

BEGRÜNDUNG

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 D „Bebauung südlich der Dorfstraße“ der Stadt Preetz

Bearbeitung:

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

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

Stand: 20.08.2009, 14.09.09, 12.10.2009, 27.01.2010

Ergänzt gem. nach den Verfahrensschritten § 3(2) und 4(2) BauGB

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.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	3
2.	Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches sowie Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	4
4.	Planungskonzept	6
5.	Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22 D	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	11
5.4	Art und Umfang der Werbeanlagen	11
5.5	Grünordnung	12
5.6	Ver- und Entsorgung	12
6.	Immissionsschutz, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
7.	Bodenordnende Maßnahmen	17
8.	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
8.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
8.2	Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- u. Ersatzmassnahmen	26
8.3	Planungsalternativen	28
8.4	Zusätzliche Angaben	29
8.5	Zusammenfassung	30

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 22 D

1. **Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 D der Stadt Preetz „Bebauung südlich der Dorfstraße“ für das Gebiet südlich der Dorfstraße/ Wakendorf östlich der Wakendorfer Straße (L211) bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes 8/2 in einer Tiefe von 60 m (Flurstücke 4/17, 4/21, 4/22, 4/32, 4/33, 4/36, 4/37, 4/38 und 51/31 - Dorfstraße Teilweise - der Flur 3 in der Gemarkung Wakendorf, Stadt Preetz) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauplanung vom 26.11.2008.

Für den Geltungsbereich war bereits 1997 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der jedoch aufgrund von Erschließungsproblemen aufgegeben wurde. Anlass zur erneuten Fassung eines Aufstellungsbeschlusses ist das Vorhaben eines Autohauses, südlich der Dorfstraße eine Ausstellungshalle zu errichten. Aufgrund der inzwischen veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen wurde eine Neufassung der Planaufstellung beschlossen.

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

Der vom Ausschuss für Bauplanung der Stadt Preetz am 30.09.2009 gebilligte Entwurf hat vom 15.10.2009 bis zum 16.11.2009 öffentlich ausgelegen. Nach Abschluss der Verfahrensschritte nach § 4(2) und § 3(2) BauGB wurden alle Stellungnahmen ausgewertet und in der 12. Sitzung am 25.11.2009 von den Ausschuss für Bauplanung geprüft. Der Ausschuss fasste danach den Beschluss, die Bauflächen 3 und 4 als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen und die Baufläche 4 für eine differenzierte Betrachtung zu unterteilen, so dass ein Baufeld 5 entsteht. Durch diese Beschlussfassung können die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans beibehalten werden, da Anlagen für sportliche Zwecke und die Ausweisung des Sondergebietes dem Nutzungskatalog eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entsprechen.

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

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der Bereich südlich der Dorfstraße und östlich der Wakendorfer Straße (L 211) als gewerbliche Baufläche dargestellt und ist somit inhaltlich deckungsgleich mit dem aufgestellten Bebauungsplan Nr. 22 D der Stadt Preetz. Teile der gewerblichen Baufläche sind im Bebauungsplan als Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie als Sondergebiet, Ausstellungs- und Verkaufshalle für Kraftfahrzeuge (SOAKFZ) ausgewiesen. Die Ausweisung der Mischgebietsfläche deckt sich ebenfalls inhaltlich mit den gültigen Flächennutzungsplan.

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 D befindet sich am nördlichen Stadtrand von Preetz, im Nordwesten des ursprünglichen Ortsteiles Wakendorf und im Südwesten des Gewerbegebietes, zwischen der Bundesstraße 76 und der Bredenbeker Chaussee. Das Plangebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich in Ostwestausdehnung zwischen dem westlichen Sied-

lungsrand von Wakendorf und der Wakendorfer Straße (L211), entlang der Südseite der Dorfstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4/17, 4/21, 4/22, 4/32, 4/33, 4/36, 4/37, 4/38 und 51/31 (Dorfstraße teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Wakendorf, Stadt Preetz. Der überwiegende Teil wird derzeit als Grünland bzw. Weidefläche genutzt sowie kleinere Bereiche als Skateanlage und Wohnbebauung.

Der Plangeltungsbereich liegt gegenüber gewerblich genutzten Bauflächen und soll teils als Mischgebiet für Wohnen und kleinflächiges Gewerbe sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes der vorhandenen Skateanlage ist die Ausweisung als Fläche für Sport- und Spielanlagen geplant. Für die Errichtung der Ausstellungshalle sollen ebenfalls differenzierte planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden durch die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellung- und Verkaufshalle für Kraftfahrzeuge (SO_{AKFZ}). Die Stadt legt hierauf besonderen Wert, da die Fläche die Ortseingangssituation in der Dorfstraße/ im ursprünglichen Ortsteil Wakendorf bestimmt. Bereits im Rahmen der Entwicklung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen hatte sie die gestalterische Einbindung der städtebaulichen Situation durch gesonderte Untersuchungen betrachtet, um zu vermeiden, dass die relativ großflächigen Gewerbeflächen den gewachsenen Ortsteil Wakendorf überformen. Da sowohl der Ortsteil als auch die Gewerbeflächen von Westen her gemeinsam über die Dorfstraße erschlossen werden und die Nutzungen entlang der südlichen Straßenseite den dortigen Ortsrand bilden, gilt der städtebaulichen Entwicklung dieses Teilbereiches besonders Augenmerk. Als das Vorhaben, auf diesen Flächen eine Ausstellungshalle zu errichten, an die Stadt herangetragen wurde, wurde schnell deutlich, dass die Festsetzungen, welche die Ausweisung als Mischgebiet ermöglichen, nicht die baulichen Auswucherungen bzw. Fehlentwicklungen vermieden werden können, welche die Stadt an dieser Stelle vermeiden möchte. Aufgrund der Eingangssituation und der Ortsrandlage sollten hier, unmittelbar an der Dorfstraße keine großvolumigen, ungegliederten Baukörper entstehen, sondern hochwertigere Ausstellungshallen, die den Besucher freundlich und offen empfangen und nicht nur den Eingang zu einem Gewerbegebiet markieren, sondern auch verdeutlichen, dass sich hier ansprechende Wohnflächen anschließen.

Für die Erschließung des Baugebietes sind verschiedene Varianten erörtert worden. Die Stadtvertreter bevorzugen die Variante mit einer direkten Erschließung der Grundstücke von der Dorfstraße aus sowie eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über die vorhandene Erschließung des Regenrückhaltebeckens. Zur Staffelung der Topografie sind entsprechend der Reliefausbildung profilierte Böschungen vorgesehen, die dicht bepflanzt, das Planungsgebiet zur Landschaft begrenzen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

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

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

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesraumordnungsplan 1998 stellt die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein dar und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den Regionalplänen weiter konkretisiert wird.

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

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

Südlich des Geltungsbereiches ist der Verlauf der Bundesstraße (B 76) mit der Anschlussstelle Wakendorf dargestellt. Die L 211 entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Regionalplan als regionale Straßenverbindung gekennzeichnet.

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

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich selbst keine Aussagen. Die Waldflächen westlich der L 211 sind als Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt und liegen im Landschaftsschutzgebiet ‚Schwentinetal‘.

Landschaftsplan der Stadt Preetz – Februar 2003

Der für die Stadt Preetz geltende aktuelle Landschaftsplan basiert auf der Grundlage von 1992 und der Fortschreibung von 1998. Nach den Bestandskarten ist der Geltungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dargestellt. Die Bebauung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist in den Unterlagen bis auf ein Baugrundstück noch nicht vorhanden.

Aus der Reichsbodenschätzung ist zu entnehmen, dass die vorherrschende Bodenart innerhalb des Untersuchungsgebietes leichter Sandboden ist. Ein Grund,

den Standort in der Leitbildanalyse als hochwertigen Lebensraum geringer Ausdehnung zu kennzeichnen.

In der Entwicklungskarte wird der Geltungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, während der östliche Bereich zwischen der Feldzufahrt zum Regenrückhaltebecken und der Bebauung an der Dorfstraße als Fläche bezeichnet wird, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft weniger beeinträchtigen, d.h. eine Bebauung wird hier als kompensationsfähig angesehen.

