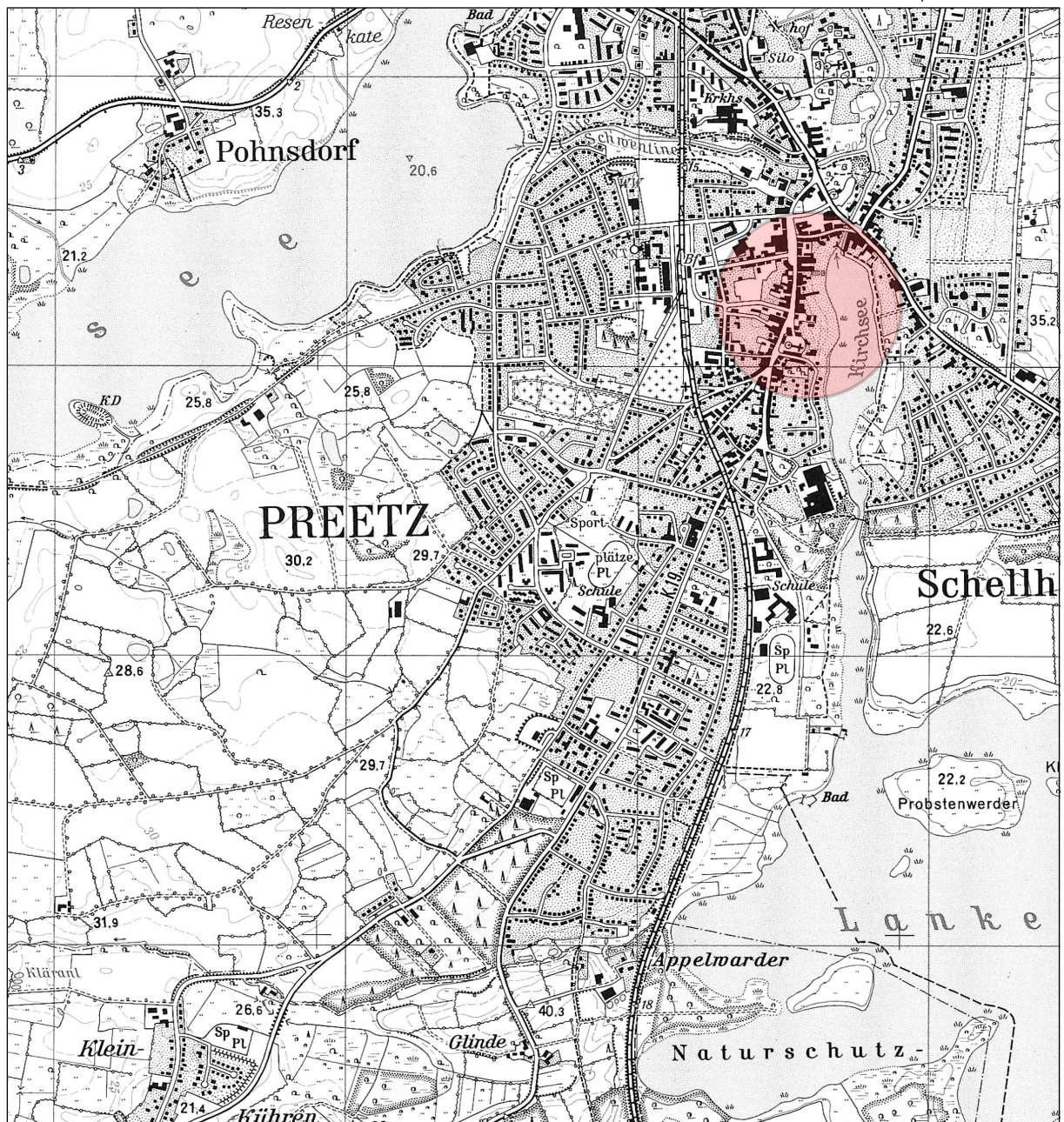




Satzung der Stadt Preetz, Kreis Plön über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A "Bebauung östlich des Marktes und der Kirchenstraße"

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 Kirchenstraße 31 (Flurstücke 45/4 und 80/44)

Bearbeitung: 27.06.2018, 18.10.2018, 22.11.2018, 10.12.2018,
12.02.2019, 06.03.2019, 10.10.2019, 30.10.2019,
19.05.2020

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

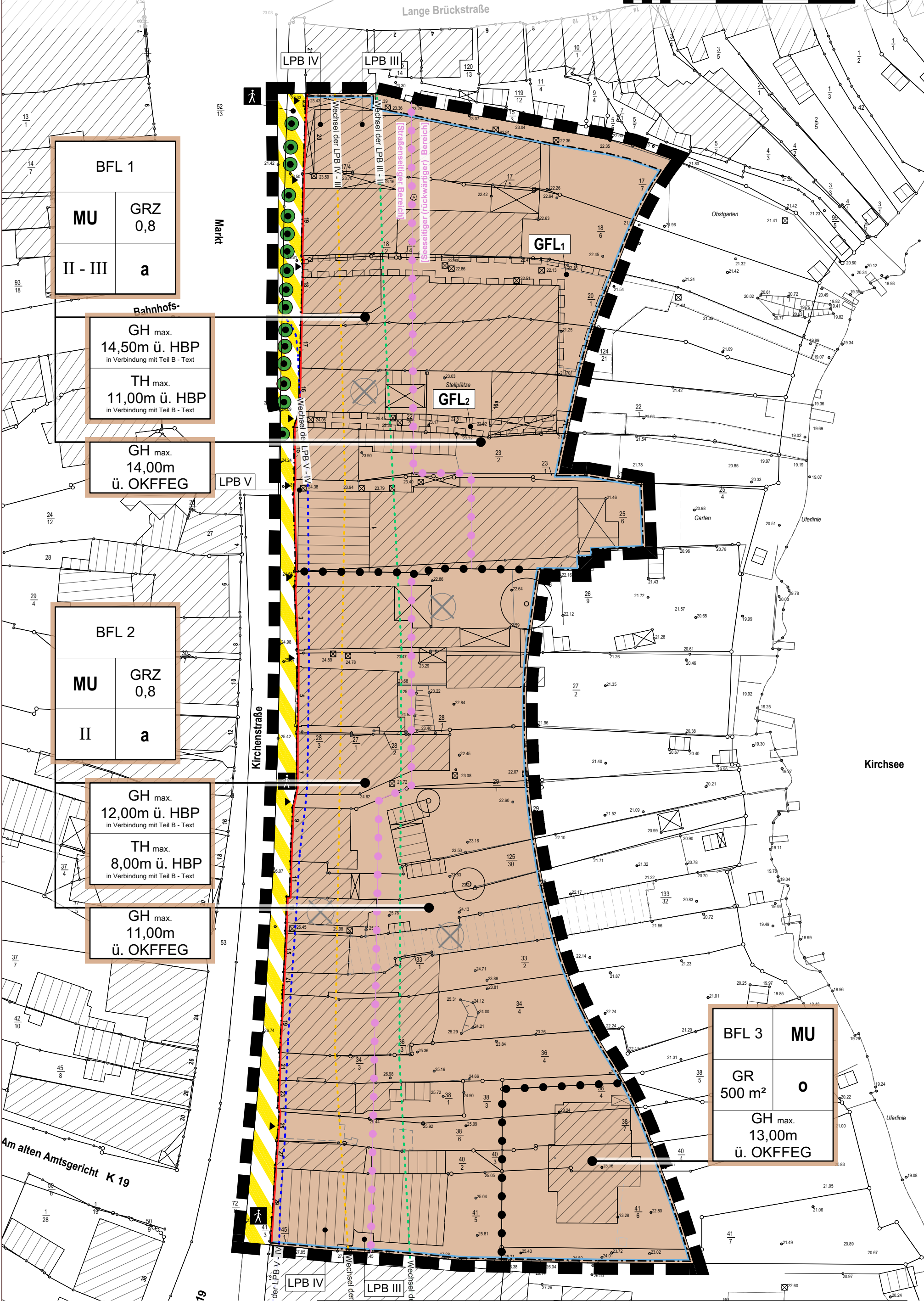
Geändert: Geändert gemäß Beschluss der GV vom 28.11.2019

ART DES VERFAHRENS: ☐ REGEL-VERFAHREN ☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 13 BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ☒ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: ☒ § 3(1) BauGB ☒ § 4(1) BauGB ☐ § 4a(2) BauGB ☒ § 4(2) BauGB ☒ § 3(2) BauGB ☒ § 4a(3) BauGB ☐ § 1(7) BauGB ☐ § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1 : 750



Entwurf

Bearbeitung: 27.06.2018, 18.10.2018, 22.11.2018, 10.12.2018, 12.02.2019, 06.03.2019, 10.10.2019, 30.10.2019, 19.05.2020

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEIG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 6a BauNVO

BFL 1

Bauflächen (BFL), z.B. Baufläche (BFL) 1

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 500 m²

Grundfläche, z. B. 500 m²

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

Zahl der Vollgeschosse

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

II + III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß,
z.B. mindestens zwei Vollgeschosse und maximal drei Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GH max.
12,00 m ü. HBP
in Verbindung mit Teil B - Text

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt in Verbindung mit den im Teil B - Text definierten Höhenbezugspunkten, z. B. maximal 12,00 m ü. HBP

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

GH max.
13,00 m
ü. OKFFEG

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses
z. B. Max. 13,00 m

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

TH max.
8,00 m ü. HBP
in Verbindung mit Teil B - Text

Maximal zulässige Traufhöhe über Höhenbezugspunkt in Verbindung mit den im Teil B - Text definierten Höhenbezugspunkten, z. B. 8,00 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

Bearbeitung: 27.06.2018, 18.10.2018, 22.11.2018, 10.12.2018,
12.02.2019, 06.03.2019, 10.10.2019, 30.10.2019,
19.05.2020

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

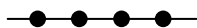
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Baum, zu Erhalten (siehe Teil B: Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



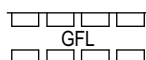
Abgrenzung des Maßes (Grundflächenzahl, Grundfläche und Anzahl der Vollgeschosse) der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung des Maßes (maximale Gebäudehöhe [GH]) der baulichen Nutzung, Wechsel des straßenseiten zum seeseitigen (rückwärtigen) Bereich

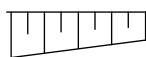
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Teil B: Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Böschung, vorhanden

P

Parken



Flurstücksgrenze, vorhanden



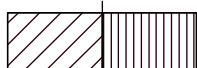
Altlastenstandorte, Verdacht ausgeräumt (informelle Standortdarstellung)

$\frac{15}{8}$

Flurstücksbezeichnung

o 30.68

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über m ü.N.N.



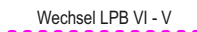
Bebauung, vorhanden

LPB III

Lärmpegelbereich III



Bäume, vorhanden



Wechsel LPB VI - V

Wechsel des Lärmpegelbereichs VI zu V



Wechsel LPB IV - III

Wechsel des Lärmpegelbereichs IV zu III



Wechsel LPB V - IV

Wechsel des Lärmpegelbereichs V zu IV



Wechsel LPB III - II

Wechsel des Lärmpegelbereichs III zu II

Bearbeitung: 27.06.2018, 18.10.2018, 22.11.2018, 10.12.2018,
12.02.2019, 06.03.2019, 10.10.2019, 30.10.2019,
19.05.2020

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)

- a) Das festgesetzte urbane Gebiet (**MU**) in den Bauflächen (BFL) **1, 2 und 3** dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

- aa) Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (**MU**) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Folgende Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 33 GewO):

- Spiel- und Automatenhallen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- Wettbüros,
- Diskotheken,
- Hostessenbetriebe,
- Bordelle, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- und Sex-Shops

sind unzulässig.

- bb) In den Bauflächen (BFL) **1** und **2** sind in den zu den Verkehrsflächen „Markt“ und „Kirchenstraße“ zugewandten Gebäudeteilen im Erdgeschoss (EG) Wohnnutzungen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

- cc) In den Bauflächen (BFL) **1 und 2** sind in den dem Kirchsee zugewandten Gebäudeteilen im Erdgeschoss (EG) und zu allen Seiten oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zulässig.

- dd) In der Baufläche (BFL) **3** sind Wohnnutzungen (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) in allen Geschossen zulässig.

