

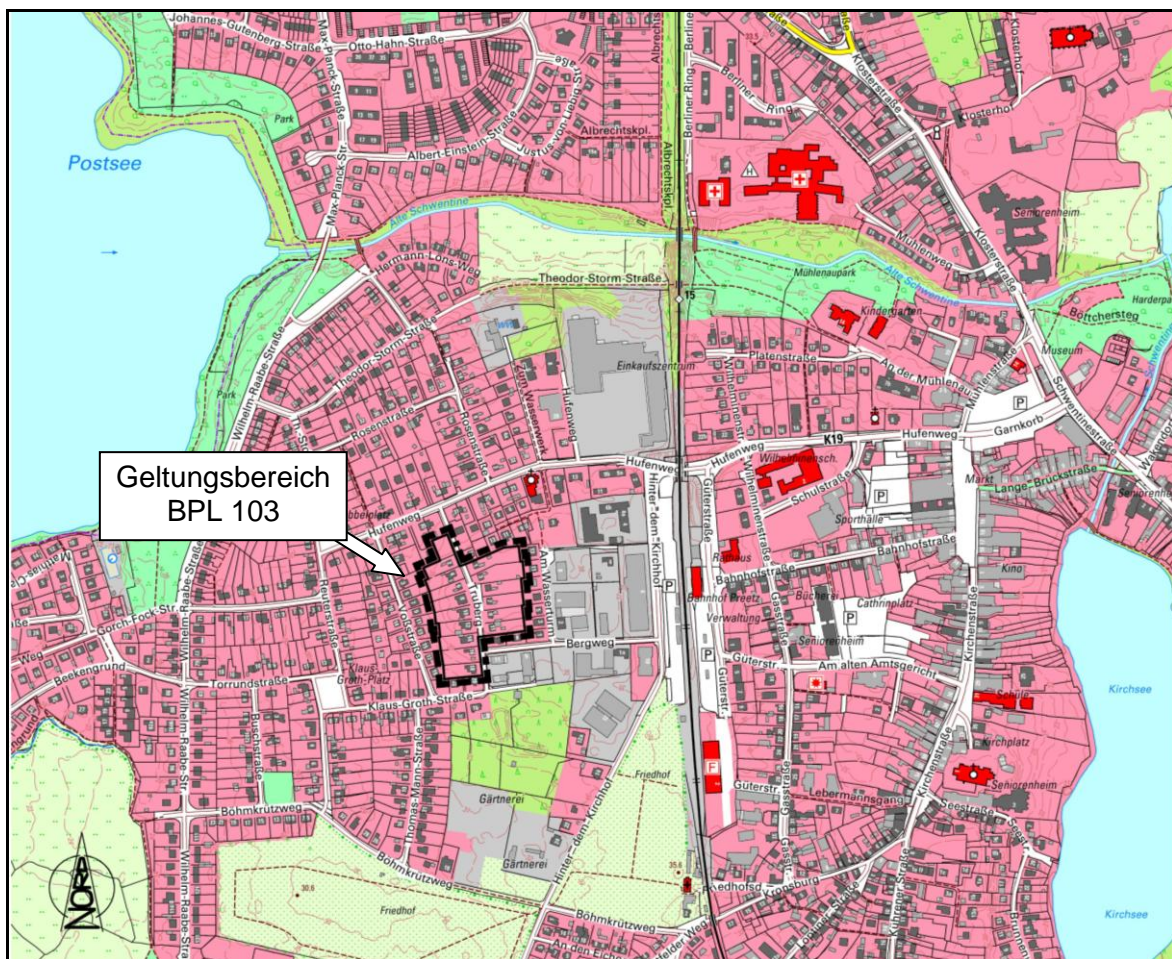
STADT PREETZ

Bebauungsplan Nr. 103

Wohnbebauung östlich und westlich der Straße Truberg

für das Gebiet östlich der Straße 'Truberg'
für die Grundstücke 'Truberg 1 - 11' (ungerade Hausnummern) und
westlich der Straße 'Truberg' für die Grundstücke 2 - 18 (gerade Hausnummern)
sowie für das Grundstück 'Hufenweg 33'

Begründung



Stand: Vorentwurf, 07. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	10
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	17
3.4 Hinweise	19
4. Flächen und Kosten.....	20

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Beim Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Preetz handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	30.03.2021
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt diesbezüglich aus: "Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind."