Die Ausgleichsfläche südwestlich des Geltungsbereiches ist in der Entwicklungskarte in ihrer jetzigen Ausdehnung dargestellt. Die sich südlich anschließenden Flächen sind im Rahmen der Entwicklung eines städtischen Freiflächenkonzeptes als Flächen für einen Grünzug südlich Wakendorf gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan der Stadt Preetz

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

Der aktuelle Flächennutzungsplan von 2006 stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Bauflächen dar. Unterschieden wird zwischen gewerblichen Bauflächen im westlichen und gemischten Bauflächen im östlichen Bereich. Grenze der unterschiedlichen Darstellungen ist die Zufahrt zu den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Teilbereiche sind wie unter Punkt 2 dieser Begründung als Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie als Sondergebiet, Ausstellungs- und Verkaufshalle für Kraftfahrzeuge (SOAKFZ) ausgewiesen. Diese Nutzungen ergeben keinen Widerspruch zum Nutzungskatalog einer gewerblichen Baufläche gem. § 8 BauNVO. Aus diesem Grund ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes mehr notwendig. Das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, das eine Darstellung als Mischbaufläche vorsah, wird aufgrund der Ergebnisse der ersten Verfahrensschritte nicht fortgeführt. Durch die veränderte Planung wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB beachtet.

Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Preetz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 22 D entspricht einem Teilbereich des 1965 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Preetz, welcher den südlichen Teil der Dorfstraße großräumig als Industriegebiet ausweist. Die Festsetzungen aus diesem Ursprungsbebauungsplan werden durch den Bebauungsplan Nr. 22 D ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 22 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 D in einem gesonderten Verfahren parallel zu der vorliegenden Neuaufstellung aufgehoben (Teil B – TEXT unter Ziffer 6).

4. Planungskonzept

Auslöser der Planung ist der Wunsch eines ortsansässigen Investors, gegenüber seines vorhandenen Firmensitzes eine Ausstellungshalle zu errichten. Die Stadt hat dieses Vorhaben zum Anlass genommen, die in den letzten Jahren auf den

Flächen südlich der Dorfstraße entstandenen baulichen Anlagen städtebaulich zu ordnen und Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung verbindlich zu überplanen.

Nach intensiver Erörterung verschiedener Entwicklungsvarianten hat sich der Ausschuss für Bauplanung für eine überwiegende Ausweisung als Mischgebiet ausgesprochen. Die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Dorfstraße ist danach als eingeschossiges Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung vorgesehen, während die übrigen Flächen eine Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 zulassen. Die Flächen der geplanten Ausstellungshalle sowie die der vorhandenen Skateanlage sollen dagegen mit differenzierten Festsetzungen (als SO_{AKFZ} bzw. Fläche für Sport- und Spielanlage) aufgenommen werden.

Wie schon unter Punkt 1 bzw. 2 erwähnt sind die Bauflächen 3 und 4 als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, zudem wurde die Baufläche 4 zur differenzierten Betrachtung unterteilt. Die so entstehenden Bauflächen 4 und 5 lassen eine Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,6 zu.

Ein kleiner Teilbereich (Baufläche 3), östlich der Skateanlage, wird mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 100 m² statt einer GRZ festgesetzt.

Als Bauweise wird für alle Bauflächen eine offene Bauweise mit unterschiedlichen Geschossigkeiten festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich derzeit an dem vorhandenen, nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Diese Bauweise lässt für die geplanten Nutzungen eine größtmögliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit zu.

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über Normalnull (N.N.) festgesetzt. Auf diese Weise können ungewollte Höhenentwicklungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen und somit optische Mehrgeschossigkeiten und zu hohe Gebäude vermieden werden. Die gewählten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den vorhandenen Höhen der angrenzenden Nachbarbebauung sowie der vorhandenen Topografie. Hierdurch ergibt sich eine Staffelung der Bauflächen mit von Norden nach Süden abnehmenden Gebäudehöhen. Die entstehenden, südexpozientierten Böschungen sollen begrünt werden und somit die landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen am Ortsrand unterstützen sowie einen kleinräumigen Biotopverbund zwischen der vorhandenen Ausgleichsfläche, dem naturnahen Regenrückhaltebecken und den angrenzenden Grünlandflächen bilden.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22 D

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 6 und 11 BauNVO)

Mischgebiet [M] (§ 6 BauNVO)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zwischen der Planstraße A und der Dorfstraße im Norden/ Nordosten entspricht der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes. Die aktuelle und geplante Nutzung der ausgewiesenen Flächen widersprechen diesen nicht, so dass hier keine Änderung vorzunehmen ist.

Die Art der baulichen Nutzung ist durch die textliche Festlegung (Teil B Text unter Ziffer 1.1) bestimmt, zudem werden die zulässigen Nutzungen gem. der BauNVO

durch den Zulässigkeitskatalog beschränkt, da dieser Bereich vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind im Mischgebiet (MI) die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können jedoch zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies sind, gültig für alle Bauflächen (MI), Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 6 auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Diese Reglementierung ist notwendig, da in einem Mischgebiet neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnen stattfindet. Die nicht zulässigen Nutzungen gem. der Ziffer 1.1 des Textes Teil B der Planzeichnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) würden aufgrund der zu erwartenden Nutzung zu erheblichen Immissionen führen. Diese werden hervorgerufen unter anderen durch steigendes Verkehrsaufkommen des Ziel- und Quellverkehrs.

Bei Vergnügungsstätten sind in der Regel erhöhte Schallimmissionen durch Verkehr, Personen und nach außen getragener Schall zu erwarten. Diese Immissionen treten aufgrund der Betriebszeiten eher abends bzw. nachts auf und sind folglich nicht tragbar in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung.

Eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe] (§ 8 BauNVO)

Die Flächen zwischen der L 211 und der Planstraße A sind im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche [GE] ausgewiesen. Diese Fläche wird zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe], als Sondergebietsfläche [SOAKFZ] und als Fläche für Sport und Spielanlagen entsprechend des Flächennutzungsplanes stärker differenziert.

Im Eingeschränkten Gewerbebetrieb [GEe] sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist notwendig, da ein Einzelhandelsbetrieb mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs einen relativ hohen Flächenbedarf hat. Aufgrund der eher geringen Flächenkontingente ist eine Ansiedlung hier nicht möglich. Des weiteren ist bei dieser Nutzung mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen, welcher nicht durch die vorhandenen Straßenquerschnitte aufgenommen werden kann.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe in der Baufläche 4 und 5 bis zu einer Größe von max. 150m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, und wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Tankstellen – ist gem. § 1 abs. 5 BauNVO unzulässig.

Des weiteren ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten – gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Nutzungen Tankstelle und Vergnügungsstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig, da der Betrieb dieser Anlagen als solches nicht konform mit einer im benachbarten Mischgebiet vorherrschenden Wohnbebauung wäre. Durch den Ziel- und Quellverkehr, gerade in den Abend und Nachtstunden, kann der Betrieb Emissionen durch Schall verursachen.

In der Baufläche 5 sind gem. § 8 abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ausnahmsweise zulässig.

In den Bauflächen 3 und 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 abs. 3 Nr. 1 nicht zulässig, da die zu erwartenden Lärmbelastung für eine Wohnnutzung als zu hoch eingestuft wird. Die erforderlichen und nachweisbaren Maßnahmen an den passiven Schallschutz sind nur mit einem hohen Aufwand möglich.

Sondergebiet – Ausstellung- und Verkaufshalle für Kraftfahrzeuge [SOAKFZ] (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet entspricht von der Lage des im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches. Ein Teil dieser Fläche wird im Bauleitplanverfahren als Sondergebietsfläche mit den folgenden Festsetzungen ausgewiesen.

In dem Sondergebiet – Ausstellung- und Verkaufshalle für Kraftfahrzeuge ist nur eine Ausstellung- und Verkaufshalle für Kraftfahrzeuge zulässig. Folgende Nutzungen, die dem Hauptnutzungszweck dienen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig: Büroräume, Personalräume, Toiletten- und Waschräume sowie Räume für Haus- und Gebäudetechnik.

