen sind durch den Rückbau der ufernahen Anlagen möglich. Streng geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG sind nicht von den Ausführungen des Bebauungsplanes betroffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Entsprechend der Aussagen des Landschaftsplanes und der Reichbodenschätzung herrschen innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der nicht bebauten Flächen stark sandige Lehme vor. Moorböden oder andere seltene Bodenarten sind nicht verzeichnet. Im Rahmen der Altlastenbeurteilung in der Kirchenstraße 3 wurden Bodenproben bis zu 2,0 m Tiefe durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass es sich bei den oberflächennahen Untergründen um Auffüllungen mit sandigen-schluffige Böden teilweise durchsetzt mit Bau-

schuttresten handelt und im darunterliegenden gewachsenen Boden geringmächtige Torfschichten anzutreffen sind.

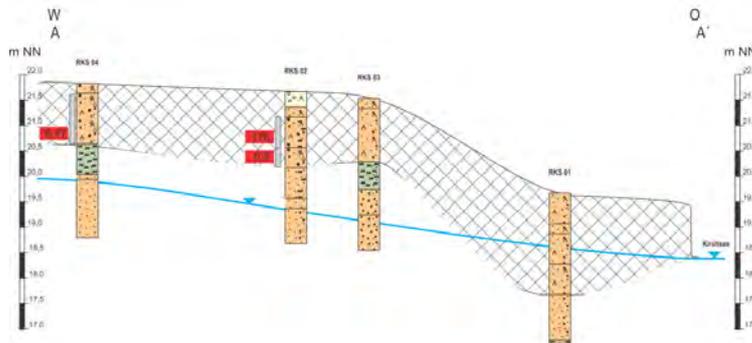


Abb. 11 – Bodenprofile aus Orientierende Untersuchung, Kirchenstraße 3 – ECOS Umwelt Nord GmbH

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 4 Standorte gekennzeichnet, die aufgrund ihrer vorangegangenen Nutzung eine Verunreinigung des Bodens vermuten lassen. Es handelt sich dabei um den Standort einer ehemaligen Schlachtereier am Markt 15 sowie die Standorte von ehemaligen chemischen Reinigungen in der Kirchenstraße 13 und 15 sowie um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in der Kirchenstraße 3. Während die Prüfung der ersten drei Verdachtsflächen keinen Sanierungsbedarf ergab, lagen für den 4. Standort in der Kirchenstraße 3 keine Prüfwerte vor. Der Verdacht begründet sich hierbei auf mögliche Reste von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie Heizölreste von der Befuerung von Gewächshäusern. Im Juni 2012 wurde daher eine orientierende Untersuchung durchgeführt.⁶ Sie ergab, dass in einigen Bereichen PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) aus der Koksverbrennung sowie Arsen und Schwermetalle im Bereich der Heizöllagerung vorkommen. Die Belastung wurde als gering bis mittel eingestuft, mit der Empfehlung die schwermetallbelasteten Bodenmassen unterhalb des Anbaus (RKS 4) auszuheben und zu entsorgen.

Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um in der Region seltene handelt und bereits eine Störung des Bodengefüges durch intensive Bodenbewirtschaftung und Versiegelung vorliegt, gelten die Eingriffe dieser Art als kompensierbar.

Aufgrund der Begrenzung der baulichen Erweiterung auf den westlichen und bereits überwiegend versiegelten Teil des Geltungsbereiches werden keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch umfangreiche bauliche Erweiterungen erwartet. Da der Bebauungsplan in der Gemeinbedarfsfläche keine Flächen für Stellplätze definiert, sind diese überall möglich, so daß es hier zu einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsanteils kommen kann. Möglicherweise erforderlicher Kompensationsbedarf wäre gesondert zu prüfen.

Durch den Rückbau der Nebenanlagen in Ufernähe wäre dagegen eine Entsiegelung in den ökologisch wertvollen aquatischen Übergangsbereichen möglich, unter der Voraussetzung, daß es durch die Art des Wanderwegebaus nicht zu einer Erweiterung der Versiegelungsflächen kommt.

Die im Untergrund der ehemaligen Bebauung um den Probenentnahmepunkt 4 festgestellten Schadstoffverunreinigungen rühren durch die dort vorgenommenen Schlacke haltigen Auffüllungen her. Die so belasteten Bodenmassen sollten vor Durchführung weiterer

Baumaßnahmen ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden. Es handelt sich hierbei jedoch um eine bestehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und nicht um eine negative Beeinträchtigung aufgrund der vorgelegten Planung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens könnte es innerhalb des Geltungsbereiches zu umfangreichen Neuversiegelungen kommen, da die Beurteilung gemäß § 34 BauGB sich an dem vorhandenen Bauvolumen und der Bautiefen orientiert, wozu auch das die Planung auslösende Vorhaben in der Kirchenstraße 23-29 zählen würde. Eine Zunahme der Nebengebäude oder versiegelten Stellplatz- oder Terrassenflächen in Richtung Kirchsee wäre möglich.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die Reglementierung des Maß der baulichen Nutzung als positiv einzustufen, so daß es nur zu geringfügigen Mehrversiegelungen kommt.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Für die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte keine gesonderte Untersuchung der Grundwasserstände, da keine baulichen Anlagen mit tiefen Erdeinbauten geplant sind, so dass aufgrund der topographischen Verhältnisse ein Grundwasseranschnitt nicht erwartet wird. Entsprechend der Aussagen des Landschaftsplanes befindet sich der Grundwasserstand 2-3 m unter der Geländeoberkante. Der Wasserspiegel des Kirchsees wurde im Rahmen der Vermessung im Frühjahr 2011 bei ca. 19,00 mÜNN festgestellt. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung in der Kirchenstraße 3 erfolgten im Juni 2012 Bohrsondierungen, welche Grundwasserstände zwischen 1,90 und 2,40 m unter Gelände feststellten und somit die groben Angaben des Landschaftsplanes präzisieren. Der Grundwasserleiter fällt erwartungsgemäß in Richtung Kirchsee ab, welcher als Hauptvorfluter für das Gebiet fungiert.