- b) Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig

02. Maß der baulichen Nutzung

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

- a) Die Regelungen hinsichtlich der Breite der Fassaden gelten nicht nur in Bezug auf die Straßenräume, sondern innerhalb der gesamten Bauflächen (BFL) **1 und 2**. Demnach darf die Fassadenbreite traufständiger Gebäude maximal betragen im Bereich:

Markt: 15,0 m
Kirchenstraße: 13,0 m

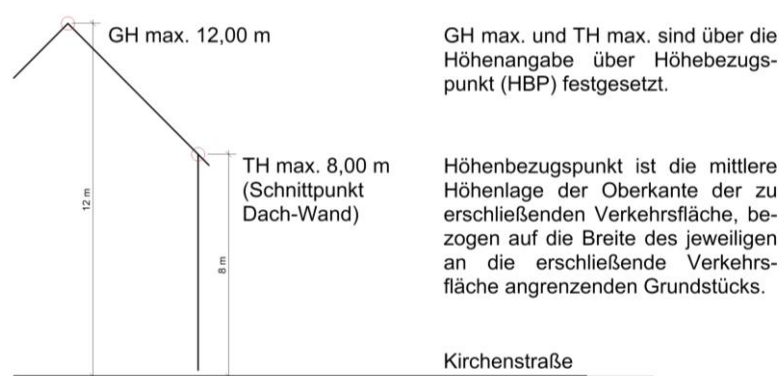
Die Fassadenbreite giebelständiger Gebäude darf maximal betragen im Bereich:

Markt: 8,0 m
Kirchenstraße: 8,0 m

- aa) Für die Bauflächen (BFL) **1 und 2** ist eine Überschreitung der unter a) festgesetzten Fassadenbreiten bei Neubauten an den Straßenräumen ausnahmsweise zulässig, wenn die Fassaden durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die 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.

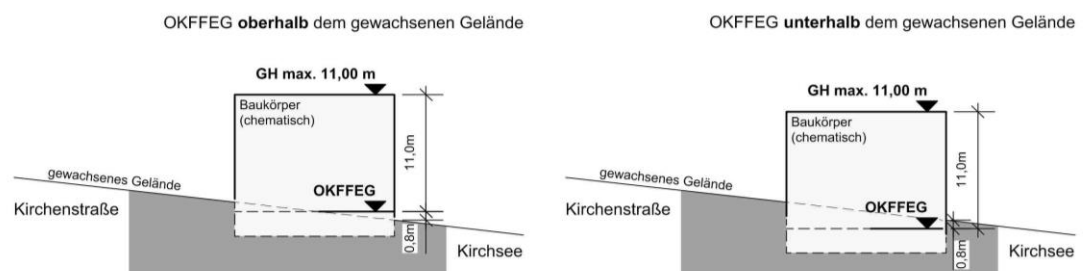
Teil B: Textliche Festsetzungen

- b) Maximale Höhen baulicher Anlagen der Bauflächen (BFL) 1 und 2 **[Straßenseitiger Bereich]**
- aa) Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (**GH**) in den Bauflächen (BFL) **1 und 2** ist der Höhenbezugspunkt für die an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen baulichen Anlagen jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, bezogen auf die Breite des jeweiligen an die erschließenden Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücks.
- Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebserforderliche technische Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen.
- bb) Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (**TH**) in den Bauflächen (BFL) **1 und 2** gelten an den Verkehrsflächen „Markt“ und „Kirchenstraße“ zugewandten Gebäudeseiten.
- Dabei ist der Höhenbezugspunkt für die an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen baulichen Anlagen jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, bezogen auf die Breite des jeweiligen an die erschließende Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücks.



Darstellung ohne Normcharakter: Systemschnitt zur Traufhöhe anhand der Nutzungsschablone zur Baufläche (BFL) 2 **[Straßenseitiger Bereich]**, ohne Maßstab

- cc) Die Traufhöhe der dem Kirchsee zugewandten Gebäudeseite darf der Traufhöhe der zum „Markt“ und zur „Kirchenstraße“ gewandten Gebäudeseite nicht überschreiten.
- c) Maximale Höhen baulicher Anlagen der Bauflächen (BFL) **1, 2 und 3 [Seeseitiger (rückwärtiger) Bereich]**
- aa) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (**GH**) in den Bauflächen (BFL) **1, 2 und 3** werden 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 an der dem Kirchsee zugewandten Gebäudeseite. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFEG) darf das gewachsene Gelände der dem Kirchsee zugewandten Hangseite um maximal 0,8 m über- und unterschreiten.



Teil B: Textliche Festsetzungen

d) In den Bauflächen (BFL) 1 und 2 sind abweichende Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ausnahmsweise zulässig.

e) In allen Bauflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, soweit sie sich nicht ausschließlich auf die baulichen Anlagen und Nebenanlagen beziehen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind dabei nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m gemessen ab dem gewachsenen Gelände zulässig.

f) Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) 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.

g) Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks ist die Fläche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Hausgarten“, die sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A befinden, nicht in die Größe des Baugrundstücks mit einzubeziehen.

h) Abweichende Dachneigung

Der § 9 Abs. 1 bis 3 der Ortsgestaltungssatzung findet keine Anwendung mehr und wird durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

aa) Bei Dächern von Gebäuden an öffentlichen Straßen (Am Markt, Kirchenstraße) wird die maximale Dachneigung von 45° bis 55° festgesetzt. Ausnahmsweise sind bei Mansarddächern Dachneigungen bis zu 65° zulässig.

bb) Für die von den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten sind Dachneigungen bis maximal 55° zulässig. Mansarddächer sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 65° zulässig. Flach geneigte Dächer sowie Flachdächer sind zulässig.

cc) An den zu den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeseiten (Am Markt, Kirchenstraße) sind als Dacheindeckungsmaterial nur Steindächer mit roten Dachziegeln in S-Form zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial ist ausnahmsweise auch Schiefer zulässig.

dd) Auf den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten sind bei flach geneigten Dächern und Flachdächern abweichende Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Auf den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten sind zudem Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.

ee) Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

ff) Bei untergeordneten Nebenanlagen in rückwärtigen Bereichen sind Dachneigungen bis zu maximal 45° zulässig. Flach geneigte Dächer sowie Flachdächer sind zulässig.

gg) Bei untergeordneten Nebenanlagen in rückwärtigen Bereichen sind abweichende Dacheindeckungen zulässig.

hh) Auf den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten sowie auf den Nebenanlagen sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,5m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

03. Bauweise

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

In der abweichenden Bauweise [a] der Bauflächen (BFL) 1 und 2 dürfen Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung (LBO-SH) unterschritten werden. Dabei können Gebäude ohne seitliche Grenzabstände an bestehende Gebäude (geschlossene Bauweise) sowie an Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Sofern keine Grenzbebauung oder eine geschlossene Bauweise erfolgt, sind Grenzabstände von mindestens 1,25 m einzuhalten.

Teil B: Textliche Festsetzungen

04. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 1 (GFL1) zu belastende Fläche ist zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr belastet.
- b) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 2 (GFL2) zu belastende Fläche ist zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

05. 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. 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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete 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 Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Wohnräume [d B]	Büroräume 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

06. 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.

07. Straßenrandbebauung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Hinterlandbebauung nach Abriss des Vordergebäudes ist erst dann zulässig, wenn vorher oder gleichzeitig auch ein neues Vordergebäude errichtet wird.

- Ein Vordergebäude ist ein Gebäude aus der Straßenrandbebauung entlang der Baulinie innerhalb der Bauflächen (BFL) 1 und 2 [Straßenseitiger Bereich];
- Hinterlandbebauung betrifft die Bauflächen (BFL) 1 und 2 [Seeseitiger (rückwärtiger) Bereich], ein Gebäude der Hinterlandbebauung ist im räumlichen Zusammenhang eines Vordergebäudes unabhängig von Grundstücksgrenzen zu sehen.

08. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO-SH)

a. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

- (1) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form, Material und Farbe weder die architektonische Gliederung der Fassaden von Gebäuden stören noch den Gesamteindruck der Abfolge der Straßenfassaden beeinträchtigen.
- (2) Selbstleuchtende Werbeschriftzüge sind nur in der Form von Einzelbuchstaben oder flächigen Werbeträgern mit leuchtenden Einzelbuchstaben zulässig. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- (3) Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden.

b. Ort der Anbringung

- (1) Ist ein Betrieb in einem rückwärtigen Grundstücksbereich (2. Baureihe) angesiedelt, ist je Betrieb an der Erschließungsstraße eine (1) hinweisende Werbeanlage zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und hier bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Bei nicht vorhandener Brüstung darf die Oberkante einer Werbeanlage nicht mehr als 5,00 m über dem Gelände liegen.

c. Parallelwerbeanlagen

- (1) Parallelwerbeanlagen sind parallel zur Fassadenfläche – einschließlich innerhalb der Fenster- und Schaufensterflächen – angebracht. Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen darf 0,75 m betragen. Ihre Vorderfront darf nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade hervortreten. Schriftzüge sind waagerecht anzuordnen. Maßgebend für die Größe ist die rechtwinklig umfahrene äußere Begrenzung der Gesamtfläche.

Die Fläche der genannten Werbeanlagen beträgt je Betrieb und je Einzelfassade

Markt	max. 2,00 m ² je 6,00 m Fassadenbreite;
Kirchenstraße	max. 1,50 m ² je 6,00 m Fassadenbreite;

- (2) Parallelwerbeanlagen, die aus voneinander abgesetzten Einzelbuchstaben bestehen, dürfen die vor genannten Abmessung hinsichtlich Höhe und Fläche der Werbeanlagen um bis zu 20% überschreiten.
- (3) In Fenstern und Türen dürfen jeweils 25 % der Fensterflächen für Werbung verwendet werden. Fenstersprossen und Rahmen dürfen nicht überdeckt werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

d. Ausleger und Fahnen

- (1) Je Betrieb ist nur ein (1) unbeleuchteter Ausleger zulässig. Die Anbringung muss rechtwinklig zur Hauswand erfolgen.
- (2) Ausleger dürfen inklusive der Befestigungen höchstens 0,50 m vor die Bauflucht ragen, eine Höhe von 0,75 m und Stärke von 0,15 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hinweiszeichen mit Öffentlichkeitsbezug. Sie dürfen höchstens 0,75 m vor die Bauflucht ragen, eine Höhe von 1,25 m und Stärke von 0,30 m nicht überschreiten.

e. Sonstige Werbeanlagen

- (1) Spannbänder und Werbeplanen sind nur für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen von jeweils maximal sechs Wochen Dauer zulässig. Plakatwände und Litfaßsäulen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Je Gastronomiebetrieb sind bis zu zwei (2) Schaukästen zum Aushang von Speise- und Getränkekarten zulässig, wenn sie in einer engen räumlichen und sachlichen Beziehung zu dem Gastronomiebetrieb stehen
- (3) Werbewirksame Markisen müssen sich unter Beachtung der Bestimmungen von Ziffer 08. a. (1) in die Fassadengliederung einfügen. Reflektierende Beschichtungen sind unzulässig. Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen dürfen nur einzeilig und nicht höher als 0,25 m sein.

f. Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung regeln sich nach § 71 LBO.

B. Hinweise

01. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30A der Stadt Preetz haben innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A keine Gültigkeit mehr.
02. 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 sowie zusätzliche Gebäude. Für Werbeanlagen gilt die Satzung für die Gestaltung von Werbeanlagen für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz in der von der Stadtvertretung am 17. September 2013 beschlossenen Fassung, sowie deren 1. Änderung in der von der Stadtvertretung am 13.05.2014 beschlossenen Fassung.
03. Es gilt die Satzung der Stadt Preetz über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) vom 07. Mai 1985.
04. Es gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. September 2000, zuletzt geändert am 01. Mai 2002.
05. Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale, die gemäß § 8 (1) DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen sind. Alle baulichen Maßnahmen, auch Freiflächengestaltungen, in der Umgebung denkmalgeschützter Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), sind gemäß 12 (1) Satz 3 DSchG SH genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
06. Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

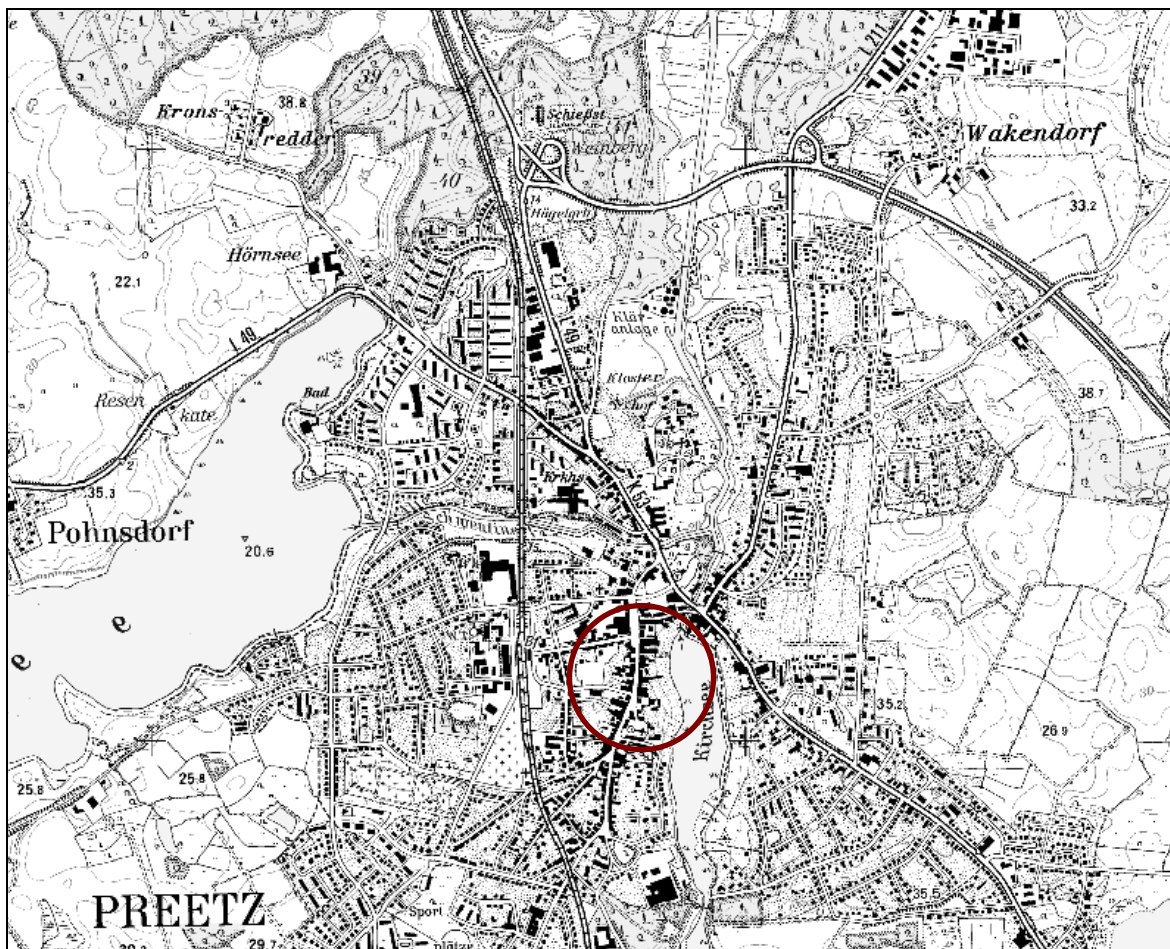
Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

07. Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Bei denen in der Planzeichnung vier aufgeführten Altlastenverdachtsstandorten handelt es sich um ausgeräumte Altlastenverdachtsstandorte. Bei geplanter sensibler Nutzung können weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich werden.
08. Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Preetz nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.
09. Die unter Ziffer 09 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgeführte DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, kann bei der Stabsstelle Stadtplanung, Zimmer 12/13, Bahnhofstraße 27 eingesehen werden.
10. Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) erfolgen.
11. Die Durchführung von Abrissarbeiten ist zuvor eine Überprüfung der betroffenen Gebäude auf Fledermausbesatz und Vogelnester durch einen Fachgutachter durchzuführen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 A
 „Bebauung östlich des Marktes und der Kirchenstraße,
 Teilgebiet **Urbanes Gebiet (MU)** Markt / Kirchenstraße“ der Stadt Preetz

Für den Bereich östlich des Marktes und der Kirchenstraße, südlich der nördlichen Grenze des Grundstückes Markt 20 (Flurstück 17/7), westlich des Kirchsees und nördlich des Grundstückes Kirchenstraße 31 (Flurstücke 45/4 und 80/44)

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Telefon: 0431 / 59 67 46-0 - Mail: info@b2k.de

Stand:

10.12.2018, 13.02.2019, 06.03.2019,

Die Planung wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise geändert, die Änderungen sind entsprechend markiert. Gemäß

Beschluss der GV vom 28.11.2019, 19.05.2020

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
3.	Verfahren nach § 13a BauGB	5
4.	Stand des Verfahrens	5
5.	Lage, Größe, und Nutzung des Geltungsbereiches	7
6.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	7
6.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	8
6.3	Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	8
6.4	Landschaftsplan der Stadt Preetz - 2003	8
6.5	Flächennutzungsplan der Stadt Preetz - 2006	9
6.6	Bebauungsplan Nr. 30 A der Stadt Preetz	9
6.7	Ortgestaltungssatzung	9
6.8	Baumschutzsatzung	10
7.	Inhalte der Planung - Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	12
7.3	Bauweise	15
7.4	Gestaltung baulicher Anlagen	17
7.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	18

8.	Umweltbelange	18
9.	Straßenrandbebauung	19
10.	Werbeanlagen	20
11.	Sonstige planungsrelevante Vorgaben und Angaben	22
11.1	Immissionsschutz/ Verkehrslärm	22
11.2	Altlastenstandorte	22
11.3	Kampfmittel	22
11.4	Denkmäler	22
11.5	Ver- und Entsorgung	23
11.6	Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen	25
11.7	Bodenordnende Maßnahmen	25

1. Anlass und Ziele der Planung

2015 wurde durch die Stadt Preetz der Bebauungsplan Nr. 30 A aufgestellt, um in dem innerstädtisch liegende Geltungsbereich eine geordnete und ortsangemessene städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei war es unter anderem Ziel in den rückwärtigen Bereichen eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, vor allem aber den ortsbildenden Charakter der Straßenrandbebauung zu sichern. Es wurden aus diesem Grund Traufhöhen für die straßenbegleitende Bebauung festgesetzt, allerdings keine Gebäudehöhen oder Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Durch einige Neubauten im Bereich des 'Marktes' und der 'Kirchenstraße' wurde im Nachhinein jedoch deutlich, dass der durch den Bebauungsplan gegebene Rahmen eine Bebauung zulässt, die nicht im Sinne des anvisierten örtlichen Charakters ist, sondern z.B. durch Mansardendächer und Staffelgeschosse über das gewünschte Maß hinaus geht.

Um einer weiteren Entwicklung entgegenzuwirken, die nicht dem städtischen Gestaltungswillen entspricht, wurde eine Veränderungssperre und die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A beschlossen. Ziel dieser ersten Änderung ist es in erster Linie, die Lücken des Bebauungsplanes Nr. 30 A durch die Festsetzung von Gebäude- und Traufhöhen sowie Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zu füllen. Dabei werden die Vorgaben der bestehenden Ortsgestaltungssatzung sowie die real vorhandenen Gebäudehöhen einbezogen, um ein ortsverträgliches Maß zu finden. Des Weiteren soll durch eine Erhöhung der GRZ die Möglichkeit einer weiteren Nachverdichtung gegeben, z.T. aber auch der tatsächlich vorhandene Bestand legitimiert werden. Die Grundstücke am 'Markt' und 'Kirchenstraße' (1 bis 29 ungerade Zahlen) werden **abweichend zum ursprünglichen Bebauungsplan 30 A als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.**

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Stadtvertretung fasste am 20.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Bebauung östlich des Marktes und der 'Kirchenstraße' Teilgebiet **Urbanes Gebiet (MU)** Markt / Kirchenstraße“ für den Bereich östlich des 'Marktes' und der 'Kirchenstraße', südlich der nördlichen Grenze des Grundstückes 'Markt' 20 (Flurstück 17/7), westlich des Kirchsees und nördlich des Grundstückes 'Kirchenstraße 31' (Flurstücke 45/4 und 80/44). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche de facto um eine reine Innenbereichsfläche handelt und das anvisierte Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung dem Grundgedanken des § 13a-Verfahrens entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

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

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung macht die Stadt in dem hier vorliegenden Fall keinen Gebrauch.

4. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 12.12.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde in dem Zeitraum 14.12.2018 bis 16.01.2019 durchgeführt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Ausschuss für Bauplanung.

Die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 25.04.2019 bis zum 27.05.2019, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 18.04.2019 bis zum 27.05.2019.

Bei beiden Verfahrensschritten sind Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

- Der Kreis Plön, die Untere Wasserbehörde (UWB) hat Hinweise hinsichtlich der Oberflächenentwässerung vorgetragen.

Die Begründung wurde daher um einige Angaben ergänzt, das Kapitel zur Ver- und Entsorgung;

- Industrie- und Handelskammer; Die Baugrenze um das Grundstück zur 'Kirchenstraße' 1 entspricht immer noch nicht den örtlichen Gegebenheiten und wäre daher anzupassen.

Der Stellungnahme wurde gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 27.11.2019 gefolgt. Die Änderung betrifft im Wesentlichen den Teil A Planzeichnung;

- Private Stellungnahme P1 - betrifft die Fläche Kirchenstraße 1, hier wurden seitens der Eigentümer Änderungswünsche vorgetragen. Die Baugrenze sollte den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, zudem stimmen die festgesetzten Gebäudehöhen und die vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) mit dem Bestand sowie den Planungsabsichten des Eigentümers nicht überein.

Der Stellungnahme wurde gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 27.11.2019 gefolgt. Die Änderung betrifft im Wesentlichen den Teil A Planzeichnung;

Änderungsübersicht wie folgt:

- Die Abgrenzung des Plangeltungsbereichs wurde verändert.
Die Fläche zur 'Kirchenstraße' 1 wurde den örtlichen Gegebenheiten angepasst, das Gebäude liegt nun vollständig im Plangeltungsbereich. Überplant wird ein kleiner Flächenanteil der im B-Plan Nr. 30 A festgesetzten Grünfläche (Private Gartenanlagen). Grünflächenanteile sind von dieser Planung jedoch nicht betroffen, da die Flächenanteile bereits versiegelt sind Gebäude und Stellplatzanlage);
- Baufläche (BFL 1) Ursprünglich als Kerngebiet (**MK**) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, geändert zum Urbanen Gebiet (**MU**) gemäß § 6a BauNVO.
Begründung, das Urbane Gebiet entspricht mehr den örtlichen Gegebenheiten, Wohnen, Gewerbe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen auf engem Raum;
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in der Baufläche (BFL) 1 von 1,0 auf 0,8 geändert.
Begründung, die GRZ bezog sich auf die Baufläche (BFL) 1, die Abgrenzung dieser Fläche lag in Nord-Süd Richtung mittig des Plangeltungsbereichs. Die GRZ bezieht sich nun auf die gesamte Fläche eines Grundstückes;
- Baufläche 1 und 2, die festgesetzten Gebäudehöhen werden weiterhin differenziert betrachtet, Gebäudehöhen für den straßenseitigen Bereich und den seeseitigen (rückwärtigen) Bereich. Zu diesem Zweck wurde in der Planzeichnung eine Linie Abgrenzung der Maßes (maximale Gebäudehöhe [GH]) der baulichen Nutzung, Wechsel des straßenseitigen zum seeseitigen (rückwärtigen) Bereichs festgesetzt.
- Baufläche (BFL) 1 (straßenseitiger Bereich), die maximale Gebäudehöhe wurde von 14,00 m auf 14,50 m angehoben.
- In der Baufläche (BFL) 1 (seeseitiger (rückwärtiger) Bereich), die maximale Gebäudehöhe wurde auf 14,00 m angehoben.
Die festgesetzten Höhen entsprechen mehr den örtlichen Gegebenheiten;
- In den Bauflächen (BFL) 1 und 2 sind abweichende Gebäudehöhen (GH) und Trauhöhen (TH) ausnahmsweise zulässig.
Durch die Einmessung und Auswertung aller Trauf- und Firsthöhen war festzustellen, da einige Gebäude deutlich höher sind, als die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Werte. Um solche Ausreißer planungsrechtlich fassen zu können, wurde für solche Fälle eine Ausnahme festgesetzt;

Die Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung, infolge dessen sind die Unterlagen erneut auszulegen.

5. Lage, Größe, und Nutzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Preetz liegt südöstlich der Landeshauptstadt Kiel im Kreis Plön und ist mit ca. 16.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises.

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A befindet sich zentral innerhalb der Stadt Preetz. Abgegrenzt wird der Bereich im Norden durch die Bebauung entlang der 'Langen Brückenstraße', im Osten durch die rückwärtigen Gärten am Kirchsee, im Süden durch das Grundstück 'Kirchenstraße' 31 mit den Gebäuden der Volkshochschule (VHS) und Pestalozzischule und im Osten durch die Straßen 'Markt' und 'Kirchenstraße'.

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 bzw. umzusetzen. Die Sicherung der Bebauungsstruktur entlang der 'Kirchenstraße' sowie am 'Markt' ist eines der von der Stadt Preetz aufgestellten Planungsziele (Gestaltungsmerkmale). Die ausgeprägte dichte Straßenrandbebauung mit den meist giebelseitig stehenden Gebäuden und ihrer Kleinteiligkeit soll erhalten werden. Hierzu zählen auch die in unregelmäßigen Abständen immer wieder vorhandenen Durchfahrten und -gänge, die sich aufgrund ihrer geringen Breite gut in das Gebilde einfügen. Dieser Charakter des kleinteiligen Wechsels soll auch in Zukunft bei neuen Grundstückszuschnitten und neuer Bebauung den Straßenraum prägen. Breite Durchfahrten oder großflächige, homogene Fassaden, die diesen Eindruck mindern, sollen vermieden werden.

Entlang der 'Kirchenstraße' und am 'Markt' werden die Erdgeschosebenen durch Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe genutzt.

6. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Städte und Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente für die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A zu berücksichtigen:

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren

haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Preetz die folgenden Aussagen:

- Die Stadt liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel und im Randbereich zum 10km Umkreis um den Zentralbereich des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ein Unterzentrum (im System der 'Zentralen Orte').
- Die Stadt liegt auf der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Schwentinental - Preetz' und bildet hierbei sowohl einen Siedlungsachsenschwerpunkt als auch den Endpunkt der Siedlungsachse.
- Die Stadt liegt auf einer Biotopverbund-Achse.
- Durch das Stadtgebiet verlaufen eine eingleisige Bahnstrecke und die Bundesstraße 76.