Die Ausweisung dieser Fläche als Sondergebiet wurde von der Gemeinde bewusst gewählt um eine Fehlentwicklung entgegen ihrer städtebaulichen Zielsetzung zu vermeiden (siehe Punkt 2). Mit dieser Festsetzung werden deutliche Vorgaben formuliert, die den Entwicklungsrahmen klar umgrenzen. Andere Nutzungen, die dem v.g. Nutzungen inhaltlich widersprechen, sind nicht zulässig.

Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der ausgewiesenen Fläche für Sport- und Spielanlagen sind nur Einrichtungen für den Freizeitsport wie Skate- und BMX- Anlagen sowie Spiel- und Bolzplätze zulässig. Andere Nutzungen, die ausschließlich dem vor genannten Nutzungszweck dienen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Fläche ist als Ergänzung des Freizeitangebots der Stadt Preetz zu sehen. Nach der aktuellen Rechtsprechung in Schleswig – Holstein sind Skateanlagen und Bolzplätze als Freizeitanlagen zu beurteilen. Daher müssen solche Anlagen im Vorfeld schalltechnisch untersucht werden. Anzuwenden ist dabei die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig – Holstein (siehe Anlage schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 22 D).

Aufgrund des zu erwartenden Lärms wurde die Anlage bewusst an die Randlage der Stadt Preetz gelegt, um einen möglichst konfliktfreien Betrieb zu gewährleisten. Mit der Beschreibung der zulässigen Nutzungen, Skate- und BMX Anlagen sowie Spiel- und Bolzplatz werden hiermit klare rechtliche Grundlagen geschaffen, wie der Bereich durch den Freizeitsport genutzt werden darf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3, § 19 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Lage der Baugrenzen (BFL 2 – 8) begrenzt. Aus Gründen der einfachen Handhabung wird die maximal zulässige Größe der überbaubaren Grundflächen (GR) je Grundstück (BFL 1 und 3) angegeben. Für das Baufeld 1 ist eine Größe von maximal 330m² zulässig, für die Baufläche 3 gilt eine maximal zulässige Größe von 100m². Die festgelegte Baugröße der Baufläche 1 begründet sich damit, dass die Gemeinde neben dem Flächenbedarf für die Skateanlage noch ein wenig Platz für eventuelle Entwicklungen sich vorbehalten möchte.

Im Baufeld 3 möchte die Gemeinde mit der maximal zulässigen Größe verhindern, dass zukünftige Nutzer (geplant ist ein Imbiss mit einer oder mehreren Toiletten) eine ursprünglich kleine bauliche Anlage durch Anbauten auswuchern lassen.

Für die restlichen Bauflächen (BFL 2, 4-8) ist eine GRZ festgelegt worden. Diese Festlegungen sind notwendig, um eine Maßstäblichkeit gegenüber der nachbarschaftlichen Bebauung zu bewahren.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und 20 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich nach der Bestandsbebauung und den vorhandenen Geländehöhen. Die Höhe der Gebäude wird mit einer Höhe über N.N angegeben und fällt je nach Baufeld unterschiedlich aus, da das Gelände von der Dorfstraße Richtung Süden von ca. 30,00m auf ca. 27,00 abfällt. Des Weiteren sind für die einzelnen Baufelder teilweise unterschiedliche Geschosshöhen festgesetzt worden. Davon ausgenommen sind (siehe Teil A - Text unter Ziffer 2) Schornsteine und Antennenanlagen.

Durch die Höhenfestsetzungen können Gebäude mit einer realen Gebäudehöhe bis 12m entstehen. Höhere Gebäude würden gegenüber der bestehenden Bebauung unverhältnismäßig wirken und in der Umgebung störend wirken. Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung vorgenommen.

Sonstige Antennenanlagen, Funkmasten oder Mobilfunkmasten werden aus dem gleichen Grund, der Höhenreglementierung, ausgeschlossen. Der Plangeltungsbereich befindet sich auf einem abfallenden Gelände, somit würden höhere bauliche Anlagen in der Fernwirkung verstärkt in Erscheinung treten. Funkmasten oder auch Sendemasten stören, gerade im ländlichen Raum, erheblich das Landschaftsbild und werden daher ausgeschlossen.

5.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festlegung können die ausgewiesenen Bauflächen relativ flexibel ausgenutzt werden. Dies entspricht auch der Definition des Mischgebietes, in welchen auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind und größere bauliche Anlagen erfordern.

5.2.4 Gebäudegestaltung

Geneigtes Dach (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 62 LBO)

Zur Gebäudegestaltung wird nur die zulässige Dachneigung festgelegt. Vorherrschend sind in diesem Gebiet geneigte Dächer mit Neigungen bis maximal 45 Grad. Im Geltungsbereich wird die festgelegte Dachneigung (GD) in jedem Baufeld einzeln festgelegt.

5.3 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.3.1 Erschließung

Der Bebauungsplan wird über die bestehende Dorfstraße fahrverkehrstechnisch erschlossen. Die Planstraße A, die Verlängerung der Industriestraße, erschließt die rückwärtigen Bereiche des Bebauungsplanes. Am Ende der Planstraße wird ein Wendebereich (Durchmesser von 22,00m) vorgesehen. Weitere Teile der Erschließungsflächen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Preetz und Rettungsfahrzeuge sichergestellt.

Die mit den Geh- und Fahrrechten ausgewiesene Fläche am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches dient zur Erreichbarkeit der vorhandenen angrenzenden Ausgleichsflächen bzw. der landwirtschaftlichen Flächen.

5.3.2 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Die sind auf den Grundstücken vorgesehen und erreichbar über die v.g. Erschließungsflächen. Weitere Park- und Stellplätze sind in der Planstraße A und an Baufläche 3 vorgesehen.

5.3.3 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrt

Zur Erschließung der Bauflächen 1, 2, 3 und 7 sind entlang der Dorfstraße Zufahrten vorgesehen und in der Planzeichnung entsprechend eingezeichnet. Diese wurden aufgrund der vorhandenen Nutzung/ Topografie (Bäume) zwingend festgesetzt.

5.4 Art und Umfang der Werbeanlagen

Die Notwendigkeit der Regelung über die Art, den Umfang und den Standort von Werbeanlagen ist dringend geboten, da Werbung häufig zu ´marktschreierischen´ Reklameflächen ausartet, die mit ihrer aufdringlichen Gestaltung, Größe und Farbigkeit kleinstädtische Strukturen empfindlich stören können. Da jedoch Werbeanlagen auch wichtige Elemente für lebendige, wirtschaftlich florierende Ortsteile sind, sind aus gestalterischen Gründen entsprechende Reglementierungen im Teil B – TEXT - unter Ziffer 4 enthalten.

Abweichungen von den textlichen Festsetzungen können in Einzelfällen ausnahmsweise stattgegeben werden; dementsprechend wird die Stadt Preetz ihr Einvernehmen aussprechen für den Fall, dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen zu erwarten sind.

5.5 Grünordnung

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung sowie zur Kompensation der Folgen für Natur und Landschaft und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, formuliert worden. Wesentliche Anforderungen an die Planung und die Realisierung der Bauleitung aus grünordnerischer Sicht ist die Strukturierung des Geländes durch sinnvolle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bzw. durch Anlegen eines neuen Knicks.

5.5.1 Flächen für den Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b)

Im Plangeltungsbereich sind sowohl Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als auch Anpflanzungen von einzelnen Bäumen festgelegt worden. Die Festlegungen nehmen die Ergebnisse der Umweltprüfung auf und tragen zur Ordnung bzw. zur Strukturierung des Geländes bei.

Die beschriebenen Flächen sind zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Weise zu ersetzen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind zum Teil in der Dorfstraße vorhanden. In der Trasse zum Regenrückhaltebecken sind Regen- und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Das Plangebiet wird über die geplante Erschließungsstraße daran angeschlossen. Die Detailplanung wird im weiteren Verfahren durch einen Erschließungsplan erfolgen.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird bzw. sind durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren mit der Feuerwehr und dem Kreis Plön (Brandschutz) abgestimmt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

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

Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch Abfallentsorgung des Kreises Plön sichergestellt. Der Plangeltungsbereich ist für Müllfahrzeuge über die Dorfstraße anfahrbar.