Neben dem Ufer des Kirchsees befinden sich keine oberirdischen oder verrohrten Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Das im Umfeld der Kirchenstraße anfallende Oberflächenwasser wird von dem Regenwasserkanalnetz der Stadt aufgenommen und abgeführt. Das unbelastete Oberflächenwasser aus den rückwärtigen Gartenflächen versickert oder wird oberirdisch dem Kirchsee zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation in der Kirchenstraße der Kläranlage des AZV Preetz-Land zugeführt.

Bewertung

Durch die geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nur eine geringfügige bauliche Erweiterung zugelassen und im nördlichen sowie mittleren Teilbereich die Flächen für Stellplatzanlagen ebenfalls begrenzt, so daß nur mit einer geringfügigen Erweiterung der Flächenversiegelung und somit nur mit einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist. Dieses gilt für den südlichen Teil nur mit Einschränkung, da bisher der Umfang der dort zwischen den Baufenstern möglichen Stellplatzanlagen nicht bekannt ist und die möglichen Versiegelungen im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung noch nicht abgeschlossen sind. Bei einer wasserdurchlässigen Ausführung der Flächen kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als wenig negativ erheblich

eingestuft werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen zählen jedoch zu den bereits vorhandenen und werden nicht durch die vorliegende Bauleitplanung ausgelöst.

Die orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche in der Kirchenstraße 3 ergab, dass auf dem Standort eine geringe bis mittlere Schadstoffbelastung aufgrund der Vornutzung vorliegt. Die Bodenüberdeckung auf den unversiegelten Flächen wird als gering eingestuft, ebenso die Schutzfunktion des Bodens im Hinblick auf die Abbaubarkeit der Stoffe. Die angetroffenen Schadstoffe gelten als wenig mobil, so dass generell von einer geringen Wahrscheinlichkeit einer Grundwassergefährdung ausgegangen werden kann. Um ganz sicher zu gehen, empfiehlt der Gutachter, die Einrichtung von 3 Grundwassermessstellen. Es handelt sich hierbei um Beeinträchtigungen des Schutzgutes aus der Vornutzung der Flächen, nicht um Beeinträchtigungen aus der vorliegenden Planung.

Beim Bau des Wanderweges ist darüber hinaus auf den Erhalt bzw. die Entwicklung eines Ufervegetationssaumes zu achten, um die Filterfunktion im Hinblick auf die Gewässerqualität des Kirchsees zu erhalten bzw. zu verbessern.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe das Wasserregime des Standortes unverändert. Zusätzliche Flächenversiegelungen könnten jedoch den Oberflächenabfluß erhöhen und somit dem Kirchsee unter Umständen auch verschmutztes Oberflächenwasser ohne Pufferung zuführen.

Bei Einhaltung der Vorgaben zur Oberflächenwasserbehandlung, sind die geplanten Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eher als positiv bzw. wenig erheblich negativ einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für das Untersuchungsgebiet wird eine Jahresmitteltemperatur von ca. 10°C und eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 700-725 mm gemessen. Die Hauptwindrichtung ist Westen bzw. Westsüdwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3 Bft.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird einerseits durch die bebauten und versiegelten Stadtflächen geprägt, in denen die Temperatur im Mittel höher liegt als auf den offenen Garten- und angrenzenden Wasserflächen des Kirchsees. Durch die Speicherkapazität des Wasserkörpers wirkt sich die Seenähe ausgleichend auf die Temperatur aus. Die unversiegelten und mit Vegetation bestandenen Gartenflächen fördern die Kaltluftbildung und somit den Luftaustausch mit der Innenstadt. Aufgrund der geschlossenen Randbebauung entlang der Kirchenstraße sind hierzu die offenen Gebäudestellungen im Umfeld der Stadtkirche förderlich.

Bewertung

Die Festsetzungen führen zu keiner nennenswerten Veränderung der Gegebenheiten, so dass die Auswirkungen durch die Neuplanungen als wenig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft werden können. Die Begrenzung der baulichen Nebenanlagen in den Grünflächen sowie die Versagung neuer baulicher Anlagen im Uferbereich mindern die Barrierewirkung und wirken sich positiv auf den Luftaustausch aus.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die kleinklimatische Situation am Standort unverändert bleiben.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr verändert sich durch die Erweiterung nicht wesentlich und führt daher nicht zu einer beeinträchtigenden Mehrbelastung der Luftqualität.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen kann es zu lokalen Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm kommen.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BImSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH₃) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Situation hinsichtlich der Luftbelastung am Standort unverändert bleiben.

Bewertung

Durch das Vorhaben kann es nicht zu Beeinträchtigungen durch Abgase kommen, da keine Mehrbelastung eintritt und die bestehende Belastung aufgrund der guten Durchlüftungssituation am Standort keine beeinträchtigende Wirkung hat. Durch die unbegrenzte Zulassung von Stellplätzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann es hier zu begrenzten Beeinträchtigungen für die direkt angrenzenden Bewohner kommen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird einerseits durch die geschlossene Bebauung in einem mittelalterlichen Grundrißraster entlang der Kirchstraße und andererseits durch die offenen Wasserflächen des Kirchsees sowie die Gärten mit ihrem mächtigen Altbaumbestand gekennzeichnet.