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preetz stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des besiedelten Stadtgebietes der Stadt Preetz und weist eine Größe von ca. 1,65 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich der Straße 'Truberg' für die Grundstücke 'Truberg 1 - 11' (ungerade Hausnummern) und westlich der Straße 'Truberg' für die Grundstücke 2 - 18 (gerade Hausnummern) sowie für das Grundstück 'Hufenweg 33'.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist straßenbegleitend durch lockere Einfamilienhausbebauung geprägt. Teilweise ist der ursprüngliche Gebäudebestand, der durch kleinere Gebäude gekennzeichnet ist, noch vorhanden. Teilweise wurden die Gebäude durch Um- und Anbauten erweitert. Während die Gebäude überwiegend den vorderen Bereich der Grundstücke einnehmen, wird jeweils der hintere Bereich als Gartenland genutzt. Innerhalb der Gartenflächen stocken vereinzelt Gehölze.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es steigt von Norden und Süden zur Mitte um ca. 3 m an. Zudem ist es von Westen nach Osten um ca. 3 m abfallend. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 36 m über NHN.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben, die von lockeren Einfamilienhausstrukturen mit dazugehörigen Hausgärten umgeben ist. Weiter im Südosten und im Osten, außerhalb des Plangebietes, befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe sowie der städtische Bauhof. Die Gewerbebetriebe sind im Osten noch durch mehrere Einzelhäuser vom Plangebiet getrennt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Gerade innerhalb zentraler Orte zeichnet sich spätestens seit den 1990er Jahren eine Entwicklung hin zu kleineren Grundstücken ab. Während früher noch Grundstückszuschnitte gewählt wurden, um der Nachfrage von Bauherren nach großen Nutzgärten zum Zwecke der Eigenversorgung begegnen zu können, ist dieser Aspekt im Laufe der Jahre mehr und mehr in den Hintergrund getreten. Hinzu kommt, dass die damaligen Bauherren mit den Jahren auch älter geworden sind und die Unterhaltung der Grundstücke dem einen oder anderen Eigentümer zunehmend Schwierigkeiten bereitet. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Preetz anhaltend sehr hoch.

Bei einzelnen Grundstückseigentümern besteht der Wunsch, die rückwärtigen Teile der Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauen. Die meisten Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe grundsätzlich für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Es gilt § 34

BauGB und das Gebot des Einfügens. Ein Vorhaben ist danach dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine solche zweite Baureihe lässt § 34 BauGB nicht zu, da noch keine Wohngebäude in zweiter Reihe vorhanden sind. Mehrere Bauvoranfragen zur Bebauung in zweiter Reihe mussten bereits abgelehnt werden, da sich diese nicht in die vorhandene Bebauung einfügt. Es befinden sich gegenwärtig ausschließlich straßenbegleitend Wohngebäude.

Im Ausschuss für Bauplanung wurde über eine Anfrage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten und die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet östlich der Straße 'Truberg' eine Eigentümerbefragung durchzuführen. Diese fand am 01.10.2020 in Form einer Eigentümerversammlung statt. Die erschienenen Grundstückseigentümer äußerten sich mehrheitlich zugunsten der Aufstellung eines Bebauungsplans. Schriftlich ging außerdem eine Stellungnahme ein, in der kein Eigeninteresse an einer Hinterlandbebauung geäußert wurde und eine weitere, in der eine Überplanung befürwortet wurde.

Die Eigentümer sprachen sich für eine maßstäbliche Bebauung aus und baten darum, eine eingeschossige Bebauung festzusetzen. Die Erschließung kann nur über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen; in Einzelfällen kann hierfür der Abriss von vorhandenen Nebengebäuden erforderlich sein.

Aufgrund der Ergebnisse der Eigentümerbefragung empfahl die Verwaltung, für diesen überschaubaren Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Beratung erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Bauplanung am 21.10.2020. Es wurde angeregt, den Geltungsbereich zu überdenken und diesen ggf. zu erweitern, da die Eigentümer der Grundstücke auf der anderen Straßenseite möglicherweise ebenfalls eine Hinterlandbebauung wünschten und der Aufwand für die Erstellung eines weiteren Bebauungsplanes vermieden werden könne.

Daraufhin wurde eine weitere Eigentümerbefragung, diesmal in Form einer Umfrage, bei den Eigentümern der westlichen Seite der Straße 'Truberg' durchgeführt. Von den angeschriebenen zehn Eigentümern äußerten sich fünf positiv und vier negativ zur Aufstellung eines Bebauungsplanes; eine Rückmeldung steht aus.

Da aufgrund der Nachfragesituation davon auszugehen ist, dass sich der Wunsch zur Nachverdichtung weiter fortsetzen wird, hat die Stadt Preetz den Beschluss gefasst, die zukünftige bauliche Entwicklung im Interesse einer städtebaulichen Ordnung verbindlich zu leiten und zu steuern. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem einhergehend starken Druck auf dem Wohnungsmarkt soll mit dem Bebauungsplan Nr. 103 eine qualitative Nachverdichtung realisiert werden. Um die kleinteilige Siedlungsstruktur zu erhalten und um zumindest einen Teil der vorhandenen Gartenflächen zu sichern, ist die Steuerung der zukünftigen Entwicklung durch Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, der die Hinterhausbebauung insbesondere in Hinsicht auf die Tiefe der überbaubaren Fläche, dem Gesamtanteil an versiegelter Fläche sowie der Bauweise reguliert. Es handelt sich um eine Angebotsplanung für die Grundstückseigentümer, die keine Verpflichtung zur Bebauung auslöst.