Die Müllentsorgung erfolgt über die v.g. Dorfstraße und die Planstraße A. Am Ende der Planstraße A wird ein Wendeplatz (Minstdurchmesser von 22,0m) hergestellt, um das gefahrlose Wende der Müllfahrzeuge sicherzustellen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden. In diesen Bereichen sind die Müllbehälter, an den Abholtagen, an der Planstraße A abzustellen. Aufgrund der geringen Wegelängen (max. 30-40m) ist dies, auch um den Flächenverbrauch durch große Wendeanlagen zu minimieren, eine sinnvolle Lösung. Entsprechende Hinweise werden in die Grundstückskaufverträge aufgenommen, um die späteren Nutzer hiervon vorab in Kenntnis zu setzen.

6. Immissionsschutz, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22D will die Stadt Preetz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Gewerbe-, Sondergebiets- und Mischgebietsflächen schaffen. Ergänzend wird die Fläche der vorhandenen Skate- und BMX-Anlage überplant, dabei ist eine zusätzliche Bolzplatznutzung vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die folgenden Konflikte untersucht:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Freizeitlärm von der Skate- und BMX-Anlage sowie einer Bolzplatznutzung;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Planinduzierten Zusatzverkehr.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Freizeitlärm, gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Skateanlagen sind nach aktueller Rechtsprechung in Schleswig-Holstein als Freizeitanlagen zu beurteilen. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein herangezogen, die auch gemäß DIN 18005, Teil 1 für Freizeitlärm anzuwenden ist. Der Bolzplatz wird im Folgenden ebenfalls als Freizeitanlage beurteilt, so dass eine Gesamtbetrachtung erfolgt.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene vorhandene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Wohnbebauung entlang der Dorfstraße östlich und südöstlich des Plangeltungsbereichs: Hier ist von einer Nutzung als Dorf- bzw. Mischgebiet auszugehen (MD, MI).
- Bebauung nördlich der Dorfstraße im Gewerbegebiet Wakendorf. Hier liegt im derzeit geltenden Bebauungsplan noch eine Einstufung als Industriegebiet (GI) vor. Aufgrund der überwiegenden vorhandenen Nutzungen stellt sich jedoch eher der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes (GE) dar, so dass im Folgenden diese Einstufung berücksichtigt wird.
- Bebauung im Außenbereich westlich der Wakendorfer Straße: Die immissionschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit von Bebauung im Außenbereich ist derjenigen von Mischgebieten (MI) vergleichbar.

b) Gewerbelärm

Einwirkungen aus Gewerbelärm sind im Plangeltungsbereich durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet möglich. Für diesen Bereich liegt im derzeit geltenden Bebauungsplan noch eine Einstufung als Industriegebiet (GI) vor. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Nutzungen stellt sich jedoch eher der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes (GE) dar.

Im vorliegenden Fall sind in der Nachbarschaft des Industriegebietes bereits Wohnnutzungen mit einer Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes vorhanden, so dass das Industriegebiet heute bereits beschränkt ist.

Unter Berücksichtigung von Emissionsansätzen, die der vorhandenen Situation entsprechen und mit der vorhandenen Bebauung verträglich sind, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete im Plangebiet eingehalten. Insgesamt ist der Schutz des Plangebiets vor Gewerbelärmimmissionen sichergestellt.

Die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets ist mit der angrenzenden Bebauung ohne weiteren Nachweis verträglich. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Mischgebiets- und eingeschränkte Gewerbe-/ Sondergebietsentwicklung handelt, ist eine Festsetzung von Emissionsbegrenzungen (Geräuschkontingentierung) zum Schutz der Nachbarschaft nicht erforderlich, wie es sich zum Beispiel für die Strukturierung von größeren Gewerbegebieten anbietet. Vielmehr liegt mit der geplanten Abstufung der Nutzungen im Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche Planung vor, sowohl innerhalb des Plangeltungsbereichs als auch außerhalb in Bezug auf die umliegenden vorhandenen Nutzungen.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Straßenverkehrslärm berechnet. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden auf Grundlage der allgemeinen Straßenverkehrszählung 2005 und geeigneten Abschätzungen auf den Prognosehorizont 2025/30 hochgerechnet.

Für den B-Planinduzierten Zusatzverkehr ergibt sich, dass keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Verkehrslärms im Bereich der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten sind. Die Zunahmen liegen überall unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

Auf den Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangebiets werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten. Auf der Sondergebietsfläche werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete um bis zu 1 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden eingehalten.

Auf der Mischgebietsfläche im Plangebiet wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) lediglich im nordwestlichen Eckbereich an der Dorfstraße um bis zu etwa 1 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A)/54 dB(A) tags/nachts werden auf den Baugrenzen überall eingehalten.

Da die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden, ist aktiver Lärmschutz nicht erforderlich. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Dabei werden die Immissionen aus Freizeidlärm berücksichtigt.

d) Freizeitlärm

Die Nutzungszeit der Skateanlage wurde von der Stadt Preetz auf die Tageszeiten außerhalb der Ruhezeiten begrenzt (werktags 8:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags von 9:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr). Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Ruhezeiten tags und nachts keine Aktivitäten auf der Skateanlage stattfinden. Für den Bolzplatz wird eine Nutzung innerhalb der Ruhezeiten jedoch nicht ausgeschlossen.

Für den Betrieb der Skateanlage und des Bolzplatzes wurden folgende Lastfälle unterschieden:

- Betrieb außerhalb der Ruhezeiten tags mit einer mittleren Auslastung von 50 % für die Skateanlage und den Bolzplatz über die gesamte Beurteilungszeit.
- Durchgängige Nutzung des Bolzplatzes innerhalb der Ruhezeiten tags.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für beide Lastfälle die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

Der Betrieb von mitgebrachten elektroakustischen Musikanlagen ist jedoch zu minimieren.

Eine lärmintensive Nutzung im Nachtabschnitt (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr an Werktagen bzw. bis 7:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) sowie ein Betrieb der Skateanlage innerhalb der Ruhezeiten tags ist auszuschließen.

Im Bereich der noch nicht bebauten Flächen im Plangebiet ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu etwa 71 dB(A) auf den möglichen Baugrenzen an der Grenze zur Skateanlage. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete für den Betrieb an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten tags von 65 dB(A) wird bis zu einem Abstand von etwa 30 m zum Rand der Skateanlage überschritten. An Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten tags wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 60 dB(A) erst in einem Abstand zum Rand der Skateanlage von etwa 40-50 m eingehalten.

Auf der Gewerbegebietsfläche wären die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an Sonn- und Feiertagen nicht beurteilungsrelevant, wenn hier nur eine rein gewerbliche Nutzung vorläge (keine ausnahmsweise zulässigen Wohnungen), da an Sonn- und Feiertagen keine schutzbedürftige Nutzung zu erwarten ist. Aber auch in diesem Fall sind Überschreitungen des Richtwertes für Gewerbegebiete außerhalb der Ruhezeiten tags von 65 dB(A) nicht überall auszuschließen.

Im Bereich der Mischgebietsfläche wird der Immissionsrichtwert an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 60 dB(A) überall eingehalten. An Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten tags wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 55 dB(A) auf der westlichen Baugrenze südlich der Erschließungsstraße geringfügig (um bis zu etwa 1 dB(A)) überschritten. Da in den Emissionsansätzen und im Rechenmodell erhebliche Sicherheiten enthalten sind, ist diese rechnerische Überschreitung zu relativieren. Darüber hinaus sind Abschirmungen durch Baukörper auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen möglich.

Ergänzend wurde geprüft, ob durch eine Lärmschutzwand bzw. einen Wall entlang der Ostseite der Skateanlage signifikante Pegelminderungen möglich sind. Mit einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3 m über Gelände kann auf der Hälfte der Gewerbegebietsfläche der Immissionsrichtwert an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden. Auch im Bereich der Mischgebietsfläche ergeben sich geringfügige Minderungen, so dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete an Sonn- und Feiertagen überall eingehalten wird.

Mit einer Erhöhung der Lärmschutzanlage auf mindestens 5,5 m über Gelände wäre die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 65 dB(A) im gesamten Plangebiet möglich.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Lärmschutzanlage mit städtebaulich vertretbaren Abmessungen nur eine geringe Wirksamkeit aufweist, so dass eine Lärmschutzanlage nicht zwingend erforderlich ist.