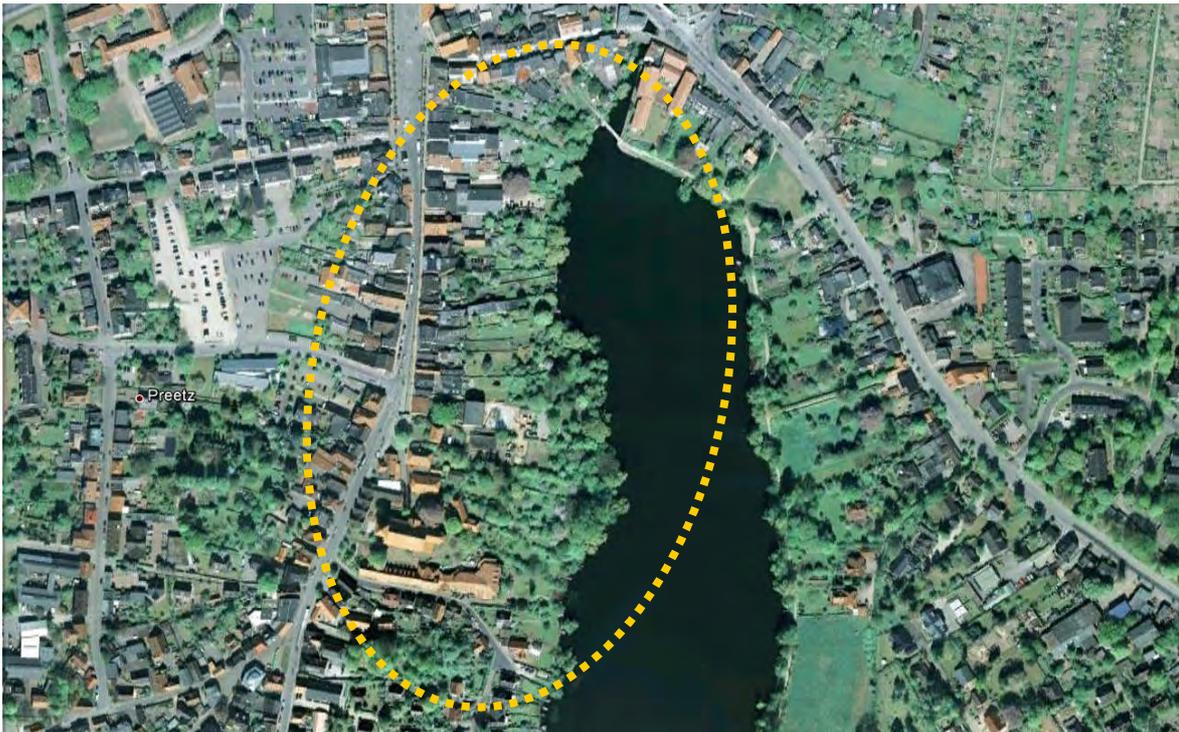


Abb. 10: Luftbild – Aufnahme 2007

aus: google earth 2012

Charakteristisch ist die langgestreckte, schmale Grundstücksform, die überwiegend eine Bebauung in Ostwestrichtung bedingt. Die Grundstücksnutzungen erstrecken sich teilweise bis zum Seeufer und prägen dieses durch Stellplatzanlagen, Gartenhäuser, Terrassen und Bootsstege.

Neben der Ostwestgliederung lässt sich der Geltungsbereich auch von Norden nach Süden in unterschiedliche Abschnitte teilen. Im nördlichen Bereich des Marktes dominieren großvolumige Gebäude den Geltungsbereich, welche im mittleren Bereich in Richtung Süden kleinteiliger werden, bevor die Kirche mit den Gemeinbedarfsanlagen wie Schule, Seniorenwohnanlage etc. den Geltungsbereich durch großvolumige Baukörper nach Süden zur Seestraße begrenzt. Im mittleren Teil des Geltungsbereiches fallen einzelne Gebäude aus der ansonsten eher straßenbegleitenden Bebauung heraus. Hier sind Einzelbauten entstanden, die als Solitäre eine zweite Baureihe markieren und nicht mehr mit der Bebauung entlang der Kirchenstraße in direktem Bezug stehen.

Das Gelände fällt von Süden von der Stadtkirche aus nach Norden von ca. 31 müNN auf ca. 23 müNN sowie von Westen nach Osten in Richtung See auf ca. 19 müNN ab, so dass sich insgesamt Höhenunterschiede von über 10 m ergeben. Aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten ist der Geltungsbereich im südlichen Teil in vielen Abschnitten durch Böschungen terrassiert. Gleichzeitig befinden sich hier größere ebene Bereiche auf dem Niveau des Seeufers, so dass sich hier kleinflächige Röhrichte und Weidengebüsche entwickelt haben, die landeinwärts in wechselfeuchte Wiesenbereiche mit einem prägenden Großbaumbestand übergehen.

Zwischen den Gebäuden befinden sich vereinzelte Großbäume, die aufgrund ihres Habitus und ihrer Größe das Gebiet ebenso wie die Kulturdenkmäler mit ihren prägenden Klinkefassaden und den geneigten Dächern charakterisieren.



Abb. 11: Stadtkirche als Hochpunkt mit ortsbildprägender Linde



Abb. 12: Seeufer mit rahmendem Gehölzbestand

Mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung beabsichtigt die Stadt, die prägenden Grundzüge des historischen Innenstadtbereiches unter Berücksichtigung der heutigen Bau- und Nutzungsanforderungen zu bewahren. Vor diesem Hintergrund sind Fassadenbreiten und maximale Traufhöhen festgesetzt worden, die der historischen Fassadengliederung entsprechen. Um durch das zum See abfallende Gelände starke Terrassierungen oder eine Erhöhung der Baukörper zur Seeseite zu verhindern, sind Höhenbezugspunkte auf das Niveau der Geländevermessung vom Frühjahr 2011 festgesetzt worden. Zusammen mit der Festsetzung der schützenswerten Einzelbäume besteht auf diese Weise die Möglichkeit, die seeseitige Kulisse zu erhalten.