Die landesplanerischen Vorgaben stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

6.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Stadt ist ein Unterzentrum (im System der 'Zentralen Orte').
- Die Stadt liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schwentinental - Preetz'.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsachse in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich keine direkten Aussagen.

6.4 Landschaftsplan der Stadt Preetz - 2003

Der Landschaftsplan der Stadt Preetz trifft für den Plangeltungsbereich keine direkten Aussagen.

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

6.5 Flächennutzungsplan der Stadt Preetz - 2006

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preetz von 2006 stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Mischgebietsflächen und Kerngebiet dar. **Im Bebauungsplan ist ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt worden und weicht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.** Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist unter der Voraussetzung möglich, wenn die geordneten städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird berichtigt. Hierzu ist ein separates Dokument erstellt worden, welches als Anlage zur Begründung zugefügt wurde. Die Berichtigung erfolgt nur für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, dabei wird eine gemischte Baufläche **(M)** gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Als Darstellung ohne Normcharakter sind die **ausgeräumten Altlastenstandorte (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können) übernommen worden. Die Darstellung erfolgt zur Information, dass es dort einmal Altlastenstandorte gab.**

6.6 Bebauungsplan Nr. 30 A der Stadt Preetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 A. **In der Ursprungsfassung wurde der nördliche Bereich ('Kirchenstraße' 29 bis einschließlich dem Gebäude 'Markt' 20) ein Kerngebiet festgesetzt.** In fünf Baufenstern wurden dabei unterschiedliche Festsetzungen zu GRZ, Bauweise und Trauf- oder Gebäudehöhen getroffen. Straßenseitig wurde auf den Grundstücken eine Baulinie festgesetzt, in den rückwärtigen Bereichen wurde die als Kerngebiet festgesetzte Fläche durch eine Baugrenze fast gänzlich als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. **Im Anschluss daran sind bis zum Uferbereich des Kirchsees Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Gartenanlagen festgesetzt worden. Die Grünflächen sind jedoch nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A.**

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 A ('Kirchstraße' 31 bis hin zur 'Seestraße') ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden. Dieser Bereich ist aufgrund eines Normenkontrollverfahrens außer Kraft gesetzt worden.

Verbleib des Bebauungsplanes 30 A (Hinweis im Anhang zum Teil B Text)

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz haben innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A keine Gültigkeit mehr.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 A wird für einen Teilbereich überplant, ohne dass dieser verfahrensrechtlich aufgehoben wird. Der Teilbereich wird bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A außer Kraft gesetzt, lebt aber bei Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A wieder auf.

6.7 Ortgestaltungssatzung

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

weit die textlichen Festlegungen keine anderen Regelungen treffen, behält die Ortsgestaltungssatzung weiterhin ihre Gültigkeit.

6.8 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.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A befinden sich keine Bäume, die unter den Schutz der Bauschutzsatzung fallen.

7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches ab der 'Kirchenstraße' 2 sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Das festgesetzte Urbane Gebiet (MU) in den Bauflächen (BFL) 1, 2 und 3 dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Folgende Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

- Spiel- und Automatenhallen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- Wettbüros,
- Diskotheken,
- Hostessenbetriebe,
- Bordelle, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- und Sex-Shops

sind unzulässig.

In den Bauflächen (BFL) 1 und 2 sind in den zu den Verkehrsflächen 'Markt' und 'Kirchenstraße' zugewandten Gebäudeteilen im Erdgeschoss (EG) Wohnnutzungen (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

In den Bauflächen (BFL) 1 und 2 sind in den dem Kirchsee zugewandten Gebäudeteilen im Erdgeschoss (EG) und zu allen Seiten oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

In der Baufläche (BFL) 3 sind Wohnnutzungen (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) in allen Geschossen zulässig.

Begründung:

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 30 A wurde der nördliche Bereich ('Kirchenstraße' 29 bis einschließlich dem Gebäude 'Markt' 20) als Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird nun mit der 1. Änderung geändert. Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, da ein Urbanes Gebiet (MU) mehr der vorhandenen Nutzung bzw. Nutzungsstruktur entspricht.

Leitgedanke des Urbanen Gebietes ergibt sich aus den § 6a Abs. 1, *Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*

Die Nutzungsausschlüsse werden wie folgt begründet.

Tankstellen sind in den urbanen Gebieten aufgrund ihres Flächenanspruchs und der Ziel- und Quellverkehre, die nicht mit den städtebaulichen Zielen der Planung und der vorhandenen Kleinteiligkeit des Gebietes vereinbar sind, unzulässig.

Vergnügungsstätten sowie die genannten Unterarten sonstiger Gewerbe werden aufgrund ihrer Unverträglichkeit im Innenstadtbereich und wegen möglicher Störwirkungen auf die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Wohnnutzung in den den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteilen der Erdgeschosszone an der 'Kirchenstraße' soll ein homogenes Bild durch kleinteilige Handelsbetriebe und Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sichergestellt werden. Der Innenstadtbereich, insbesondere die Fußgängerzone lebt von einer vielfältigen Angebotsstruktur von Geschäften, eine Wohnnutzung hätte daher störende Wirkung.

In den dem Kirchsee zugewandten Gebäudeteilen und oberhalb der Erdgeschosebene sind Wohnnutzungen zulässig.

In der Baufläche (BFL) 3 sind Wohnnutzungen in allen Geschossebenen zulässig, da das Gebäude im rückwärtigen Bereich liegt und somit Wohnnutzungen in der Erdgeschosebene nicht gestört werden.

Werbung

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Begründung:

Werbeanlagen für Fremdwerbung können als selbstständige Anlagen bestimmt werden. Damit fallen sie nicht unter die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Als dienende Nebenanlage des Betriebes können nur Werbeanlagen für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung angesehen werden. Eine Werbeanlage der Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar, sondern lässt sich als selbstständige Hauptnutzung qualifizieren. Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen somit eine Unterart einer gewerblichen Nutzung dar (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.04.2008 - 3 S 3005/06 - VBIBW 2008, 445). Damit können sie Gegenstand bauplanerischer Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sein. Werbean-

lagen für Fremdwerbung werden innerhalb des Plangebiets für unzulässig erklärt. Da sonstige Gewerbebetriebe im Urbanen Gebiet (§ 6 a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) aber weiterhin zulässig sind und lediglich eine Unterart der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes und des Kerngebietes trotz des Ausschlusses gewahrt.

Besonderer städtebaulicher Grund für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung ist die Sicherstellung der hohen städtebaulichen Gestaltungsqualität entlang der Straßen 'Markt' und 'Kirchenstraße'. Überproportionale Fremdwerbeanlagen, die als sehr ortsbildprägend angesehen werden können, bergen die Gefahr, die Eigenart und städtebauliche Besonderheit des Gebietes zu überformen. Dies soll durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung verhindert werden und die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sicherstellen.

7.2 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,
- Höhe der baulichen Anlagen,
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und
- festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR).

Fassadenbreite

Die Festsetzungen hinsichtlich der Breite der Fassaden gelten nicht nur in Bezug auf die Straßenräume, sondern innerhalb der gesamten **Baufläche zu 1 und 2**.

Es wird festgesetzt, dass die Fassadenbreiten traufständiger Gebäude im Bereich 'Markt' nicht mehr als 15,00 m, im Bereich 'Kirchenstraße' nicht mehr als 13,00 m betragen dürfen.

Die Fassadenbreiten giebelständiger Gebäude dürfen im Bereich 'Markt' ebenso wie im Bereich 'Kirchenstraße' maximal 8,00 m betragen.

In den **Bauflächen (BFL) 1 und 2** ist die Überschreitung der festgesetzten Fassadenbreiten bei Neubauten an den Straßenräumen ausnahmsweise zulässig, wenn die Fassaden durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die 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.

Begründung:

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

Abweichungen zu dieser Ortsgestaltungssatzung sind nur bedingt zulässig. Das betrifft die Bauflächen (BFL) 1 und 2. Bei Neubauten an den Straßenräumen soll wie in der Ortsgestaltungssatzung eine Überschreitung dieser Maße zulässig sein. Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Fassadenbreiten sowie der zulässigen Vor- und

Rücksprünge wird getroffen, um bei Neuplanungen von Gebäuden mehr Handlungsspielraum zu gewähren, diesen aber in einem Ortsbildverträglichen Rahmen zu halten.

Für die Baufläche (BFL) 3 werden keine maximal zulässigen Fassadenbreiten festgesetzt, da das vorhandene Gebäude diese bereits überschreiten würde und der Bestand gesichert werden soll.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen werden je nach Standort separat bestimmt (Teil B Text Ziffer A 02. b, c und d). Eine Differenzierung der einzelnen Höhenfestsetzung ist notwendig, da das Gelände zum See abfällt und entlang der Straßen 'Markt' und 'Kirchenstraße' unterschiedliche Gebäudehöhen vorhanden wie auch weiterhin geplant sind. Die Höhenfestsetzungen zu den Bauflächen 1 und 2 werden unterteilt zwischen straßenseitigen und seeseitigen (rückwärtigen) Bereich. Hierzu wurde im Teil A Planzeichnung eine punktierte Linie (grau), Abgrenzung des Maßes (maximale Gebäudehöhe GH) der baulichen Nutzung, Wechsel des straßenseitigen zum seeseitigen (rückwärtigen) Bereich, festgesetzt.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Traufhöhen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben. Für die Bauflächen 1 und 2 [Straßenseitiger Bereich] wurden die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GH) neu ermittelt. Die Traufhöhen für die Gebäude am 'Markt' (BFL 1) werden abweichend zur Ortsgestaltungssatzung der Stadt Preetz von 9,00 m auf 11,00 m und an der 'Kirchenstraße' (BFL 2) von 6,50 m auf 8,00 m erhöht. Die maximale Gebäudehöhe wird für die Baufläche (BFL) 1 auf 14,50 m, für die Baufläche (BFL) 2 auf 12,00 m festgesetzt. Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebserforderliche technische Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen.

Die Trauf- und Gebäudehöhen werden gemessen ab Höhenbezugspunkt. Als solcher dient die mittlere Höhenlage der Oberkante der erschließenden Verkehrsflächen des angrenzenden Grundstücks.

Die Traufhöhe der dem Kirchsee zugewandten Gebäudeseite darf der Traufhöhe der zum 'Markt' und zur 'Kirchenstraße' gewandten Gebäudeseite nicht überschreiten.

Begründung:

Die Erhöhung der Traufhöhen und die festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Die durch die Ortsgestaltungssatzung vorgegebenen Traufhöhen werden durch diverse Gebäude bereits überschritten, so dass durch die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe dem tatsächlichen Bestand entsprochen wird.

Auch die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand. Einige Gebäude überschreiten zwar die festgesetzten Gebäudehöhen, allerdings sollen diese nicht als Maßstab für weitere Bebauung dienen. Gebäude, die die zulässige Höhe überschreiten, werden gesondert berücksichtigt. Für solche Ausnahmen trifft der Bebauungsplan eine Regelung, und zwar sind in den Baufläche 1 und 2 ausnahmsweise abweichende Gebäudehöhen und Traufhöhen zulässig (Teil B Text Ziffer A 02 d).

In den Bauflächen (BFL) 1, 2 und 3 [seeseitiger (seeseitiger) Bereich] sind bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 14,00 m (BFL 1)/ 11,00 m (BFL 2), in der Baufläche

(BFL) 3 bis maximal 13,00 m zulässig. Gemessen wird dabei ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bezogen auf das gewachsene Gelände. Die maximale Abweichung der Höhe des Erdgeschosses von dem gewachsenen Gelände darf 0,80 m nicht über- und unterschreiten.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhen [seeseitiger (rückwärtiger) Bereich] in den Bauflächen (BFL) 1, 2 und 3 orientiert sich ebenfalls am Bestand und den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Preetz. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe im rückwärtigen Bereich wird verzichtet.

Durch den Bezug der Höhe auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFEG) und die nur geringfügig zulässige Über- bzw. Unterschreitung des gewachsenen Geländes wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in das zum Kirchsee abfallende Gelände einfügt.

In allen Bauflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, soweit sie sich nicht ausschließlich auf die baulichen Anlagen und Nebenanlagen beziehen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind dabei nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m gemessen ab dem gewachsenen Gelände zulässig. Auf diese Weise soll die Topografie des natürlich gewachsenen Geländes erhalten werden, auch in Bezug auf die sich daraus ergebenden Gebäudehöhen.

In den Bauflächen (BFL) 1 und 2 [straßenseitiger und seeseitiger (rückwärtiger) Bereich] sind abweichende Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Die Gebäude entlang der 'Kirchenstraße' und 'Markt' liegen mit ihren Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) überwiegend unterhalb der festgesetzten Werte der Nutzungsschablone. Bei der Auswertung der Trauf- und Firsthöhen musste festgestellt werden, dass in einigen Fällen Ausreißer vorliegen. Als Beispiel die Traufhöhe von 11,65 m, 'Markt' 18 oder die Firsthöhe von 16,55 m, 'Kirchenstraße' 9. Die vorhandenen Höhen sollen nicht als Maßstab für eine zukünftige Bebauung dienen, da diese seitens der Stadt Preetz städtebaulich deutlich zu hoch bewertet werden. Die Festsetzung zu Ziffer 02 d) dient der Regelung solcher Ausreißer. Die Überschreitung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen ist generell nicht ausgeschlossen und nur in Einverständnis durch die Stadt Preetz in Ausnahmefällen möglich.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Baufläche (BFL) 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei sowie maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. In den Bauflächen 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zu errichten.