Die Verträglichkeit der heranrückenden Bebauung auf der Gewerbegebietsfläche mit dem Freizeitlärm von der Skateanlage wird dadurch erreicht, dass an den der Skateanlage zugewandten Gebäudefassaden maßgebliche Immissionsorte ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch den Ausschluss von offenbaren Fenstern erreicht werden. Auch die Anordnung von verglasten Wohnbereichen (Loggien, Laubengänge) wäre gegebenenfalls möglich. Zum Schutz der Innenräume wird ergänzend passiver Schallschutz durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 umgesetzt. Außenwohnbereiche sind im Schutz der Gebäude anzuordnen.

Im konkreten Einzelfall können Abweichungen von den Festsetzungen gestattet werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 22 D der Stadt Preetz, siehe Anlage)

7. Bodenordnende Maßnahmen

Derzeit sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

8. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung der §§ 42 und 43 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet. Im Sommer 2009 erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, um Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen. Diese Informationen sind zusammen mit den ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen in dem nachfolgenden Bericht berücksichtigt. (§ 2 a BauGB).

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

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

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

8.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

8.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen, vorhandene Wohnbauflächen und eine vorhandene Skateboardanlage.

Bei den vorhandenen Wohnbauflächen handelt es sich um drei mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Es schließen sich als Grünland genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche ungefähr mittig durch eine landwirtschaftliche Zufahrt geteilt werden. Diese verläuft in Verlängerung der nördlich der Dorfstraße gelegenen Industriestraße und erschließt die südlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie ein Regenrückhaltebecken.

Den nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches nimmt eine Ende 2008 errichtete Skateboardanlage ein. Die Anlage für maximal 20 Nutzer zeichnet sich durch eine ca. 300 m² befestigte Fläche aus, die mit verschiedenen Geräten ausgestattet ist. Zu den benachbarten Flächen ist sie durch einen Erdwall begrenzt. Südwestlich schließt sich eine zur Zeit ungenutzte Fläche an, die für mögliche Erweiterungen der Anlage zur Verfügung stehen soll. An diese wiederum grenzt eine städtische Ausgleichsfläche, die der Sukzession überlassen ist und von einem dichten Knick umgeben ist.

Die Dorfstraße weist auf der nördlichen Straßenseite einen Gehweg auf. Östlich der abzweigenden Industriestraße befindet sich auf der Seite des Plangebietes eine Bushaltestelle mit einer Haltebucht.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes erfolgt eine bauliche Abrundung des südwestlichen Ortsrandes von Wakendorf. Die vorhandene Wohnbebauung und die Skateanlage werden planungsrechtlich gesichert und die Erweiterungsmöglichkeiten erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen. Die Ausweisung des östlichen Teilbereiches als Mischgebiet ermöglicht eine Fortsetzung der dort vorhandenen wohnbaulichen Nutzung, ebenso wie die Nutzung für die Erweiterung vorhandener oder neuer Gewerbebetriebe. Die Ausweisung des westlichen Teilbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet ermöglicht eine Erweiterung von Gewerbeflächen mit Einschränkungen, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, da hierzu keine ausreichenden Flächengrößen zur Verfügung stehen und die vorhandenen Erschließungsanlagen für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr nicht ausreichen. Eine Tankstellennutzung sowie

der Betrieb von Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht mit einer benachbarten Wohnbebauung verträglich sind.

Die geplante Erschließungsvariante, die Höhenstaffelung der einzelnen Baufelder sowie die Anlage von Grünstreifen ermöglicht eine Gliederung des Gebietes entsprechend der Nutzungen sowie eine Identität stiftende Raumbildung:

Die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Regenrückhaltebecken bleibt erhalten. Aufgrund des bestehenden Straßenprofils der Dorfstraße und der erforderlichen Grundstückszufahrten ist hier eine Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen nicht möglich, sondern nur entlang der neuen Erschließungsstraßen. Außerhalb des Geltungsbereiches besteht ein umfangreiches Stellplatzangebot im angrenzenden Industriegebiet.

Im Juli 2009 erfolgte eine schalltechnische Untersuchung¹ vor dem Hintergrund, einerseits den Geltungsbereich vor Freizeitlärm von der Skateanlage, von Verkehrs- und Gewerbelärm der angrenzenden Nutzungen, andererseits die bestehende Nachbarschaft vor entstehendem Verkehrslärm aus dem Geltungsbereich zu schützen. Diese Untersuchung wurde im Januar 2010 überprüft, um die zwischenzeitlich installierten Einzelelemente in Abhängigkeit der Emissionswerte des verwendeten Materials zu erfassen.

Die Untersuchung ergab, dass auf eine Lärmschutzanlage zwischen Skateanlage und Gewerbegebiet verzichtet werden kann, wenn in den Bauflächen 3 und 4 eine Wohnnutzung ausgenommen wird, da die zu erwartende Lärmbelastung als zu hoch eingestuft wird. Die erforderlichen und nachweisbaren Maßnahmen an den passiven Schallschutz wären nur mit einem hohen Aufwand möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind weder die geplanten Erweiterungen vorhandener Betriebe im Umfeld ihrer vorhandenen Betriebsflächen möglich, noch eine Neuansiedlung von Kleinbetrieben oder Bewohnern in verkehrsgünstiger Lage. Darüber hinaus wird die vorhandene Skateanlage planungsrechtlich gesichert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind generell als positiv zu bewerten, da durch den Bebauungsplan die Erweiterung eines ansässigen Betriebes möglich wird und eine Ortsrandlage städtebaulich geordnet wird.
--

8.1.2 Schutzgut Tiere

Für diesen Umweltbericht wurde keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt, da die Auswertung der vorhandenen Unterlagen zum Landschaftsplan und die Aufnahmen vor Ort, keine Hinweise auf besondere Vorkommen bzw. streng geschützte Arten im Sinne von § 10 BNatSchG im engeren Untersuchungsraum des Geltungsbereiches erkennen ließen.

Durch die intensive Nutzung der Flächen als Pferdeweide sowie der bereits bestehenden Nutzungen als Hausgarten und Skateanlage bzw. als Verkehrsfläche überwiegen Nutzungen mit hohem Versiegelungsanteil und intensiver Bodennutzung, so dass sich kaum arten- oder strukturreiche Lebensräume entwickeln können. Rückzugsräume bieten eher die Saumstreifen der südlich angrenzenden Re-

¹ Lairm Consult GmbH (Juli 2009/ Januar 2010): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 22D der Stadt Preetz

genrückhaltebecken und die südwestlich angrenzende aus der Nutzung genommene Ausgleichsfläche. Lebensräume, die auf das Vorkommen von Vogelarten schließen lassen, die zu den Baum- oder Heckenbrütern zählen, wie Amsel oder Meisen. Regelmäßig wiederkehrende Vogelarten oder Arten, die Gehölzaltbestände bevorzugen, sind vor Ort nicht angetroffen worden und werden aufgrund der intensiven Nutzungen in der Umgebung und der isolierten Lage zwischen Bundes- und Landesstraße sowie Siedlungsflächen und den damit verbundenen Störungen nicht erwartet.

Im Umfeld der Schwentine sowie in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen von Preetz sind verschiedene Fledermausarten anzutreffen, so dass zu erwarten ist, dass der Geltungsbereich von ihnen überflogen und in ihre Nahrungssuche einbezogen wird. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze steht ein markanter Einzelaltbaum, welcher Höhlen aufweisen könnte, die von Fledermäusen oder Höhlenbrütern genutzt werden könnten. Der Baum ist als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt worden, so dass er als möglicher Lebensraum erhalten bleibt.

In der Feldmark von Preetz sind Feldlerchen festgestellt worden, die als Neststandort Brachen oder Mähwiesen bevorzugen. Aufgrund der intensiven Beweidung durch Pferde werden die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht als Neststandort genutzt, so dass hier keine Beeinträchtigungen erwartet werden.

Aufgrund der geschlossenen Grasflur und der intensiven Beweidung sind keine offenen Sandflächen vorhanden, die Möglichkeiten für die Anlage von Bruthabitaten für grabende Insekten, wie z.B. Wildbienen bieten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Fauna nicht, da die bestehende intensive Flächennutzung fortgeführt würde, so dass eine Einrichtung von Fortpflanzungsstätten weiterhin nicht möglich wäre. Durch das Vorhaben werden dagegen neue Gehölzstrukturen angelegt, die im Zusammenhang mit der angrenzenden vorhandenen Ausgleichsfläche und den Säumen der Regenrückhaltebecken Rückzugs- Nahrungs- und Wandermöglichkeiten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bieten können.