Bewertung

Die Festsetzungen dienen in erster Linie der Bewahrung des Landschaftsbildes sowie der Reduzierung der vorhandenen Beeinträchtigungen wie der zahlreichen, teilweise stark abgängigen Nebengebäude und der privaten Nutzung des öffentlichen Seeuferstreifens mit Ablagerung von Gartenabfällen. Gleichzeitig plant die Stadt mit Hilfe der Festsetzungen über Höhenbegrenzungen und –bezugspunkten, im rückwärtigen Seeuferbereich die negativen Beeinträchtigungen durch die Veränderungen der Topographie und der damit verbundenen Wirkung des seeseitigen Gebäudevolumens bei einer Neubebauung der Grundstücke oder einer möglichen Zusammenlegung von Flurstücken zu minimieren. Es handelt sich hierbei um die Minimierung bereits bestehender Beeinträchtigungen und nicht durch die Planung ausgelöste.

In der Fläche für den Gemeinbedarf im Umfeld der Stadtkirche wird mit diesem Bebauungsplan festgesetzt, daß eine Anordnung von Stellplätzen überall möglich ist. Da nicht alle Stellplatzanlagen einer Genehmigung bedürfen, ist hier besonders darauf zu achten, daß auch für sie die Höhenfestsetzungen, ausgehend von dem gewachsenen Boden gelten, um Aufschüttungsböschungen zu freien Landschaft und eine Hervorhebung der parkenden Autos zu vermeiden, um den geschlossenen Grünsaum um die Kirche zu erhalten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre ein Erhalt der Innenstadt prägenden Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht möglich, sondern ähnliche Bauvorhaben wie im Bereich Kirchenstraße 23-29 wären zulässig und könnten langsam den Charakter der kleinteiligen Innenstadt, die von der Stadtkirche überragt wird, und einen Teil der Unverwechselbarkeit der Stadt Preetz ausmacht, verwässern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben bei Berücksichtigung der differenzierten Höhenfestsetzungen eher positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Innenstadt.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, die je nach Ausprägung als einfaches Kulturdenkmal (K), als Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung (§D) sowie als Gesamtanlage (E) geführt werden. Es handelt sich um das Gebiet um die Kirche, welches als Ensemble gilt, die Stadtkirche, die ein Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung ist sowie die einfachen Kulturdenkmale in der Kirchenstraße 3, 35, 37 und 43 sowie in der Seestraße 1. Alle Kulturdenkmale sind mit einer Baulinie umgeben, um die Gebäudestellung und den Außengrundriss zu erhalten, wenn die Wirkung der Gebäude in den öffentlichen Raum dies gebietet und der Zustand der Gebäude dieses zulässt. Die Definition einer Baulinie entlang der Kirchenstraße und des Marktes unterstützt den Wunsch nach Erhaltung des durch bauliche Kanten definierten Straßenraumes.

Im Uferbereich des Kirchsees kann mit Funden aus der Preetzer Porzellanmanufaktur gerechnet werden. Funde dieser Art sind der Denkmalschutzbehörde zu melden.

Auf dem Grundstück Markt 16 befindet sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr sowie eine Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug, um Löschwasser aus dem Kirchsee entnehmen zu können. Dieses Fahrrecht wird in dem Bebauungsplan verankert.

Bewertung

Die Festsetzungen berücksichtigen die Belange der Kultur- und Sachgüter, so dass für sie durch den Bebauungsplan keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind die Kultur- und Sachgüter durch bestehende Rechtsvorschriften in ihrem Erhalt gesichert.

Die Planung hat somit keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMASSNAHMEN

- Die als zu erhalten gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

- Der Gewässersaum wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die dort vorhandenen Einbauten sind zu entfernen.

(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Wasser/ Landschaftsbild)

3.2 MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf die tatsächlichen Geländehöhen, 2011 ermittelt durch einen unabhängigen Vermesser, zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Aufschüttungen in Ufernähe zu vermeiden.

(Schutzgut Landschaft/ Boden)

- Bei weiteren Baumaßnahmen wird den bestehenden Beeinträchtigungen durch Bodenschadstoffe Rechnung getragen und diese ausgehoben.

(Schutzgut Boden/ Wasser)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Aufgrund der begrenzenden Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, vor allem in Hinblick auf den Schutz des Seeufers und der Erhaltung der Großbäume ist eine bauliche Beanspruchung von bisher ungenutzten Flächen nur in geringem Maße möglich, so dass eine erheblich negative Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist und somit kein Ausgleichs- oder Ersatzerfordernis auslösen.

4. PLANUNGALTERNATIVEN

Zunächst war die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Diese sollte dann die mögliche Bautiefe in Richtung Kirchsee sowie die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile regeln sowie den Umfang der Bebauung auf dem Kirchengelände. Da ein Bebauungsplan dieser Art nur geringfügige Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung treffen kann, und die Stadt differenzierte Höhenregelungen anstrebte, wurde deutlich, dass dieses Planungsinstrument nicht den gewünschten Erfolg verspricht.

Während relativ schnell Einigkeit über die Reduzierung der Nutzungen im Uferbereich bestand, gab es verschiedene Denkansätze, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Ein Ansatz verfolgt eine straßenbegleitende Gebäudeflucht als Kerngebiet und eine dahinterliegende Mischgebietsfläche mit einer offenen Bauweise, jedoch Festsetzungen bezüglich der Gebäudeausrichtung.