Begründung:

Im Bereich des 'Markt' sind derzeit zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden. Um den Bestand und bei Abgang die Bebauungsstruktur zu sichern, wird sowohl ein Mindest- als auch ein Höchstmaß der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bereich der Baufläche 2 ist hingegen eine kleinteiligere Bebauung vorhanden und auch künftig gewollt, so dass hier eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig ist.

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Für die Bauflächen (BFL) 1 und 2 wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In der Baufläche (BFL) 3 wird eine maximale Grundfläche (GR) von 500m² festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nach der Vorgabe der Baunutzungsverordnung. In Urbanen Gebieten kann eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt werden. Um der bereits bestehenden dichten Bebauung Rechnung zu tragen und darüber hinaus kleine Erweiterungen möglich zu machen, wird die Obergrenze im Rahmen der maximal zulässigen GRZ ausgeschöpft. Dass dabei die straßenseitigen Bereiche verdichteter sind als die rückwärtigen Grundstückszonen, wird über die straßenseitig festgesetzte Baulinie und die maximalen und nicht zu überschreitenden Fassadenbreiten in den rückwärtigen Bereichen gewährleistet.

In der Baufläche 3 wird die mögliche überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundfläche (GR) von 500 m² festgesetzt. Dieser Wert der zulässigen Grundfläche richtet sich nach dem Bestand und lässt noch einen geringen Erweiterungsrahmen zu. Die Festsetzung einer GR wird in diesem Fall aus Gründen der einfachen Handhabung vorgezogen. Die GR bezieht sich nur auf die Fläche innerhalb der Baugrenze, die Grundstücksfläche wird dabei außer Betracht gelassen.

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Begründung:

Durch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 wird zum einen dem Bestand Rechnung getragen, da einige Grundstücke bereits stark überbaut sind, zum anderen war in den im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 30 A als Kerngebiete festgesetzten Bereichen ebenfalls eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch Nebenanlagen zulässig, so dass diese Ausnutzung der Grundstücke den Eigentümern weiterhin zugestanden werden soll.

Bei der Berechnung der GRZ wird immer die Grundstücksfläche ins Verhältnis zur Grundfläche der baulichen Anlage (Gebäude) gesetzt. Die private Grünfläche, die zwar zu den Grundstücken gehört, jedoch nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. 30 A liegt, ist in diesem Fall nicht in die Berechnung einzubeziehen. Diese Regelung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 30 A übernommen, um in den vorderen Grundstücksbereichen eine hohe Verdichtung zuzulassen, die rückwärtigen Gärten und Uferbereiche des Kirchsees jedoch von Bebauung freizuhalten.

7.3 Bauweise

An den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen werden Baulinien, entlang der übrigen Geltungsbereichsgrenzen Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

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.

Durch die Baugrenzen entlang der übrigen Geltungsbereichsgrenzen, können Gebäude augenscheinlich auf den gesamten Grundstücksflächen platziert werden. Allerdings liegen die Gartenflächen der Grundstücke, die von Bebauung freizuhalten sind, außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A.

In den Bauflächen **1 und 2** wird eine abweichende Bauweise **[a]** festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise **[a]** der Bauflächen (BFL) **1 und 2** dürfen Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung (LBO-SH) unterschritten werden. Dabei können Gebäude ohne seitliche Grenzabstände an bestehende Gebäude (geschlossene Bauweise) sowie an Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Sofern keine Grenzbebauung oder eine geschlossene Bauweise erfolgt, sind Grenzabstände von mindestens 1,25 m einzuhalten.

Begründung:

Im Regelfall sind gemäß Landesbauordnung (LBO) Grenzabstände von mindestens 3,0 m einzuhalten. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Von dieser Regelung wird Gebrauch gemacht, um den ortstypischen Charakter der dichten Straßenrandbebauung zu wahren.

Sollte keine Grenzbebauung oder geschlossene Bauweise (Gebäude an Gebäude) erfolgen, müssen aus Brandschutzgründen mindestens 1,25 m Grenzabstände eingehalten werden. Zwar sieht die Ortsgestaltungssatzung hierbei eine andere Regelung vor, dass die Grenzabstände zwischen 0,6 m bis 3,0 m unterschritten werden können, es wird aber aus Brandschutzgründen davon abgesehen.

In der Baufläche 3 ist abweichend zu den restlichen Bauflächen eine offene Bauweise **[o]** festgelegt worden.

Begründung:

Bei einer offenen Bauweise **[o]** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet. 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.

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

7.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung und -eindeckung finden im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. 30 A keine Anwendung. Es wird stattdessen folgendes festgesetzt:

Dachneigung

Für die Gebäude an den öffentlichen Straßen 'Markt' und 'Kirchenstraße' wird eine maximale Dachneigung von 45-55° festgesetzt, bei Mansardendächern ausnahmsweise eine Neigung bis 65°.

Für die von den öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseiten sind abweichende Dachneigungen bis 55° sowie auch flache oder flach geneigte Dächer zulässig. Für Mansardendächer ist eine Neigung bis 65° zulässig.

Dacheindeckung

Für die Gebäude an den öffentlichen Straßen 'Markt' und 'Kirchenstraße' sind als Dacheindeckung für die straßenseitig liegenden Dächer nur rote Dachziegel in S-Form zulässig sowie ausnahmsweise Schiefer.

Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten sind für flache oder flach geneigte Dächer auch abweichende Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Ebenfalls sind für die straßenabgewandten Gebäudeseiten Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig.

Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sind im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig.

Nebenanlagen

Bei untergeordneten Nebenanlagen in rückwärtigen Bereichen sind flache oder flachgeneigte Dächer sowie abweichende Dachneigungen bis zu maximal 45° zulässig.

Ebenso sind abweichende Dacheindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Auf den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten sowie auf den Nebenanlagen sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer orientieren sich an den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung, so dass sich die Bebauung auch künftig in das Ortsbild einpasst, lassen aber im Vergleich zur Ortsgestaltungssatzung einige kleine Abweichung vor allem in den rückwärtigen Bereichen zu.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden im Sinne der Nachhaltigkeit zugelassen, allerdings zur Sicherung des Ortsbildes nur an den der Straßen abgewandten Gebäudeseiten und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern in geringer Höhe über der Dachfläche.

7.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

Erschließung

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Innenstadt von Preetz. Das Gebiet ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die 'Kirchenstraße' bis zur Kreuzung 'Am alten Amtsgericht' ist eine öffentliche Verkehrsstraße, K 19 in Richtung Ascheberg. Das restliche Stück der 'Kirchenstraße', das westlich an den Geltungsbereich angrenzt, 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.

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 1 (GFL1) im Norden des Plangeltungsbereichs ist zugunsten der Anlieger und der Rettungskräfte ausgelegt. Die Fläche wird erschlossen durch eine Durchfahrt bei dem Gebäude am 'Markt' 18. Dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht soll in erster Linie sicherstellen, dass im Notfall die Feuerwehr mit Rettungsfahrzeugen an den Uferbereich des Kirchsees heranfahren kann, um Löschwasser zu entnehmen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Nutzbarkeit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht abschließend verbindlich geregelt ist. Zu diesem Zweck müssten Grunddienstbarkeiten und/ oder eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis erfolgen. An diese Fläche des GFL schließt im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 30 A, der in diesem Bereich weiterhin Gültigkeit hat, eine mit Geh- und Leitungsrechten (GL) belastete Fläche an, um die direkte Erreichbarkeit des Sees zu gewährleisten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL2) ist zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Es handelt sich dabei um eine Durchfahrt zwischen den Gebäuden 'Markt' 15 und 16. In Verlängerung dieser Fläche wird im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 30 A eine Fläche mit Geh- und Leitungsrechten (GL) dargestellt, zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger. Innerhalb dieser beiden Korridore befindet sich eine Leitung des Abwasserzweckverbandes (AZV).

8. Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und durchgeführt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan zu Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die zur Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen.

Grünordnung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfasst hauptsächlich bebaute oder versiegelte Bereiche. Lediglich geringe Anteile werden als Gartenflächen genutzt.

Die hauptsächlich als Gärten genutzten und mit Grünstrukturen versehenen Bereiche der Grundstücke befinden sich im rückwärtigen Bereich, dem Kirchsee zugewandt und liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plan Nr. 30 A, jedoch weiterhin planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 30 A.

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 30 A wurde eine Umweltprüfung gemäß den §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB durchgeführt und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt sowie im Anschluss grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Dabei konzentrierten sich die Maßnahmen vor allem auf die rückwärtigen Gartenflächen sowie die Uferbereiche des Kirchsees, die durch die 1. Änderung des B-Plan Nr. 30 A nicht berührt werden. Bestandteile der grünordnerischen Maßnahmen waren:

- Festsetzungen der Grünflächen, private Gartenanlagen und private Parkanlage (letzte im Bereich der Gemeinbedarfsfläche);
- Gesetzlich geschütztes Biotop (Uferrandbereich des Kirchsees);
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferrandbereich des Kirchsees);
- Der Erhalt von Bäumen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. 30 A umfasst fast ausschließlich bereits bebaute Bereiche, so dass bis auf Ausnahme für die vorhandenen Bäume entlang der Verkehrsfläche zur 'Kirchenstraße'/ 'Markt' keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen werden.

Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt und sind bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

Artenschutz

Wie v. g. umfasst die Überplanung des Areals kaum relevante Grünstrukturen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) erfolgen darf.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vor Durchführung von Abrissarbeiten zuvor eine Überprüfung der betroffenen Gebäude auf Fledermausbesatz und Vogelnester durch einen Fachgutachter durchzuführen ist. Gerade in Alt-Gebäuden können in Dachstühlen, Nischen, Spalten usw. Fledermäuse vorkommen sowie die Gebäude für Nistplätze von Vogelarten bieten. Eine Betroffenheit soll mit einer Überprüfung (artenschutzrechtlicher Prüfung) ausgeschlossen werden.

9. Straßenrandbebauung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Für diesen Fall wird festgesetzt, dass eine Hinterlandbebauung nach Abriss des Vordergebäudes erst dann zulässig ist, wenn vorher oder gleichzeitig auch ein neues Vordergebäude errichtet wird.

Dabei wird definiert, was ein Vordergebäude ist und was eine Hinterlandbebauung ist.

- Ein Vordergebäude ist ein Gebäude aus der Straßenrandbebauung entlang der Baulinie innerhalb der Bauflächen (BFL) 1 und 2 [Straßenseitiger Bereich];
- Hinterlandbebauung betrifft die Bauflächen (BFL) 1 und 2 [Seeseitiger (seeseitiger) Bereich]. Ein Gebäude der Hinterlandbebauung ist im räumlichen Zusammenhang eines Vordergebäudes unabhängig von Grundstücksgrenzen zu sehen.

Das heißt, wenn eines der Gebäude entlang der 'Kirchenstraße' oder am 'Markt' (Straßenrandbebauung der Bauflächen 1 und 2) abgerissen werden sollte, darf im rückwärtigen Bereich so lange kein Gebäude errichtet werden, bis das v.g. Gebäude an der Straße wiedererrichtet wird. Eine Abhängigkeit/Bedingtheit wird damit geschaffen. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Stadt Preetz, dass eine Hinterlandbebauung zwar möglich ist, aber nur dann zulässig ist, wenn die Straßenrandbebauung vorhanden ist. Hiermit soll vermieden werden, dass Gebäude der Straßenrandbebauung abgerissen und nur Gebäude im rückwärtigen Bereich errichtet werden und somit Baulücken entlang der 'Kirchenstraße' sowie am 'Markt' entstehen.

Die Baufläche (BFL) 3 wird von dieser Festsetzung nicht berührt, da diese ein separates Grundstück mit eigener Zufahrt im rückwärtigen Bereich bildet.

10. Werbeanlagen

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form, Material und Farbe weder die architektonische Gliederung der Fassaden von Gebäuden stören noch den Gesamteindruck der Abfolge der Straßenfassaden beeinträchtigen.

Selbstleuchtende Werbeschriftzüge sind nur in der Form von Einzelbuchstaben oder flächigen Werbeträgern mit leuchtenden Einzelbuchstaben zulässig. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden.

Ort der Anbringung

Ist ein Betrieb in einem rückwärtigen Grundstücksbereich (2. Baureihe) angesiedelt, ist je Betrieb an der Erschließungsstraße eine (1) hinweisende Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und hier bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Bei nicht vorhandener Brüstung darf die Oberkante einer Werbeanlage nicht mehr als 5,00 m über dem Gelände liegen.