Das Planungsgebiet hat generell eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Durch die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die intensive Bodennutzung und angrenzenden Straßenverkehr hat das Gebiet eingeschränkte Lebensraumqualitäten für anpassungsfähige und häufig verbreitete Arten, welche durch die geplanten Veränderungen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Arten des Anhanges IV EG-FFH-RL und Europäische Vogelarten – streng geschützte Arten im Sinne des § 10 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

8.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Frühjahr 2009 erfolgte eine Ortsbegehung, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach

§ 10 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Ein Vorkommen von bestandsbedrohten und gefährdeten Arten wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Ergebnisse der vegetationskundlichen Aufnahmen im Rahmen der Landschaftsplanung und der o.g. Ortsbegehung nicht erwartet, da es sich überwiegend um intensiv genutztes, mesophiles Grünland handelt.

Zur L 211 und im Einmündungsbereich der Dorfstraße markieren Einzelbäume (*Quercus robur*) die Geltungsbereichsgrenze. An der südöstlichen Grenze befindet sich in der Wiesenfläche eine einzelne Pappel (*Populus x candensis*), darüber hinaus weist der Geltungsbereich keine Gehölzstrukturen auf

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner intensiven Nutzungen eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. In dem Planungsgebiet wurden keine gemäß Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten Biotope festgestellt. Die vorhandenen Einzelbäume werden erhalten.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen haben sich kleinere Ruderalflächen entwickelt, die sich aus Gräsern und Kräutern wie Knäuelgras, Klee, Wiesenkerbel, Giersch und Taubnessel zusammensetzen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen in erster Linie artenarme Grünlandbestände. Die vorhandenen Großgehölze werden durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt. Darüber hinaus erfolgt eine Knickneuanlage und die Anlage von Gehölzstreifen aus standortgerechten, regionaltypischen Arten, welche die vorhandenen Strukturen sichern und stärken.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist eher eine zunehmende Beeinträchtigung für das Schutzgut zu erwarten, da die vorhandenen Vegetationsbestände keinem besonderen Schutz unterliegen und durch die vorhandenen und benachbarten Nutzungen entfernt oder sehr stark beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Es entfällt artenarmes, intensiv genutztes Grünland mit einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Pflanze. Die Neuplanung sieht eine Neuanpflanzung von Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie eine Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto mit einer Extensivierung von Grünlandflächen vor.

8.1.4 Schutzgut Boden

Entsprechend der Aussagen des Landschaftsplanes bzw. der Reichsbodenschätzung herrschen innerhalb des Geltungsbereiches durchlässige Sandböden vor

Eine aktuelle Boden-, bzw. Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Die Dorfstraße ist bis zur Einmündung in die Industriestraße mit Betonverbundpflaster befestigt und weist auf der nördlichen Straßenseite einen mit Betonplatten belegten Gehweg auf. In ihrem weiteren Verlauf ist die Dorfstraße asphaltiert und die Gehwege unbefestigt. Die Skateanlage im westlichen Teil des Geltungsbereiches zeichnet sich durch aus Beton gefertigte Bahnen aus. Die Wohnbebauung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze weist eine siedlungstypische Bodennutzung mit versiegelter Zufahrt, Terrassen und Gartenanlagen auf.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden gilt grundsätzlich als ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bo-

denlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um seltene handelt und bereits eine Störung des Bodengefüges durch intensive Bodenbewirtschaftung und Versiegelung vorliegt, gelten die Eingriffe dieser Art als kompensierbar.

Zur Ermittlung eines eventuell erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist eine Gegenüberstellung der bereits vorhandenen bzw. der planungsrechtlich möglichen Versiegelung mit der durch die geplanten Festsetzungen ausführbaren Versiegelung erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Versiegelung.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Mehrversiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte und zum Teil bereits versiegelte Bodenarten handelt, die in der Region Preetz nicht zu den seltenen und ertragreichen zählen, sind die Auswirkungen bei dem geplanten Flächenausgleich als wenig erheblich einzustufen.

8.1.5 Schutzgut Wasser

Für die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte keine gesonderte Untersuchung der Grundwasserstände, da die baulichen Anlagen auf den bisher unbebauten Grundstücken ohne tiefe Erdeinbauten geplant sind, so dass aufgrund der topographischen Verhältnisse ein Grundwasseranschnitt nicht erwartet wird. Oberflächengewässer sind von den Planungen nicht betroffen.

Durch die geplante bauliche Erweiterung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Das bedeutet, dass es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt und somit mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist. Da es sich bei den anstehenden Bodenverhältnissen um durchlässige Sandböden handelt, wäre die Sickerfähigkeit zu prüfen, um festzustellen, ob ein Teil des Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden kann, um so die Einleitungsmenge bei Starkregenereignissen zu reduzieren.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind keine direkten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Bei Einhaltung der Vorgaben und den Kompensationsmaßnahmen zur Flächenversiegelung, sind die geplanten Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich negativ einzustufen sind.

8.1.6 Schutzgut Klima

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und als ozeanisches Übergangsklima bezeichnet. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700 - 725 mm, die Mitteltemperatur beträgt im Januar + 0,4°C und + 16,8°C im Juli. Es dominieren Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen mit durchschnittlich 2,5 bis 3 Beaufort.

Das Kleinklima im Untersuchungsgebiet wird in erster Linie durch die südlich gelegenen Niederungsflächen und die offenen Wasserflächen der Regenrückhaltebecken beeinflusst, welche sich regulierend auf das unmittelbare Klima des Geltungsbereiches auswirken und zu einer Abkühlung der Luftmassen in der Nacht führen. Dagegen erwärmen sich die vegetationsfreien und versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen und beeinträchtigen die für die Luftzirkulation wichtige Kaltluftbildung. Die geplante Gebäudestellung innerhalb des Sondergebietes lässt durch seine Ost-West Ausrichtung den Luftaustausch mit den bestehenden Siedlungsflächen weiter zu. Die zu erwartenden Flächenversiegelungen haben eine Erwärmung in unmittelbarer Gebäudenähe zur Folge. Die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen zwischen den einzelnen Baufelder minimieren diese lokale Wirkung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die nächtliche Abkühlung über den Wiesenflächen erhalten und der Luftaustausch nach Norden und Westen wird nicht durch bauliche Anlagen gebremst oder gemindert.

Aufgrund der Niederungs- und Vegetationsflächen in der Umgebung des Geltungsbereiches und der bereits vorhandenen Nutzungen werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft. Darüber hinaus mindern die geplanten Vegetationsflächen die Auswirkungen der kleinräumigen Erwärmung.

8.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehr für die Gewerbeflächen führt durch die Nähe zur Bundes- und Landesstraße sowie der bereits bestehenden Anlieferungen in das bestehende Gewerbegebiet nicht zu einer beeinträchtigenden Mehrbelastung der Luftqualität.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BimSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH₃) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu

erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

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

8.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes wird in erster Linie durch die vorhandene, teilweise großvolumige Bebauung nördlich des Geltungsbereiches sowie die Bebauung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze geprägt. Entlang der Westseite des Geltungsbereiches wird die Einsehbarkeit in das Vorhabengebiet weiträumig durch den geschlossenen Waldbestand entlang der Schwentine verhindert. Von der Landesstraße aus ist die Einsehbarkeit durch die abfallende Topographie und die Knickanlage an der bestehenden Ausgleichsfläche beeinträchtigt. Somit ist der Geltungsbereich von diesen drei Seiten nur wenig einsehbar, so dass von dort keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden können.