Abb. 13: Alternative März 2011



Abb. 14: Alternative Juni 2011



In einem nächsten Schritt erhielt die Bebauung entlang der Kirchenstraße eine andere GRZ, so dass hier eine stärkere Verdichtung möglich ist, während in Seennähe eine geringere Baudichte zugelassen werden sollte. Damit einhergehend erfolgte eine Modifizierung der Nutzungsabgrenzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumassen und der Grundstückstiefen. Gleichzeitig veränderten sich die Festsetzungen in den Gemeinbedarfsflächen. Nachdem anfänglich die verschiedenen Bauvoranfragen der Kirche Berücksichtigung finden sollten, wurden die Baufenster zunehmend enger definiert.

Weiterhin hatte die Stadt sich anfänglich aufgrund des geringen städtischen Flächenanteils in Seeufernähe gegen einen Wanderweg entlang des Kirchseeufers ausgesprochen. Im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurde dann seitens des Kreises die Anregung gegeben, eine

Abb. 15: Alternative Januar 2012 nach Scopingverfahren

Option für einen möglichen Wanderwegbau in der Planung zu berücksichtigen, um bei Bedarf eine Zugänglichkeit des Ufers für die Öffentlichkeit zu ermöglichen.

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4(2) BauGB, wurde deutlich, dass der Kreis Plön das Vorhaben der Stadt, die rückwärtige Bebauung im Bereich der Kirchenstraße 23-29 planungsrechtlich nicht zu sichern, nicht teilt und eine entsprechende Ergänzung empfiehlt. Gleichzeitig waren die Einwände der Anlieger gegen einen uferbegleitenden Wanderweg so stark, dass die Stadtvertreter dieses zurzeit kaum realisierbare Vorhaben nicht weiter verfolgen wollten.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Preetz und dem Kreis Plön vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedene Ortsbegehungen (Frühjahr/ Sommer 2011), um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen.

5.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Für die Umsetzung der Festsetzungen ist die Stadt selbst verantwortlich.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Auslöser der vorliegenden Bauleitplanung ist das nach den bestehenden Regeln nicht zu verhindernde Bauvorhaben auf den Grundstücken 23 – 29, wo durch Zusammenlegung von Flurstücken eine von der sonst üblichen Gebäudeausrichtung abweichende Bauweise in zweiter Baureihe möglich wurde. Die Stadt sah hier ein Planungserfordernis, um der städtebaulichen Entwicklung des sensiblen Innenstadtbereiches Ordnung Rechnung zu tragen und den Charakter des historischen Straßenraumes sowie des innerstädtischen Freiraumes um den Kirchsee zu erhalten.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend wenig erheblich, da die Festsetzungen eher dem Schutz und der Erhaltung der charakteristischen Eigenarten des Stadt- und Naturraumes dienen. Die Planung hat Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da die Festsetzungen einerseits Einschränkungen bedeuten, andererseits jedoch Sicherheiten hinsichtlich der allgemeinen Gebietsqualität formulieren, um den Charakter der Innenstadt zu erhalten.

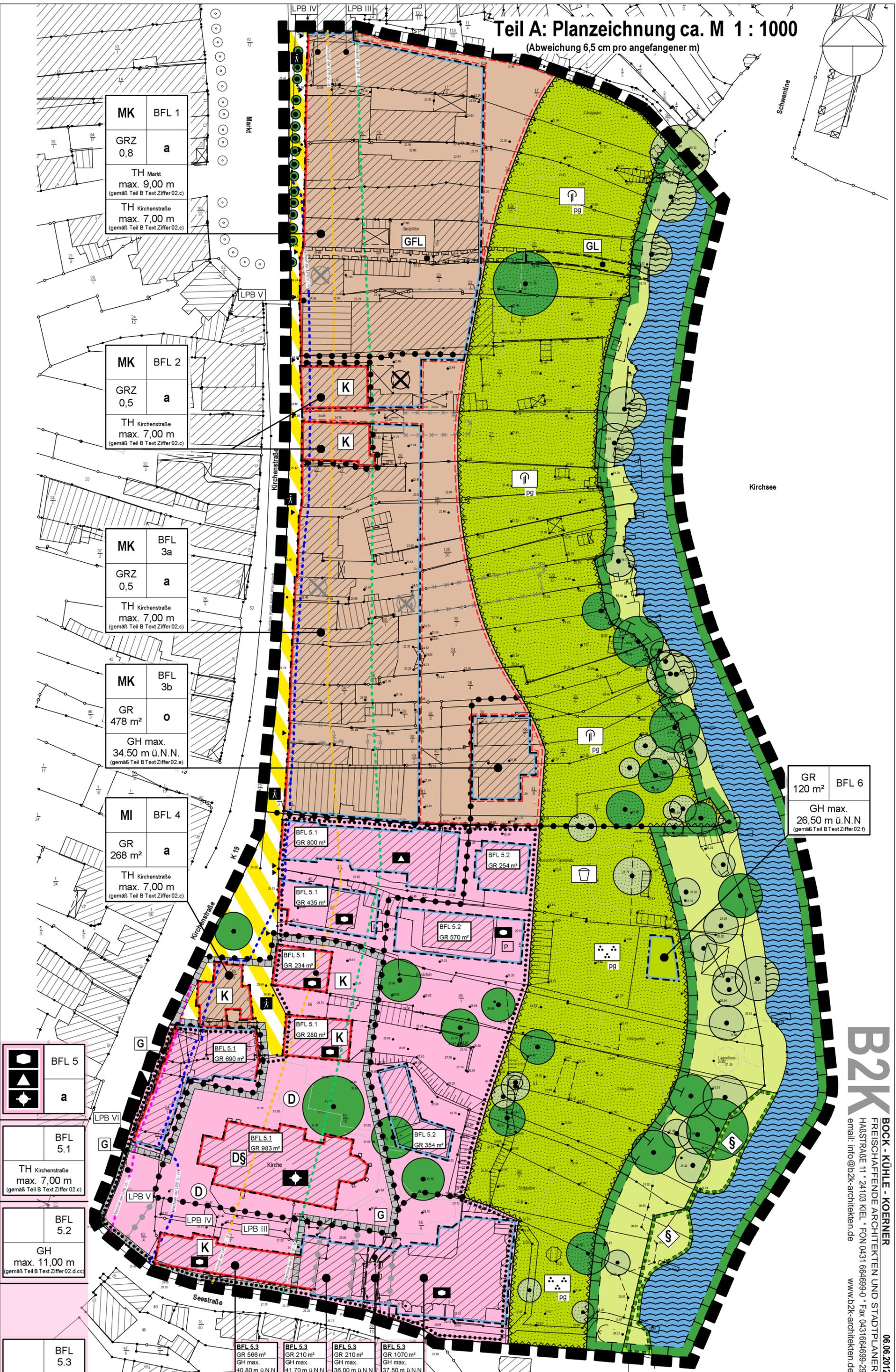
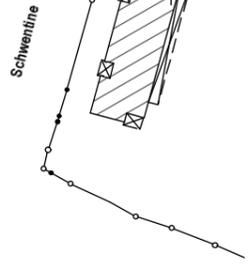
Aufgestellt: Kiel, d. 13.02.2012
Überarbeitet: Kiel, d. 03.07.2012