Parallelwerbeanlagen

Parallelwerbeanlagen sind parallel zur Fassadenfläche – einschließlich innerhalb der Fenster- und Schaufensterflächen – angebracht. Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen

darf 0,75 m betragen. Ihre Vorderfront darf nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade hervortreten. Schriftzüge sind waagerecht anzuordnen. Maßgebend für die Größe ist die rechtwinklig umfahrene äußere Begrenzung der Gesamtläche.

Die Fläche der genannten Werbeanlagen beträgt je Betrieb und je Einzelfassade

Markt max. 2,00 m² je 6,00 m Fassadenbreite;

Kirchenstraße max. 1,50 m² je 6,00 m Fassadenbreite;

Parallelwerbeanlagen, die aus voneinander abgesetzten Einzelbuchstaben bestehen, dürfen die vor genannten Abmessung hinsichtlich Höhe und Fläche der Werbeanlagen um bis zu 20% überschreiten.

In Fenstern und Türen dürfen jeweils 25 % der Fensterflächen für Werbung verwendet werden. Fenstersprossen und Rahmen dürfen nicht überdeckt werden.

Ausleger und Fahnen

Je Betrieb ist nur ein (1) unbeleuchteter Ausleger zulässig. Die Anbringung muss rechtwinklig zur Hauswand erfolgen.

Ausleger dürfen inklusive der Befestigungen höchstens 0,50 m vor die Baufucht ragen, eine Höhe von 0,75 m und Stärke von 0,15 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hinweiszeichen mit Öffentlichkeitsbezug. Sie dürfen höchstens 0,75 m vor die Baufucht ragen, eine Höhe von 1,25 m und Stärke von 0,30 m nicht überschreiten.

Sonstige Werbeanlagen

Spannbänder und Werbeplanen sind nur für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen von jeweils maximal sechs Wochen Dauer zulässig. Plakatwände und Litfaßsäulen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Je Gastronomiebetrieb sind bis zu zwei (2) Schaukästen zum Aushang von Speise- und Getränkekarten zulässig, wenn sie in einer engen räumlichen und sachlichen Beziehung zu dem Gastronomiebetrieb stehen

Werbewirksame Markisen müssen sich unter Beachtung der Bestimmungen von Ziffer 08. a. (1) in die Fassadengliederung einfügen. Reflektierende Beschichtungen sind unzulässig. Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen dürfen nur einzeilig und nicht höher als 0,25 m sein.

Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung regeln sich nach § 71 LBO.

Begründung:

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) können Gemeinden durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen. Darunter fallen auch Werbeanlagen, die in der Regel über den § 11 LBO-SH gesteuert werden. Im vorliegenden Fall trifft die Stadt Preetz gesonderte Bestimmungen, da die Straßenzüge 'Markt' und 'Kirchenstraße' sensible innerstädtische Bereiche sind. Aus Rücksicht auf die Außenwirkung des

Plangebietes und zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild, werden daher ortsspezifische Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen getroffen.

Die hohe Regelungsdichte wird zudem darin begründet, dass bei ungesteuerter Werbeaktivität negative Auswirkungen auf das Ortsbild möglich sind. Eine einhergehende Reizüberflutung, die von einer übermäßigen und ungeordneten Werbung ausgeht, ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

11. Sonstige planungsrelevante Vorgaben und Angaben

11.1 Immissionsschutz/ Verkehrslärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 A 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 Festsetzungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 30 A übernommen.

11.2 Altlastenstandorte

Durch die untere Bodenschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt ist. Es gibt im Plangebiet vier bekannte Standorte, deren Altlastenverdacht ausgeräumt wurde. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen geplanten sensiblen Nutzungen weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich werden. Zu diesem Zweck sind alle vier Standorte im Planwerk zur Information dargestellt (Darstellung ohne Normcharakter, Altlastenstandorte, Verdacht ausgeräumt).

11.3 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Preetz nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

11.4 Denkmäler

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich Kulturdenkmale, die gemäß § 8 (1) DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen sind.

Dies betrifft folgende Objekte:

- Bahnhofstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus
- Markt 14, Wohn- und Geschäftshaus

- Markt 24, Wohn- und Geschäftshaus
- Kirchenstraße 24, Wohnhaus und Gaststätte
- Kirchenstraße 36, Wohnhaus
- Kirchenstraße 54, Wohn- und Geschäftshaus
- Kirchenstraße 61, ehem. Organistenhaus
- Kirchplatz 1, Stadtkirche mit Ausstattung
- Kirchplatz 1, Kirchhof mit Grabmalen bis 1870
- Kirchplatz 1, Krieger Ehrenmal 1870/1871
- Lange Brückenstraße 6, Wohn- und Geschäftshaus
- Seestraße 1, Altersheim
- Sachgesamtheit: Stadtkirche Preetz mit angrenzender Bebauung, bestehend aus: Stadtkirche mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Krieger Ehrenmal 1870/1871, Wohnhaus, ehem. Organistenhaus, Pastorat, Hauptpastorat, Altersheim, sog. Verwaltungshaus und Gemeindehaus

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale, die gemäß § 8 (1) DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen sind. Alle baulichen Maßnahmen, auch Freiflächengestaltungen, in der Umgebung denkmalgeschützter Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), sind gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

11.5 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung (Trinkwasser)

Im B-Plangebiet erfolgt die Wasserversorgung (Trinkwasser) durch den Konzessionsnehmer der Stadt Preetz, derzeit Stadtwerke Kiel AG. Die jetzige Versorgung der bebauten Flächen bzw. angeschlossenen Gebäude ist gesichert. Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren durch Anfragen mit Leistungswerten (Spitzendurchfluss l/s) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neulegungen in den Straßen/ Gehwegen führen.

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 kann über Kirchsee entnommen werden, siehe hierzu Kapitel 7.5 mit Rechten zu belastende Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzbarkeit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht abschließend verbindlich geregelt ist. Zu diesem Zweck müssten Grunddienstbarkeiten und/ oder eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis erfolgen.

Gasversorgung

Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Die jetzige Versorgung der bebauten Flächen bzw. angeschlossenen Gebäuden ist gesichert. Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren durch Anfragen mit Leistungswerten (kW) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neulegungen in den Straßen/Gehwegen führen.

Stromversorgung

Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Die jetzige Versorgung der bebauten Flächen bzw. angeschlossenen Gebäuden ist gesichert. Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren durch Anfragen mit Leistungswerten (kW) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neulegungen in den Straßen/ Gehwegen führen.

Hinweis:

Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Die Leitungstrassen müssen für jederzeit zugänglich sein. Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen einzuhalten. Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

Fernmeldeversorgung

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

Schmutzwasser/ Oberflächenwasser

Der Plangeltungsbereich umfasst nur Grundstücke, die gem. LWG SH §14 (2) 3 b und §21 (1) 1 a, das erlaubnisfreie Recht (bis 1.000 m² befestigte Fläche) zur Einleitung von anfallendem Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer Kirchsee haben. Ein Großteil der Grundstücke wird daher dezentral durch Versickerung bzw. Direkteinleitung in den Kirchsee entwässert, lediglich ein geringer Anteil der bebauten Grundstücksflächen, vor allem entlang der Straßen 'Kirchenstraße' und 'Markt', wird durch Einleitung des Regenwassers in das bestehende Kanalsystem entwässert.

Das Oberflächenwasser wird gemäß dem Satzungsrecht des AZV Preetz-Stadt und -Land geregelt. Es ist im Planfall immer davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser in die vorhandene Kanalisation einzuleiten ist. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Regenwasserentwässerung ist jedoch möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine dauerhafte und schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück oder eine zulässige und zu beantragende schadlose Direkteinleitung in ein Gewässer möglich ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die ausreichend dimensionierten Abwasserkanäle zur Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage) des AZV Preetz-Stadt und -Land.

Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Leitungen, die evtl. über zusätzliche Leitungsrechte gesichert werden, und gemäß dem Satzungsrecht des AZV Preetz-Stadt und -Land in das Kanalisationssystem eingeleitet.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird nach den Bestimmungen der Abfallwirtschaft des Kreises Plön durchgeführt. In der Stadt Preetz gilt gemäß § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön die Hofplatzensorgung. Das heißt., dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt und wieder zurückgebracht werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1 und 2) zu belastenden Flächen können aufgrund der fehlenden Wendeanlage nicht befahren werden. Die Abfallbehälter der zurückliegenden Grundstücke sind somit bis zu 20 m an den „Markt“ heranzustellen.

11.6 Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Eingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11.7 Bodenordnende Maßnahmen

Derzeit sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Preetz, den

Unterschrift/Siegel

.....

- Bürgermeister/in -

Aufgestellt: Kiel, den 10.12.2018, 13.02.2019, 06.03.201, Überarbeitet gemäß Beschluss
der GV vom 28.11.2019, 19.05.2020