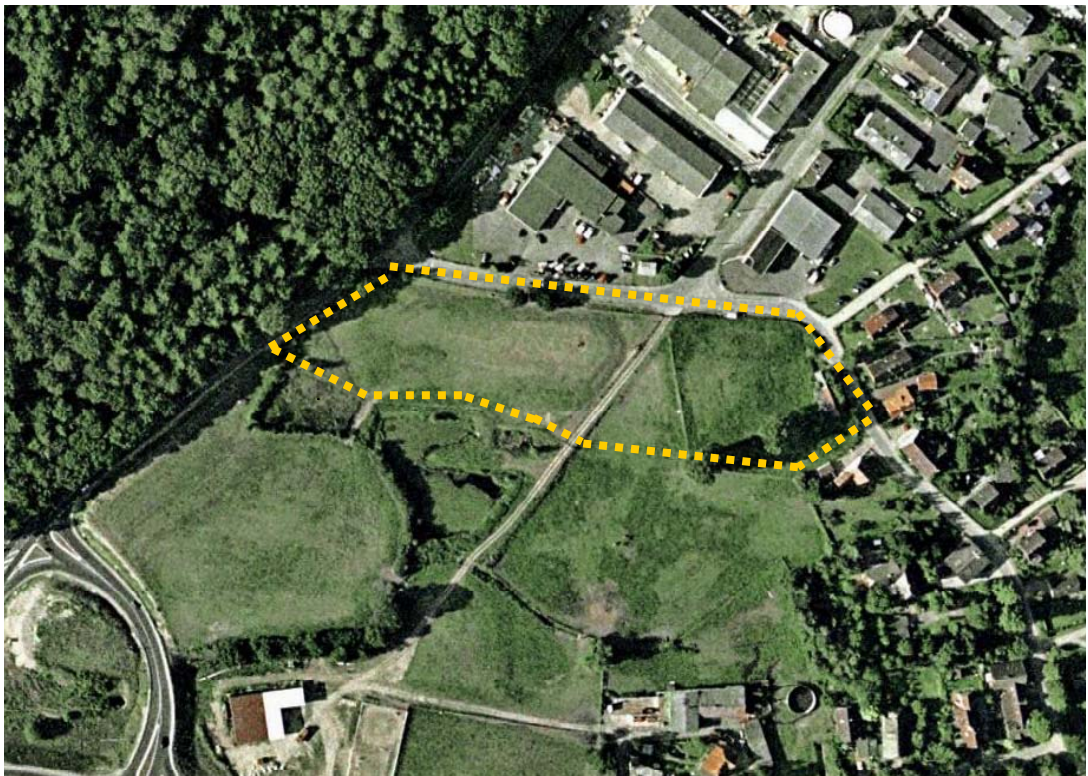


Abb. 1: Luftbildaufnahme

aus: google earth 2008

Von Süden dagegen ist der Geltungsbereich relativ stark einsehbar. Zwar wird der Einblick im Südwesten durch bestehende Knicks und im Südosten durch vorhandene Bebauung etwas unterbrochen, doch da der Geltungsbereich das Ende der südlichen Niederung markiert und das Gelände nach Norden hin ansteigt, sind die Auswirkungen des Vorhabens für das Landschaftsbild in diese Richtung nicht unerheblich.



Abb. 2: Geltungsbereich von Süden mit Bebauung am östlichen Rand und Durchfahrt nach Süden

Die Topographie fällt von der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze von ca. 30,00 müNN auf ca. 25,00 müNN an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Um für eine gewerbliche Ansiedlung nutzbare Grundstücke zu erhalten, ist eine Profilierung des Geländes in einigen Bereich unumgänglich. Die Anlage von Terrassierungen wird in kuppigen Lage als starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes empfunden. Um diese Wirkung zu minimieren, werden Grünstreifen im Verlauf der Topographie angelegt, welche einerseits die Höhenunterschiede auffangen und andererseits durch ihren Bewuchs mit standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen die geplanten Baukörper in die Umgebung einbinden. Diese Wirkung wird jedoch nur erzielt, wenn es sich um eine knickartige und nicht nur eine bodendeckende Bepflanzung handelt.

Darüber hinaus sind die Gebäudehöhen entsprechend des Reliefs gestaffelt worden, so dass der Geländeanstieg nach Norden auch nach der Bebauung erkennbar ist. Die Festsetzung der Höhenstaffelung einzelner Baufelder erfolgt auf Geländehöhen über Normalnull, um eine optische, höhere Geschossigkeit nach Süden hin zu vermeiden.

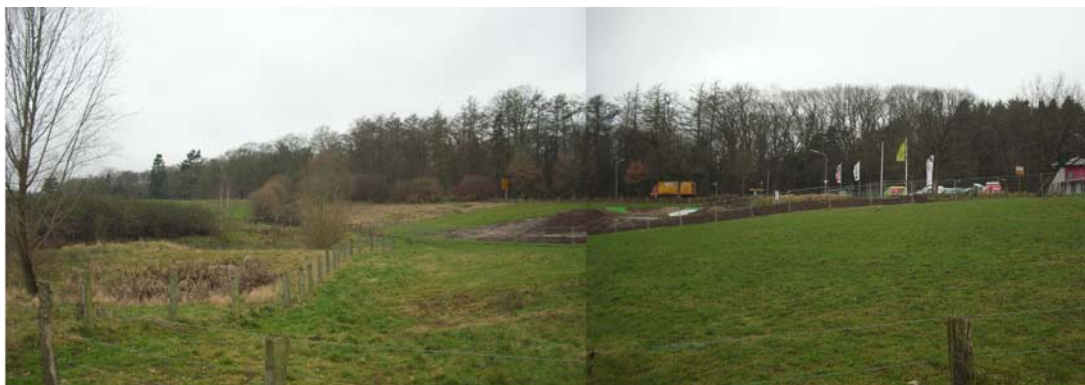


Abb. 3: Blick nach Westen mit RRB im Süden, Skateanlage und Gewerbeflächen im Norden

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der zur Zeit offene Ortsrand mit der weiten Einsehbarkeit in das vorhandene Industriegebiet erhalten. Durch den Bebauungsplan wird der Ortsrand geschlossen und die Begrünung bindet ihn besser als zur Zeit in die Umgebung ein. Unterstützt wird dieses durch die Baumpflanzungen entlang der Dorfstraße. Durch sie wird die Dorfstraße in ihrem westlichen Abschnitt als Zufahrt optisch aufgewertet und eher als Teil des östlichen Abschnittes, wahrgenommen, welcher mehr einen dörflichen Charakter widerspiegelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich durch den Straßenbau und die mögliche Errichtung von großvolumigen Gewerbebauten in Teilbereichen erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Damit die Auswirkungen nicht zu erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am Ortsrand führen, sind Festsetzungen zur Dachform und zur Gebäudehöhe sowie zu Anpflanzungen in den Randbereichen und zwischen den Bauflächen im Bebauungsplan getroffen worden.

8.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Das archäologische Landesamt weist darauf hin, dass im Nahbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes archäologische Fundstellen bekannt sind. Bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen ist die Behörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die Fundstelle zu sichern.

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

8.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

8.2.1 Schutzmaßnahmen

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

(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

(Schutzgut Boden)

8.2.2 Minimierungsmaßnahmen

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsbereiches zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten.

(Schutzgut Landschaft/ Boden)

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 D der Stadt Preetz
erneutes Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und beschränkte Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

- Glänzende Materialien für die Dacheindeckung und blinkende oder animierte Lichtwerbeanlagen sind nicht zugelassen.

(Schutzgut Landschaft/ Mensch)

- Einbindung der Bauflächen durch flächige Gehölzanpflanzungen. Es ist eine Auswahl naturraumtypischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu treffen.