7. VERWENDETE UNTERLAGEN

-
1. Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (2012)
Landschaftspfleg. Fachbeitrag - Bestand M 1: 500 Bl.Nr. 2090767_01
Landschaftspfleg. Fachbeitrag - Analyse M 1: 500 Bl.Nr. 2090767_02
 2. LAIRM Consult GmbH, Hammoor (21.02.2011)
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 A
 3. Kreisverwaltung Plön, Plön (13.07.2010)
Schreiben zum BPlan Nr. 30a ‚Altlastenverdachtsflächen‘
 - 4.. Ecos Umwelt Nord GmbH, Kiel (19.06.2012)
Orientierende Untersuchung Kirchenstraße 3 in 24211 Preetz
 5. Heinzel & Gettner, Schönkirchen (02.03.2011)
Naturschutzfachliche Wertigkeiten im Uferbereich des Kirchsees

Teil A: Planzeichnung ca. M 1 : 1000

(Abweichung 6,5 cm pro angefangener m)



MK	BFL 1
GRZ	0,8
a	
TH Markt max. 9,00 m (gemäß Teil B Text Ziffer 02.c)	
TH Kirchenstraße max. 7,00 m (gemäß Teil B Text Ziffer 02.c)	

MK	BFL 2
GRZ	0,5
a	
TH Kirchenstraße max. 7,00 m (gemäß Teil B Text Ziffer 02.c)	

MK	BFL 3a
GRZ	0,5
a	
TH Kirchenstraße max. 7,00 m (gemäß Teil B Text Ziffer 02.c)	

MK	BFL 3b
GR	478 m ²
o	
GH max. 34,50 m ü.N.N. (gemäß Teil B Text Ziffer 02.e)	

MI	BFL 4
GR	268 m ²
a	
TH Kirchenstraße max. 7,00 m (gemäß Teil B Text Ziffer 02.c)	

BFL 5	a
-------	---

BFL 5.1	TH Kirchenstraße max. 7,00 m (gemäß Teil B Text Ziffer 02.c)
---------	--

BFL 5.2	GH max. 11,00 m (gemäß Teil B Text Ziffer 02.d.c)
---------	---

BFL 5.3	
---------	--

BFL 5.3	GR 566 m ² GH max. 40,80 m ü.N.N.
BFL 5.3	GR 210 m ² GH max. 41,70 m ü.N.N.
BFL 5.3	GR 210 m ² GH max. 38,00 m ü.N.N.
BFL 5.3	GR 1070 m ² GH max. 37,50 m ü.N.N.

GR	120 m ²	BFL 6
GH max. 26,50 m ü.N.N. (gemäß Teil B Text Ziffer 02.f)		

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 A

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 6 BauNVO



KERNGEBIET

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 7 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL, z. B. 0,8

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 und 3, § 19 BauNVO

GR 268 m²

GRUNDFLÄCHE, z. B. 268 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 und 3, § 19 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH max.
26,00 m ü.N.N.

MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ÜBER N.N.
z. B. MAX. 26,00 m ü.N.N.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 und 3, § 18 BauNVO

GH max.
11,00 m

MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
z. B. MAX. 11,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 und 3, § 18 BauNVO

TH
max. 7,00 m

MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE
z. B. 7,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 und 3, § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

ABWEICHENDE BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

o

OFFENE BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



BAULINIE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO



BAUGRENZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



SCHULE

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE
GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



FUSSGÄNGERBEREICH

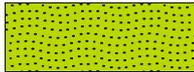
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



EIN- BZW. AUSFAHRT

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHE, PRIVATES GRÜN (PG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ZWECKBESTIMMUNG



PRIVATE PARKANLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



SPIELPLATZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



PRIVATE GARTENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

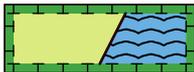
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



WASSERFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
MASSNAHME: UFRSCHUTZBEREICH

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB



BAUM, ZU ERHALTEN
(SIEHE TEIL B: TEXT ZIFFER A. 10.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ



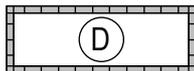
EINGETRAGENDES KULTURDENKMAL

§ 5 DSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB



KULTURDENKMAL

§ 1 Abs. 2 DSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB



UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES),
DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE,
GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16 Abs. 5 BauNVO

	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (SIEHE TEIL B: TEXT ZIFFER A 05.c)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (SIEHE TEIL B: TEXT ZIFFER A 05.b)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (SIEHE TEIL B: TEXT ZIFFER A 05.a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SEIN KÖNNEN	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG UFERSCHUTZBEREICH	§ 9 Abs. 1 NR. 10 BauBG