Entwurf



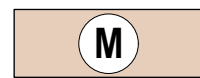
Maßstab 1 : 10.000



1. Darstellungen



Art der baulichen Nutzung



2. Darstellungen ohne Normcharakter



Maßstab 1 : 5.000

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
1	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abt. IV 52 - Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht					
2	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abt. IV 6 – Landesplanung	13.05.2019		X	Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung /öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Bebauung östlich des Marktes und der Kirchenstraße, Teilgebiet Kerngebiet (MK) Markt/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 Kirchenstraße 31 (Flurstücke 45/4 und 80/44)“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen. Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 18. Dezember 2018 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass Ziele der Raumordnung den mit der Planung verfolgten Planungsabsichten in zentraler Lage des Unterzentrums Preetz nicht entgegenstehen. Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind nicht vorgenommen worden. Nachdem bisher keine Notwendigkeit gesehen wurde, den wirksamen Flächennut-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Gemeint ist sicherlich das im B-Plan festgesetzte Urbane Gebiet (an-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					zungsplan der Stadt Preetz, der den Planbereich als Mischgebiet und Kerngebiet darstellt, zu ändern, soll dieser im Wege der Berichtigung für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30A angepasst werden. Für diesen Bereich soll zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Bebauung östlich des Marktes und der Kirchenstraße“ und den damit verfolgten Planungsabsichten in zentraler Lage des Unterzentrums Preetz weiterhin nicht entgegen. Die Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 vom 27.11.2018 führt zu keinem anders lautenden Ergebnis. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	statt Mischgebiet) Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan für den Bereich angepasst werden. Hierzu werden keine Bedenken geäußert. Kenntnisnahme. Die Ziele der Raumordnung werden nicht berührt. Kenntnisnahme.
3	Kreisverwaltung Plön	21.05.2019	X		Folgende Unterlagen wurden vorgelegt: - Entwurf zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A der Stadt Preetz für das Gebiet „Bebauung östlich des Marktes und der Kirchstraße“, Stand: 06.03.2019 - Entwurf zur Begrün-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				dung, Stand: 06.03.2019 - Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung), Stand: 12.02.2019 - Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme, Stand: 18.12.2018 Seitens der Kreisplanung bestehen gegenüber dem vorliegenden Bauleitplanentwurf keine Hinweise. <u>Ich verweise auf die fachbehördlichen Stellungnahmen:</u> Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit: Seitens der UBB bestehen gegen das o.g. Planvorhaben in seiner jetzigen Form (Stand 06.03.2019) keine Bedenken. Die untere Wasserbehörde teilt mit: Aus der Begründung geht hervor, dass eine schon bereits stattgefundene Nachverdichtung legitimiert und eine weitere Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Aufgrund der Tatsache, dass die Einleitungserlaubnis (Az.: 4126-45-02) der betroffenen Einleitungsstelle 0002-RW-3.23 für anfallendes Niederschlagswasser zuletzt am 21.02.2001 geändert, bzw. angepasst wurde, liegt die Vermutung nahe, dass diese Erlaubnis nach bald 18 Jahren nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Demnach ist zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen noch den in der Einleitungserlaubnis angegebenen Daten ent-	Kenntnisnahme. Keine Hinweise seitens der Kreisplanung. Kenntnisnahme. Keine Bedenken. Kenntnisnahme. Vgl. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.01.2019 und der Abwägungsempfehlung. Der Grad der Bebauung und Versiegelung liegt im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 30A auf einigen Grundstücken bereits bei 100%, so dass durch die getroffenen Festsetzungen zur GRZ vor allem der Bestand legitimiert werden soll. Die Festsetzung einer geringeren GRZ bzw. die Teilentsiegelung bereits vollständig versiegelter Flächen ist in dem innerstädtisch liegenden Plangebiet unrealistisch. Auch die Begründung von Dächern entspricht nicht den Gestaltungsanforderungen der Stadt Preetz im Innenstadtbereich, die durch eine Ortsgestaltungssatzung vorgegeben bzw. im Rahmen dieses Bebauungsplanes über den Teil B Text geregelt sind.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				spricht. Sollte eine Überschreitung der erlaubten Einleitungsmenge festgestellt werden, so ist für den Bestand bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen eine Einleitungserlaubnis bzw. ein Änderungsantrag der bestehenden Einleitungserlaubnis gemäß § 8 i.V.m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit entsprechenden Nachweisen zu beantragen. Änderungen an eventuell betroffene Regenwasserbehandlungsanlagen sind gemäß § 35 LWG genehmigungspflichtig. Die Stadt Preetz bzw. der AZV Preetz - Stadt und Land verfügt über kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept (§ 31 LWG) und ist daher abwasserbeseitigungspflichtig. Es ist von Seiten des AZV Preetz Stadt und Land die im Plangebiet stattfindende dezentrale Regenwasserentsorgung (Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer) auf Ihre Aktualität und auf eine eventuelle Erlaubnispflicht hin zu überprüfen und gegebenenfalls Einleitungserlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass der abwasserbeseitigungspflichtige AZV Preetz Stadt und Land für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser dezentralen Abwasseranlagen verantwortlich ist. Die ausreichende Kapazität der Schmutzwasserkanalisation und der behandelnden Kläranlage ist aufgrund der stattgefundenen Nachverdichtung und der geplanten Nachverdichtung zu prüfen. Entsprechende Unterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es werden weiterhin folgende Anregungen für die Nieder-	Der Plangeltungsbereich umfasst nur Grundstücke, die gem. LWG SH §14 (2) 3 b und §21 (1) 1 a, das erlaubnisfreie Recht (bis 1.000m² befestigte Fläche) zur Einleitung von anfallendem Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer Kirchsee haben. Ein Großteil der Grundstücke wird daher dezentral durch Versickerung bzw. Direkteinleitung in den Kirchsee entwässert, lediglich ein geringer Anteil der bebauten Grundstücksflächen, vor allem entlang der Straßen Kirchenstraße und Markt, wird durch Einleitung des Regenwassers in das bestehende Kanalsystem entwässert. Es ist daher davon auszugehen, dass die zulässigen Einleitungsmengen eingehalten werden. Ob die Einleitungserlaubnis von 2001 durch die derzeit eingeleiteten Mengen tatsächlich eingehalten wird, ist jedoch zu prüfen. Die erforderlichen Daten werden entsprechend dem Abstimmungsge- spräch am 11.02.2019 zwischen der Stadt Preetz, dem Abwasserzweckverband Preetz-Stadt und -Land sowie der unteren Wasserbehörde des Kreises Plön durch den AZV an die UWB übermittelt. Die erlaubten Einleitungsmengen werden von der unteren Wasserbehörde mitgeteilt. Die Begründung wird um einen Hinweis zur möglichen dezentralen Oberflächenentwässerung der Grundstücke durch Versickerung oder direkte Einleitung in den Kirchsee ergänzt sowie um einen Hinweis zu erforderlichen Nachweisen über die Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Kenntnisnahme. Die Verbesserungsvorschläge zur Entlas-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					schlagswasserbeseitigung gegeben: Entsiegelung und die Begrünung der geplanten Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gewässer im Kreis Plön. Der vorbeugende Brandschutz teilt mit: Meine Hinweise vom 11.1.2019 wurden insofern berücksichtigt, dass der Begriff Brandgänge aus der Planzeichnung gestrichen wurde und der Hinweis zur Löschwasserversorgung in der Begründung übernommen wurde. Der Denkmalschutz teilt mit: Die von dieser Planung betroffenen denkmalpflegerischen und archäologischen Belange sind in den Erläuterungen korrekt dargestellt. Weiteres Verfahren: Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.	tung der Oberflächengewässer werden in die Begründung als Hinweise übernommen. Eine verpflichtende Umsetzung ergibt sich dadurch nicht. Da sich das Plangebiet als urbanes Gebiet entwickelt hat, ist der Versiegelungsgrad durch die vorhandene Bebauung sowie der Nebenanlagen relativ hoch. Eine Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch Rückbau ist kaum möglich und würde die Nutzungen aller Flächen, insbesondere die der gewerblichen Nutzungen am „Markt“ und an der Kirchenstraße stark einschränken. Dies widerspricht der Zielplanung der Stadt Preetz. Kenntnisnahme. Keine weiteren Anregungen und Hinweise. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Dem Vorschlag wird teilweise gefolgt. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden kenntlich gemacht.
4	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie	15.05.2019		X	Seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein bestehen gegen den o. a. Bauleitplan, der in der Zeit vom 25.04.2019	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
des Landes SH über: Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr S.-H. NL Rendsburg				bis zum 27.05.2019 öffentlich ausliegt, in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn die Auflagen meiner Stellungnahme Az.: 214/555.81 Plö vom 15.01.2019 berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme, siehe nachfolgend.
	15.01.2019		X	Seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Rendsburg bestehen gegen den o. a. Bauleitplan in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird: An der Einmündung von Erschließungsstraßen sind Sichtflächen gem. RAST 06 (Ausgabe 2006) Ziff. 6.3.9.3 auszuweisen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ggf. sind flankierende Maßnahmen wie (Halteverbot, Geschwindigkeitsbeschränkung, Lichtsignalanlagen etc.) erforderlich. Auch die Anlage von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen müssen außerhalb des Sichtfeldes vorgesehen werden. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden. Bezüglich des ausgewiesenen Randstreifens als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind alle erforderlichen Änderungen an der Fahrbahn, den Entwässerungseinrichtungen, den Nebenanlagen und dem Zubehör der Kreisstraße K 19	Die Stellungnahme wird wie folgt zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme. Bei dem B-Plan handelt es sich um Plänen im Bestand. Es sind keine Erschließungsstraßen im Plangebiet geplant, somit werden auch keine Sichtdreiecke dargestellt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es sind keine Veränderungen im Randbereich (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) geplant. Sollten in diesem Bereich bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, gehen diese

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					auf Kosten der Gemeinde mit auszuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an dem Randstreifen sind dem LBV-SH Niederlassung Rendsburg Planunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Hinweis: Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße K 19 ausgeschlossen. Es ist mit Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.	nicht zu Lasten des LBV SH. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Lärmmindernde Maßnahmen, sollten welche erforderlich werden, werden nicht zu Lasten des Kreises als Baulastenträger der Kreisstraße K 19 durchgeführt. Der Sachstand bzgl. der Lärmbelastung durch Verkehr ist bekannt, planerische Maßnahmen sind über den Bebauungsplan vorgesehen.
5	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH Technischer Umweltschutz					
6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH Regionaldezernat Mitte					
7	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH Abt. 2 Naturschutz					
8	Landesamt für Denkmalpflege	23.05.2019		X	Da die Anmerkungen des Landesamtes für Denkmalpflege, die in der Stellungnahme vom 14.01.2019 formuliert worden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				sind, in den Planunterlagen Berücksichtigung gefunden haben, bestehen denkmalfachlich keine Bedenken bezüglich der Planung.	vorgebracht.
	14.01.2019	X		Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“. Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung einer geordneten und ortsangemessenen städtebaulichen Entwicklung betrifft die unmittelbare Umgebung mehrerer Kulturdenkmale. Diese sind teilweise bereits in der Begründung unter 10.4 Denkmäler benannt. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege gibt es grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Planung. Die textliche Festsetzung 01.c) bezüglich Fremdwerbung wird zudem denkmalfachlich begrüßt. Im Kapitel 10.4 Denkmäler sind die Inhalte umfassend umzuformulieren. Aufgrund des neuen Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Kennntnisnahme. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird wie nebenstehend vorgeschlagen, umformuliert.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 gibt es keine „einfachen Kulturdenkmale“ mehr. Vorschlag: „Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich Kulturdenkmale, die gemäß § 8 (1) DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen sind. Dies betrifft folgende Objekte: Bahnhofstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus - Markt 14, Wohn- und Geschäftshaus - Markt 24, Wohn- und Geschäftshaus - Kirchenstraße 24, Wohnhaus und Gaststätte - Kirchenstraße 36, Wohnhaus - Kirchenstraße 54, Wohn- und Geschäftshaus - Kirchenstraße 61, ehem. Organistenhaus - Kirchplatz 1, Stadtkirche mit Ausstattung - Kirchplatz 1, Kirchhof mit Grabmalen bis 1870 - Kirchplatz 1, Krieger Ehrenmal 1870/1871 - Lange Brückenstraße 6, Wohn- und Geschäftshaus - Seestraße 1, Altersheim - Sachgesamtheit: Stadtkirche Preetz mit angrenzender Bebauung, bestehend aus: Stadtkirche mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Krieger Ehrenmal 1870/1871, Wohnhaus, ehem. Organistenhaus, Pastorat, Hauptpastorat, Altersheim, sog. Verwaltungshaus und Ge-	

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<i>meindehaus</i> Die Objekte Kirchenstraße 3 und 5 sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG SH mehr. Deren Markierung im Plan und Nennung in der Begründung kann daher entfallen. Die in den textlichen Festsetzungen unter B. 05. genannten Genehmigungspflichten sind ebenfalls aufgrund der Gesetzesänderung umzuformulieren. Vorschlag: „Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale, die gemäß § 8 (1) DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen sind. Alle baulichen Maßnahmen, auch Freiflächengestaltungen, in der Umgebung denkmalgeschützter Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), sind gemäß 12 (1) Satz 3 DSchG SH genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.“	Dass es keine einfachen Kulturdenkmale mehr gibt, wurde auch seitens des Kreises (Denkmalschutz) geschrieben. Demzufolge sind die Kennzeichnungen der Gebäude Kirchstraße 3 und 5 aus der Planung zu entfernen. Dem Vorschlag wird gefolgt. Auch hier wird der Vorschlag angenommen, die Formulierungen zu ändern. Die Planunterlagen, Entwurf der Satzung und die Begründung sind zu ändern.
9	Archäologisches Landesamt SH	24.04.2019		X	Unsere Stellungnahme vom 18.12.2018 wurde richtig in die Satzung und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.
		18.12.2018	X		Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Dass der Plangeltungsbereich in einem archäologischen Interessensgebiet liegt, war bisweilen nicht bekannt. Der Kenntnisstand wird in die Planunterlagen übertragen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die	Entscheidend ist, dass Erdarbeiten in diesen Bereichen möglich sind, aber einer Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen. Die Anlage Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme wird den Unterlagen beigelegt. Der Hinweis unter den textlichen Festsetzungen wird umformuliert.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<i>nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</i> <i>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</i>	
10	Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Kampfmittelräumdienst	29.04.2019		X	Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde/Stadt Preetz liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Hinweise sind bereits berücksichtigt.
11	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH -Untere	29.04.2019		X	Die Belange der Forstbehörde werden von der o.a. Planung nicht berührt. Es befindet sich kein Wald innerhalb des Plangebietes und im angrenzenden Bereich von 30 m um das Plangebiet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
	Forstbehörde					
12	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Hauptniederlassung Kiel					
13	Industrie- und Handelskammer	21.05.2019	X		Wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung der Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz nach § 4 Abs. 2 BauGB, zu der wir wie folgt Stellung nehmen: Unsere Einschätzung hat sich hinsichtlich der Baugrenze des Grundstücks Kirchenstraße 1 nicht verändert. Wie wir bereits im Januar 2019, sowie Mai und August 2012, angemerkt haben, entspricht die für das Grundstück Kirchenstraße 1 festgelegte Baugrenze nicht der heute vorhandenen Bebauung. Wir weisen deshalb erneut darauf hin, dass dies wegen der Grenzen des Bestandsschutzes den Bestand des ansässigen Gewerbebetriebes an diesem Standort potenziell gefährden kann. Zur Sicherung der betrieblichen Entwicklung empfehlen wir aus diesem Grund eine entsprechende Anpassung der Baugrenze.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Siehe hierzu die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme lfd. Nr. 39 (Stellungnahme aus der öffentlichen Beteiligung).
14	Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH	29.04.2019		X	Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.04.2019 nebst beigefügten Planunterlagen und teilen Ihnen hierzu mit, dass wir als Träger öffentlicher Belange aus der Sicht unseres Omnibus-Linienvverkehrs keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen erheben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.
15	Landwirtschaftskammer SH					

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
16	Handwerkskammer Lübeck	16.05.2019	X		Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben durch die die Planung ist nicht ersichtlich.
17	Stadtwerke Kiel AG	25.04.2019		X	Die oben aufgeführte „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A“ der Stadt Preetz haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Unsere Stellungnahme TNQ / wi / 6239 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A vom 18.12.2018 hat weiterhin Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Stellungnahme vom 18.12.2019 wurde vollinhaltlich berücksichtigt.
		18.12.2018	X		<i>Die oben aufgeführte „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A“ der Stadt Preetz haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</i> <i>Gasversorgungsnetz: Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.</i> <i>Stromversorgungsnetz:</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</i> <i>Die vorgebrachten Informationen zur den Bereichen Gasversorgungsnetz und Stromversorgungsnetz zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Begründung wird korrigiert und ergänzt.</i>

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					<i>Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.</i> <i>Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.</i> <i>Die Leitungstrassen müssen für uns jederzeit zugänglich sein.</i> <i>Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen einzuhalten. Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.</i> <i>Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.</i>	
18	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.05.2019		X	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf unser Schreiben vom 14.12.2018, in dem wir schon Stellung genommen und gegen die o.a. Planung keine Bedenken vorgebracht haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht. In der Stellungnahme vom 14.12.2018 wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.	
19	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband SH e.V.					
20	Naturschutzbund Deutschland Landesverband SH e.V.					
21	Ev. Luth. Kirchengemeinde					
22	Abwasserzweckverband					
23	Amt Preetz-Land für die Gemeinden Kühren, Lehmkuhlen, Pohnsdorf, Postfeld, Rastorf, Schellhorn und Wahlsdorf					
24	Stadt Schwentinental	14.05.2019		X	Für die frühzeitige Beteiligung der Stadt Schwentinental gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in dem o.g. Bauleitplanverfahren möchte ich mich bedanken. Ich habe keine Anregungen oder Hinweise zu der Planung der Stadt Preetz vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.
25	Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG zu beteiligenden Naturschutzverbände in SH					
26	Deutsche Post Immobilien GmbH					