(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

8.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundlage für den Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

BESTAND						PLANUNG					Bilanz Versiegelung
Baufeld	Gesamtgr. in m ²	Ge- bäude- flächen in m ²	Flächen- versiegelung in m ²	Gesamt- versiegelung in m ²	Freifläche/ Vegetation in m ²	max. mögliche Gebäude- flächen in m ²	max. mögli- che Flä- chenversie- gelung in m ²	max. mögliche Gesamt- versiegelung in m ²	Vegeta- tions- flächen in m ²		
Verkehr	2.750	0	1.450	1.450	1.300	0	2.750	2.750	0	1.300	
GF	230	0	230	230	0	0	230	230	0	0	
SO	865	0	0	0	865	519	260	779	86	779	
GE 3	460	0	0	0	460	100	50	150	310	150	
GE 4+5	1.660	0	0	0	1.660	996	332	1.328	332	1.328	
MI 6+7	2.975	0	0	0	2.975	1.190	595	1.785	1.190	1.785	
MI 8	2.505	260	130	390	2.115	752	376	1.127	1.378	737	
Gemein- bedarf	2.650	0	315	315	2.335	0	330	330	2.320	15	
Grünflä- chen	2.095	0	0	0	2.095	0	0	0	2.095	0	
SUMME	16.190	260	2.125	2.385	13.805	3.557	4.923	8.479	7.711	6.094	

Eingriff – Versiegelung von bisher unversiegelten Bodenflächen 6.100 m²

Ausgleichsverhältnis: 1: 0,5

Erforderlicher Ausgleich 3.050 m²

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ist innerhalb des Geltungsbereiches, eine zusätzliche Versiegelung von rund 6.100 m² möglich. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren wären entsprechend des o.g. Erlass mindestens 3.050 m² zu entsiegeln oder aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zunehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 D der Stadt Preetz
erneutes Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und beschränkte Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

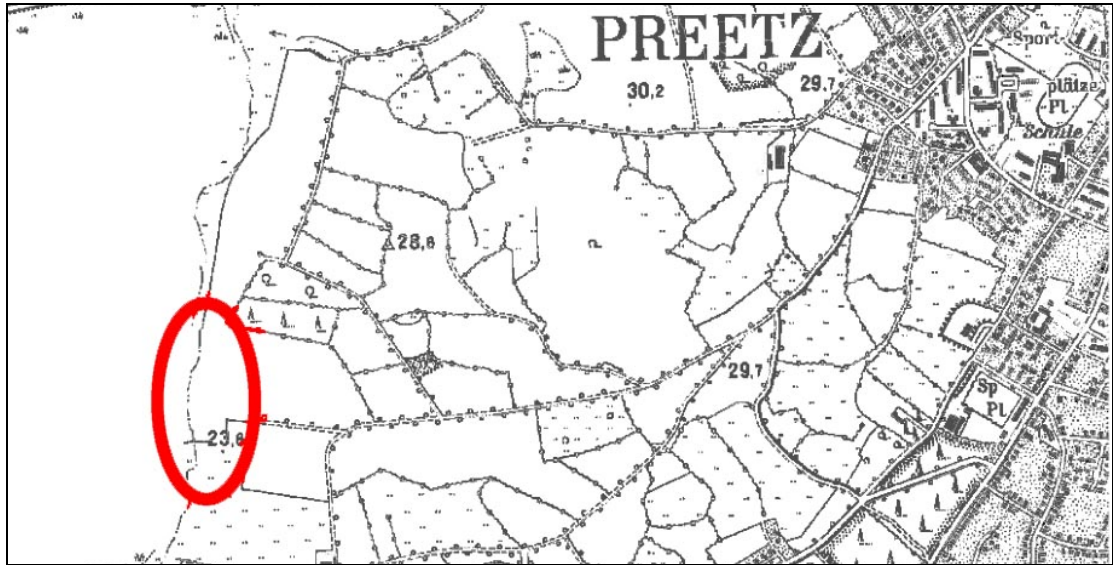


Abb. 4: Lage des Ökokontos ‚Rethstelle‘

Für die Kompensationsmaßnahmen werden Flächen aus dem Ökokonto ‚Rethstelle‘, Flurstück 10/4, Flur 17 der Gemarkung Preetz Stadt der Stadt Preetz in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um intensive Grünlandflächen, die durch gezielte Pflegemaßnahmen zu einem ökologisch höherwertigen extensiven Grünland entwickelt werden sollen. Die Fläche wird entsprechend der Konzeption für die offenen Weidelandschaften auch in Zukunft beweidet, aufgrund dessen, kann der erforderliche Ausgleich nicht 1: 1 umgesetzt werden, sondern es ist ein Aufschlag von 50% erforderlich, so dass 6.100 m² durch den Bebauungsplan von dem Ökokonto beansprucht werden. 404 m² sind bereits im Rahmen der Errichtung der Skateanlage von dem Ökokonto beansprucht worden, so dass sich der Gesamtausgleich um diesen Betrag reduziert. (6.100m² - 404m² = 5.696 m²)

Entwicklung einer arten- und strukturreichen Grünlandfläche durch extensive Bewirtschaftung entsprechend der Konzeption Weidelandschaften der Stadt Preetz :	ca. 5.700 m ²
--	--------------------------

8.3 Planungsalternativen

8.3.1 Standortalternativen

Auslöser der Planung war die Anfrage eines ortsansässigen Gewerbetreibenden nach Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld seines Betriebes nördlich der Dorfstraße. Durch diese Verknüpfung stellte sich die Frage nach einer grundsätzlichen Standortalternative nicht, da eine komplette Umsiedlung des Betriebs nicht zur Diskussion stand.

8.3.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der Planaufstellung wurden zahlreiche Planungsalternativen erörtert. Neben unterschiedlichen Erschließungsmodellen wurde auch die Art der baulichen

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 D der Stadt Preetz
erneutes Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und beschränkte Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Nutzung mehrfach diskutiert. Diese Diskussion betraf in erster Linie die Festsetzungen für die mittleren Baufelder, wo man mehrfach die Vor- und Nachteile durch eine Ausweisung als Mischgebiet, Gewerbegebiet oder als Sondergebiet abwog.

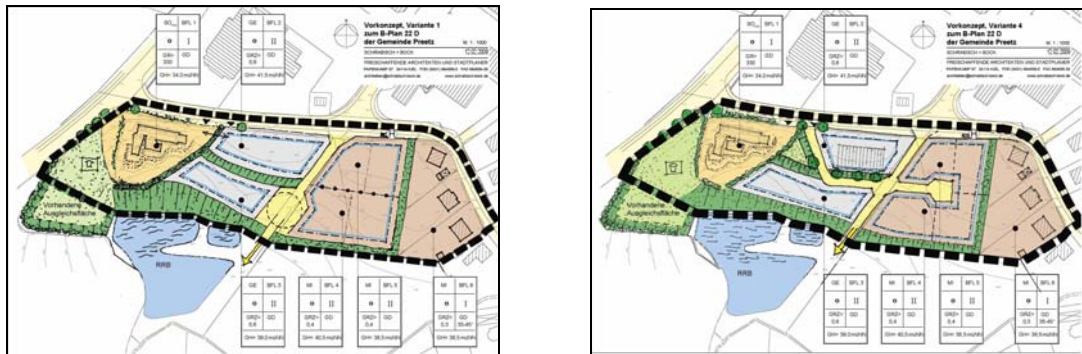


Abb. 5: Beispiele der erörterten Planungsvarianten

Die Entscheidung für die jetzt vorgelegte Planungsvariante war bestimmt durch den Wunsch nach mehr einheitlichen Festsetzungen für das gesamte Gebiet sowie einer Reduzierung des Erschließungsanteils.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Preetz und dem Kreis Plön vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

8.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung und Durchführung der geplanten Maßnahmen plant die Gemeinde einen differenzierten städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) mit den Grundstückseigentümern zu schließen, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegen. Alternativ ist die Kostenerstattung über die Satzung der Stadt Preetz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a – c BauGB möglich (siehe Anlage).

8.5 Zusammenfassung

Auslöser der Planung ist in erster Linie der Wunsch nach Erweiterung eines bereits gegenüber dem Geltungsbereich ansässigen Betriebes. Dieses Vorhaben nahm die Stadt Preetz als Anlass den südlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Wakendorf städtebaulich zu ordnen. Einzelbaumaßnahmen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der Bau einer Skateanlage an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bildeten den Rahmen. Um eine konfliktfreie Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen wurde der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind generell als wenig erheblich negativ zu bezeichnen, da die Festsetzungen bereits überwiegend intensiv genutzte Flächen betreffen und die Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch Festsetzungen für die baulichen Anlagen sowie durch differenzierte Anpflanzungsflächen gegenüber dem jetzigen Zustand gemindert, bzw. in Teilbereichen verbessert

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 D der Stadt Preetz
erneutes Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und beschränkte Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am gebilligt.

Stadt Preetz

Siegel

.....
Unterschrift

Datum

(Schneider)

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, d. 21.09.2009

Redaktionell überarbeitet: 12.10.2009 und am 12.01.2010 gem. des Beschlusses der 12. Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung nach Abschluss der Verfahrensschritte nach § 4(2) und § 3(2) BauGB.