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	BAUM, VORHANDEN, ERHALT AUFGRUND DER BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT PREETZ (SIEHE TEIL B: TEXT ZIFFER B 03)	
	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP, ZWECKBESTIMMUNG RÖHRICHT	§ 9 Abs. 6 BauGB i.v.m. § 21 LNatSchG

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	BÖSCHUNG, VORHANDEN	BFL 1	BAUFLÄCHEN (BFL), z.B. BAUFLÄCHE 1
	FLURSTÜCKSGRENZE, VORHANDEN	P	PARKEN
$\frac{15}{8}$	FLURSTÜCKSBZEICHNUNG		ALTLASTENSTANDORTE, VERDACHT AUSGERÄUMT (INFORMELLE STANDORTDARSTELLUNG)
	BEBAUUNG, VORHANDEN	30.68	GELÄNDEHÖHENPUNKT VORHANDEN MIT DER HÖHENANGABE ÜBER m ü.N.N.
LPB III	LÄRMPEGELBEREICH III		
	WECHSEL DES LÄRMPEGELBEREICHS VI ZU V		WECHSEL DES LÄRMPEGELBEREICHS IV ZU III
	WECHSEL DES LÄRMPEGELBEREICHS V ZU IV		WECHSEL DES LÄRMPEGELBEREICHS III ZU II

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)

a) Das festgesetzte Kerngebiet (MK) dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

aa) Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), sonstige Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie folgende Unterarten von Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO):

- (1) Spiel- und Automatenhallen gemäß § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- (2) Wettbüros,
- (3) Diskotheken,
- (4) Nachtlokale jeglicher Art,
- (5) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,

und folgende Unterarten von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):

- (1) Hostessenbetriebe,
- (2) Bordelle,
- (3) Sex-Shops

unzulässig.

bb) In den zu den Verkehrsflächen „Markt“ und „Kirchenstraße“ zugewandten Gebäudeteilen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), unzulässig.

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), in den zum Kirchsee zugewandten Gebäudeteilen und oberhalb des Erdgeschosses.

b) Das festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

aa) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

c) Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, für betreutes Wohnen, Altenwohn- und Pflegeheime sowie Schulen und Kindergärten. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

d) In der Baufläche 6 (BFL 6) sind Nebennutzungen gemäß § 12 und § 14 der BauNVO, die dem Hauptnutzungszweck Wildtierheim dienen, zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- a) Hinsichtlich der Breite der Fassaden gelten nicht nur in Bezug auf die Straßenräume, sondern innerhalb des gesamten Plangebietes die Regelungen des § 6 Abs. 2 der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Preetz. Demnach darf die Fassadenbreite traufständiger Gebäude maximal betragen im Bereich:

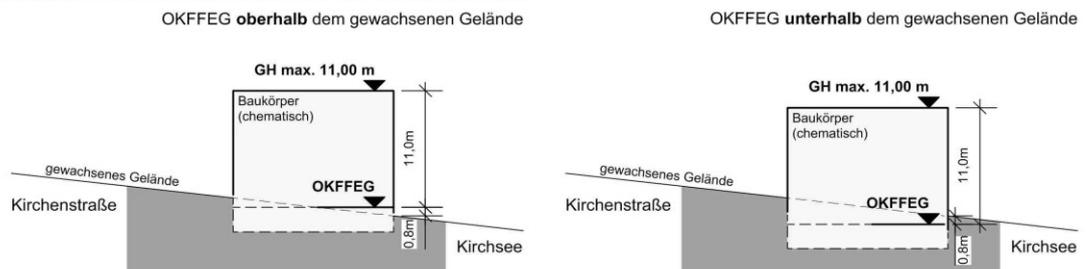
Markt: 15,0 m
Kirchenstraße: 13,0 m

Die Fassadenbreite giebelständiger Gebäude darf maximal betragen im Bereich:

Markt: 8,0 m
Kirchenstraße: 8,0 m

- b) Die Überschreitung der unter a) festgesetzten Fassadenbreiten ist bei Neubauten an den Straßenräumen ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Vertikalzäsuren durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichermaßen wirksam sind. Dabei sind Rücksprünge von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien in einer Tiefe von mindestens 0,60 m und höchstens 1,00 m ausnahmsweise zulässig.
- c) Maximale Höhen baulicher Anlagen der Bauflächen 1, 2, 3a, 4 und 5.1
- aa) Hinsichtlich der Höhe der Fassaden (Traufhöhen) gelten innerhalb des Plangebietes die nachfolgenden Maximalwerte im Bereich:
- Markt: 9,0 m
Kirchenstraße: 7,0 m
- bb) Höhenbezugspunkt für die an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen baulichen Anlagen ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, bezogen auf die Breite des jeweiligen an die erschließenden Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücks.
- cc) Die Traufhöhe der zum Kirchsee gewandten Gebäudeseite ist gleichzusetzen mit der Traufhöhe der zum Markt und Kirchenstraße zugewandten Gebäudeseite.
- d) Maximale Höhen baulicher Anlagen der Bauflächen 5.2
- aa) Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- bb) Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFEG) wird gemessen ab der zum Kirchsee zugewandten Gebäudeseite. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFEG) darf der zum Kirchsee zugewandten Hangseite 0,8 m dem gewachsenen Gelände nicht über- und unterschreiten.
- cc) Die Höhe der baulichen Anlagen ist bis maximal 11,00 m ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFEG) zulässig.

Systemskizze zu den Bauflächen (BFL 5.2) i.V.m. den Festsetzungen 02. d)



- e) Für die gekennzeichneten Bauflächen 3b und 5.3 gelten die in der Planzeichnung definierten Gebäudehöhen (GH).
- f) Für die gekennzeichnete Baufläche 6 wird die maximale Gebäudehöhe (GH) durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebs-erforderliche technische Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen.
- g) In allen Bauflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, soweit sie sich nicht ausschließlich auf die baulichen Anlagen und Nebenanlagen beziehen.