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
27	Finanzamt Plön					
28	Feuerwehr Stadt Preetz					
29	Ev.-Luth. Kirchenkreis Plön-Segeberg					
30	Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH					
31	Kabel Deutschland Region Hamburg/ Schleswig-Holstein/ Mecklenburg-Vorpommern Verteilnetzplanung					
32	Schleswig-Holstein Netz AG	09.05.2019		X	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange der Schleswig-Holstein Netz AG. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Eine Kopie dieses Schreibens geht wunschgemäß per Mail an die Adresse: stellungnahme@b2k-architekten.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt nicht.
33	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	15.05.2019		X	Unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.04.2019 und den uns zur Verfügung gestellten Planzeichnungen nehmen wir wie folgt Stellung: Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie den uns vorliegenden Unterlagen stehen bergbauliche Belange der o. g. Planung nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.
34	Gewässerunterhaltungsverband Schwentine-	25.04.2019		X	Aus Sicht des Gewässerunterhaltungsverbandes Schwentinegebiet bestehen keine Bedenken gegen die o.a. Pla-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
	gebiet				nung. Ich verweise Sie diesbezüglich auf die Stellungnahme vom (06.11.2017) 20.12.2018, welche ich in Kopie beigefügt habe.	vorgebracht.
		20.12.2018		X	<i>Fortschreitende Verdichtung des städtischen Innenbereichs einerseits, sowie Ausweisung von weiteren Siedlungsgebieten andererseits sind die Hauptursachen für die immer größer werdende Belastung der Vorflutgewässer durch entsprechende Hochwasserereignisse.</i> <i>Solange der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem städtischen Entwässerungssystem in die Vorflutgewässer auf das Maß des landwirtschaftlichen Spitzenabflusses reduziert wird, ist aus Sicht des Gewässerunterhaltungsverbandes gegen die vorliegende Bauleitplanung nichts einzuwenden.</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</i> <i>In der Stellungnahme der UWB wurde der Verdacht geäußert, dass bereits jetzt schon eine Überschreitung durch das anfallende Niederschlagswasser bei der Einleitungsstelle vorliegt. Es wurde angeregt, aufgrund der vorhandenen Parameter die Einleitungsmengen zu überprüfen.</i> <i>Im Zuge dessen erfolgte ein Abstimmungsgespräch bei der Stadt Preetz mit der UWB, GUV, dem AZV und weiteren Beteiligten. Das Ergebnis ist der Abwägungsempfehlung zur Stellungnahme der UWB (Ifd. Nr. 3) zu entnehmen.</i>
35	Dataport					
36	DB Netz AG					
37	Deutsche Bahn AG DB Immobilien					
38	Eisenbahn-Bundesamt	30.04.2019		X	Ihr Schreiben ist am 23.04.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berührt. Wie bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB stelle ich nach Einsicht in die Unterlage fest, dass das Änderungsgebiet des B-Planes Nr. 30A in so ausreichender Entfernung zur Bahnstrecke Kiel – Neustadt/Holstein (Strecken Nr. 1023) liegt, dass durch das Eisenbahn-Bundesamt zu vertretende Belange nicht berührt werden.	

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2		Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
39	P1	24.05.2019	X		Gegen den Entwurf des geänderten Bebauungsplans 30A erheben wir Bedenken Sachverhalt: Der Eigentümer des Gebäudes Kirchenstraße 1, [REDACTED] möchte das Gebäude aufstocken, um das Kino zu erweitern. Zu dieser geplanten Erweiterung wurde am 17.11.2017 ein Bauantrag eingereicht, im Zuge der Unterlagenprüfung stellte sich heraus, dass das geplante Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes 30A nicht genehmigungsfähig ist. Bei einem Gespräch im Rathaus mit dem Bürgermeister wurde der Sachverhalt besprochen und dem Grundstückseigentümer ein geänderter Bebauungsplan zugesagt der die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und somit die Aufstockung ermöglichen sollte. Der laufende Bauantrag [REDACTED] wurde daraufhin am 27. 2-2018 zurückgezogen. Es wurde vereinbart, nach Aufstellung des geänderten B-Plans einen neuen Bauantrag einzureichen. Begründung: Es wurde die GRZ der BFL1 auf 1,0 erhöht, da jedoch die Abgrenzung der Masse der baulichen Nutzung durch das Foyer verläuft und somit das Foyer auch zur BFL2b zuzurechnen ist. Weil in der BFL2b die GRZ nur auf 0,8 erhöht wurde ist eine Erweiterung nicht zulässig, da in der BFL2b schon der Bestand die GRZ von 0,8 übersteigt. Die in der Besprechung im Rathaus zugesagte Entwicklungsmöglichkeit für das Grundstück wurde nicht geschaffen. Gleichfalls wäre die Baugrenze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird gefolgt. Bei dem Gebäude Kirchenstraße 1 handelt es sich um eine seit Jahrzehnten etablierte Nutzung (Kino) und ist wesentlicher Bestandteil des Kulturwesens in der Stadt Preetz. Diesem gegenüber möchte sich die Stadt Preetz nicht verschließen und weist den rückwärtigen Bereich, abweichend der bisherigen Planungen, als Baufläche aus. Dementsprechend ist der Plangeltungsbe- reich in Richtung Kirchsee um ca. 350 m² zu erweitern. Die Ausweitung stellt eine Abwei- chung dar, die jedoch insofern zur Sicherung des örtlichen Angebotes Kultur festgesetzt werden soll. Im rückwärtigen Bereich zur Kirchenstraße 15 ragt ein Bau- körper ebenfalls weit in die Grünflächenzäsur zum Kirch- see. Rein. Dieses Gebäude wird jedoch nicht berücksich- tigt, da es sich hierbei um ein baufälliges und ungenutztes Gebäude handelt und die Stadt Preetz hierbei keine Planungserfordernis sieht, dieses planungsrechtlich zu sichern.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
		Ja	Nein		
				dem Bestand anzupassen, da der seeseitige Bereich des Gebäudes von 1952 außerhalb der BFL2b liegt und hier ein Ersatzbau damit nicht zulässig ist. Für die BFL2 ist die GRZ von 0,8 unzureichend, da hier im Bestand schon eine GRZ von 0,95 vorhanden ist. Der Bestand in der BFL2b weist eine Gesamthöhe von ca. 14,00 m auf, überschreitet somit die vorgesehene Höhe GH von 11. 00 m erheblich. Auch lassen die vorgegebenen Bebauungsbreiten zur Kirchenstraße hin einen Ersatzbau in der vorhandenen Größe nicht zu, 02. a). Beurteilung: Die durch die Änderung des B-Plans 30A in Aussicht gestellte Entwicklungsmöglichkeit für das Grundstück Kirchenstraße 1. erfolgte nicht.	

Fazit:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in den Zeitraum vom 25.04.2019 bis zum 27.05.2019. Dabei ist eine Stellungnahme abgegeben worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den Zeitraum vom 18.04.2019 bis zum 27.05.2019. Es wurden dabei Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Aufgrund der v.g. Anregungen und Hinweise wurden die Planunterlagen geändert. Die Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute Beteiligung durchgeführt werden muss.

erstellt am: 10.10.2019

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A der Stadt Preetz – Abwägung

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 25.04.2019 – 27.05.2019

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 18.04.2019 – 27.05.2019

Private Einender:

P1 Dipl.-Ing. Dirk-H. Repening, Beratender Ingenieur, Eutin

Gesetz-Rechtsprechung Schleswig-Holstein

Öffentliche Auslegung

vom 29.6.2020 bis 30.7.2020

Auslegungsexemplar

Vorschrift

1. Änderung Bebauungsplan
Nr. 30A**Normgeber:** Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und
Integration**Erlassdatum:** 05.02.2019**Fassung vom:** 05.02.2019**Gültig ab:** 18.02.2019**Gültig bis:** 31.12.2023**Quelle:****Gliederungs-
Nr:** 2131.16**Normen:** 32016R0679, § 34 BBauG, §
35 BBauG, § 3 LDSG

**Verfahrenserlass zur Bauleitplanung - Anlage 18:
Informationspflichten bei der Erhebung von Daten der betroffenen
Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem
BauGB (Artikel 13 DSGVO)**

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit
2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen für die Datenerhebung
3. Kontaktdaten des örtlichen Datenschutzbeauftragten
4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung
5. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten
6. Dauer und Speicherung der personenbezogenen Daten
7. Betroffenenrechte
8. Beschwerderecht

Zum Hauptdokument : Verfahrenserlass zur Bauleitplanung

Anlage 18

**Informationspflichten bei der Erhebung von Daten der betroffenen
Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13
DSGVO)**

1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Um die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren⁹⁴ zu bearbeiten, müssen auch die darin enthaltenen personenbezogenen Daten erhoben und verarbeitet werden.

2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen für die Datenerhebung

Dienststelle / Behördenname: Stadtverwaltung Preetz
Name: Herr Bürgermeister Björn Demmler
Anschrift: Bahnhofstr. 24, 24211 Preetz
E-Mail-Adresse: rathhaus@preetz.de
Telefonnummer: 04342-3030
Internet-Adresse: www.preetz.de

3. Kontaktdaten des örtlichen Datenschutzbeauftragten

Der / die Datenschutzbeauftragte ist erreichbar unter:
Dienststelle / Behördenname/(ggf. Firma): Stadtverwaltung Preetz
Ansprechpartner: Herr Jens Ehrig
Anschrift: Bahnhofstr. 24, 24211 Preetz
E-Mail-Adresse: jens.ehrig@preetz.de
Telefonnummer: 04342-303216
Internet-Adresse: www.preetz.de

4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung**4.a) Zwecke der Verarbeitung**

Ihre Daten werden erhoben zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens insbesondere zur Wahrnehmung der Pflicht der Gemeinde, im Rahmen der

Planungshoheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Im Rahmen dieser Verfahren sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch Untersuchungen der Kommunalverwaltung oder im Auftrag der Kommunalverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Da die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) nach der Gemeindeordnung SH zu den vorbehaltenen Aufgaben der Gemeindevertretung gehört, werden die personenbezogenen Daten, die für die Gewichtung und Abwägung der Belange erforderlich sind, den zuständigen kommunalpolitischen Gremien (z. B. Gemeindevertretung, Ausschüsse, Ortsbeirat) vorgelegt. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Veröffentlichung von Beschlussunterlagen anonymisiert und mit einer Kennziffer versehen. Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen. Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten.

4.b) Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Ihre Daten werden auf der Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e DSGVO in Verbindung mit § 3 Landesdatenschutzgesetz SH verarbeitet.

5. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden weitergegeben an:

- ☒ die Mitglieder der Gemeindevertretung / des Bauausschusses / der Ortsbeiräte im Rahmen der Bauleitplanung
- ☐ die höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB zur Prüfung des Bauleitplans auf Rechtsmängel
- ☐ das zuständige Gericht zur Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen oder Satzungen
- ☒ Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten übertragen wurde.

Firma/Unternehmen: *B2K und dn Ingenieure GmbH Kiel*
 Ansprechpartner: *Herr Wedemeier*
 Anschrift: *Schleiweg 10, 24106 Kiel*
 E-Mail Adresse: *wedemeier@b2k.de*
 Telefonnummer: *0431 - 746-85*
 Internet-Adresse: *www.b2k.de*

6. Dauer und Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nach der Erhebung bei der Gemeinde solange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen erforderlich ist. Im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann der Bauleitplan auch nach Ablauf der Fristen für eine gerichtliche Überprüfung (z.B. Normenkontrolle) inzident überprüft werden. Eine dauerhafte Speicherung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten in der betreffenden Verfahrensakte ist daher solange erforderlich, wie der Bauleitplan rechtswirksam ist.

7. Betroffenenrechte

Nach der DSGVO stehen Ihnen folgende Rechte zu:

- a) Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Artikel 15 DSGVO).
- b) Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Artikel 16 DSGVO).
- c) Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Artikel 17, 18 und 21 DSGVO).

d) Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Artikel 20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

8. Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden. Wenn Sie sich an die Landesbeauftragte für den Datenschutz wenden möchten, können Sie sie wie folgt kontaktieren:

Marit Hansen

ULD - Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein

Holstenstraße 98

Telefon: 0431 988 1200

Telefax: 0431 988 1223

E-Mail: mail@datenschutzzentrum.de

Weitere Informationen können Sie dem Internetauftritt der Landesbeauftragten entnehmen: www.datenschutzzentrum.de.

Fußnoten

- 94) *Auch anwendbar bei der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6.*
- 95) *Die Nennung eines Namens ist nicht zwingend erforderlich.*