- h) Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks ist die Fläche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Hausgarten“ nicht in die Größe des Baugrundstücks mit einzubeziehen.
- i) Innerhalb des Kerngebietes und des Mischgebietes darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise der Bauflächen 1, 2, 3a, 4 und 5

In der abweichenden Bauweise dürfen die Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden. Für Brandgänge gelten folgende Breiten im Bereich:

Markt:	0,60 – 3,00 m
Kirchenstraße:	0,60 – 3,00 m
Seestraße:	0,60 – 2,00 m

04. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- a) Für das festgesetzte Kerngebiet/ Mischgebiet (Bauflächen 1 bis 3a/b) gelten hinsichtlich der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen folgende Festsetzungen:
 - aa) Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
 - bb) Für die gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m gemessen ab dem gewachsenen Gelände zulässig.

05. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsdienste belastet.
- b) Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsdienste belastet.
- c) Die Gehrechten zu belastende Fläche ist zu Gunsten der Gemeinde, der Anlieger und der Öffentlichkeit belastet.

06. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von insgesamt 24 m² pro Grundstück zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

07. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie genehmigungsfreien baulichen Anlagen unzulässig. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gartenanlage“ sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 24 m² zulässig. Unzulässig sind Aufschüttungen oder Abgrabungen.

08. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Uferzone zu entwickeln. Die Errichtung - auch genehmigungsfreier - baulicher Anlagen ist ebenso unzulässig sowie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

09. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Im Bereich der Straßenrandbebauung an der Kirchenstraße zwischen Markt und Am Alten Amtsgericht sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen an den straßenzugewandten Fronten (Westseite) und in einem Abstand von 10 m von der Straßenmitte an den seitlichen Fronten (Nordseite / Südseite) geschlossen auszuführen. Des Weiteren sind im Bereich der Straßenrandbebauung an der Kirchenstraße südlich Am Alten Amtsgericht bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten bis zu einem Abstand von 17 m von der Straßenmitte geschlossen auszuführen. In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf den der Kirchenstraße abgewandten Seite zulässig.
- b) Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.
- c) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb des Plangebietes im Bereich der Straßenrandbebauung Kirchenstraße nördlich Am Alten Amtsgericht / Markt an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten in einem Abstand von 45 m von der Straßenmitte bzw. vom Rand des Markplatzes sowie im Bereich der Straßenrandbebauung Kirchenstraße südlich Am Alten Amtsgericht an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten in einem Abstand von 65 m zur Straßenmitte schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R_w, res	
		Wohnräume [d B]	Bürräume ²⁾ [d B]
VI	76 – 80	50	45
V	71 – 75	45	40
IV	66 – 70	40	35
III	61 – 65	35	30

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

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

10. Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

B. Hinweise

- 01.** Soweit in den textlichen Festsetzungen nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz (Baugestaltungssatzung) in der Fassung ihrer von der Stadtvertretung am 08. Juli 2004 beschlossenen Änderung. Ihre Gestaltungsvorschriften erstrecken sich auf Befestigungsmaterialien, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gliederung der Straßenfassaden, Fenster, Material und Farben, zusätzliche Bauteile und Werbeanlagen an Gebäuden. Eine Satzung für Werbeanlagen für den erweiterten Innenstadtbereich ist in Bearbeitung und nach Eintritt ihrer Rechtskraft zu beachten. Diese Satzung wird die entsprechende Gestaltungsvorschrift aus der Ortsgestaltungssatzung ersetzen.
- 02.** Es gilt die Satzung der Stadt Preetz über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) vom 07. Mai 1985.
- 03.** Es gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. September 2000, zuletzt geändert am 01. Mai 2002.
- 04.** Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer in das Denkmalbuch eingetragener Denkmale sowie des zu erhaltenden Kirchplatzes gemäß § 5 Abs. 1 DSchG. Für alle baulichen Maßnahmen, auch Freiflächengestaltungen, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG erforderlich.
- 05.** Das Plangebiet befindet sich im Mittelalterlichen Stadtbereich der Stadt Preetz. Eine archäologische Untersuchung wurde Anfang November 2011 durchgeführt und belegte, dass mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Aufgrund dessen ist das Archäologische Landesamt immer frühzeitig – mit aussagekräftigen Planunterlagen – zu beteiligen, damit geprüft werden kann, in welchem Umfang Denkmale beeinträchtigt werden. Bei Bedarf sind archäologische Untersuchungen bzw. Ausgrabungen erfolgen, die die Denkmale sichern, bergen und dokumentieren. Hinweis aus dem Denkmalschutzgesetz (§ 8 DSchG):
 - (1) *Werden durch Vorhaben in Böden oder Gewässern archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet. Soweit die Höhe der Kosten nicht einvernehmlich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt wird, wird sie in einem Bescheid der zuständigen oberen Denkmalschutzbehörde festgesetzt. Die Kosten für die wissenschaftliche Auswertung eines Grabungsfundes sind nicht zu tragen.*
 - (2) *Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 bedürfen der Anzeige bei der oberen Denkmalschutzbehörde, sofern bekannt ist oder zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden.*
- 06.** Innerhalb des Plangebietes existieren Altlastverdachtsflächen, bei denen der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Dem Altlastenverdacht in der Kirchenstraße 3 (ehemaliger Gartenbaubetrieb) wurde mittels einer technischen Erkundung nachgegangen. In der Auffüllung wurden Bodenbelastungen in Form von Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen angetroffen. In Hinblick auf die geplante Nutzungen liegt keine Gefährdung vor. Treten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten auf. Ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Belasteter Boden ist nach der Deklaration einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.
- 07.** Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt in Kiel durchgeführt.