Zudem sollen die bestehenden straßenbegleitenden Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden und sichergestellt werden, dass bei Abriss von Bestandsgebäuden neu hinzukommende Gebäude sich harmonisch in den Bestand einfügen.

2.2 Ziele der Planung

Der Stadt Preetz ist daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig bebauten Teils des Stadtgebietes als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung. Bei vollständiger Ausschöpfung des Bauleitplans könnten bis zu 16 freistehende neue Wohngebäude errichtet werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurz- und mittelfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohnraum;
- planerische Absicherung der bestehenden straßenbegleitenden Gebäudestruktur;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet (WA)**' gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es ist eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen und eine ortsverträgliche Nachverdichtung zuzulassen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Zudem sind die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in zweiter Baureihe bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt zu lassen, da ansonsten ein Großteil der Überschreitungsmöglichkeit auf diese entfielen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Die Planzeichnung setzt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten rückwärtig gelegener Grundstücke nicht fest, da deren Lage teilweise auf beiden Grundstücksseiten möglich ist. Auch ist denkbar, dass Nachbarn sich auf eine gemeinsame Grundstückszufahrt für Häuser in der zweiten Reihe einigen, um so den Erschließungsaufwand zu minimieren. Textlich wird die Mindestbreite der Zufahrten jedoch auf eine lichte Breite von mindestens 3,00 m festgesetzt.

Innerhalb des WA ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und Haus nahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung

hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezonon möglich sind. Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Bauweise entgegenzuwirken.

Im gesamten Plangebiet gilt ein **Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 9,00 m. Das Plangebiet ist topographisch bewegt. Bezugshöhen für die festgesetzten Firsthöhen sind die in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höhenlinien gemäß Deutschem Haupthöhennetz DHHN 2016. Es gilt die einem Bauvorhaben jeweils nächstliegende Bezugshöhenlinie. Liegen mehrere Höhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Überbauung, gilt die höchste Höhenlinie als Bezugshöhe. Aufragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Nebenanlagen sowie Stellplätze/Garagen.

Die **Dachneigung** muss mindestens 18 Grad betragen. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen,

Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der näheren Umgebung aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum gelassen für individuelle Bauwünsche.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind **Nebenanlagen** sowie **Garagen** mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 30 m² in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Wintergärten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen, da sie der Hauptnutzung zuzurechnen sind.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbarer Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht. Dies können z. B. Fenster zur Belichtung sein.

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Stadt, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im Planbereich und in dessen Umgebung und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

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

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

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Dichtezentrum für Seeadlervorkommen

Dichtezentrum für Seeadlervorkommen

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

Landschaftsplan (2003)

Der Landschaftsplan der Stadt Preetz stellt das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dar. Die Planung ergibt sich daher aus dem Landschaftsplan.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aber ggf. Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Preetz geschützt sind. Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 19. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.

Das Plangebiet ist straßenbegleitend bereits vollständig bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich großzügige Gartenflächen. Es ist beabsichtigt, zum einen den Bestand planungsrecht abzusichern und darüber hinaus eine moderate Nachverdichtung zuzulassen. Es soll eine Hinterliegerbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die geplante verdichtete Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der Gartenflächen und Gehölzstrukturen führen. Durch die Nachverdichtung werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige

Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', stehen im Plangebiet überwiegend Reinsande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Es ist festgesetzt, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern ist. Ein Sammeln in Teichen und Zisternen ist ebenfalls zulässig. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße und da das Plangebiet bereits straßenbegleitend vollständig bebaut ist, wird die geplante Nachverdichtung und der damit verbundene Verlust überschaubarer Gartenflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

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

Die vorhandenen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel,

Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Aufgrund der geringen Größe der Gartenflächen und der Lage inmitten der bebauten Bereiche der Stadt Preetz ist nicht zu erwarten, dass das Plangebiet ein Bruthabitat für Offenlandbrüter darstellt.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Frist gilt ebenfalls für die Beseitigung von Gebäuden.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Wenn der genannte Zeitraum beachtet wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aber in einem archäologischen Interessensgebiet. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des zentralen bebauten Bereiches der Stadt wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen Wohngebäude wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und alle Grundstücke im privaten Besitz sind, ist auch nicht zu erwarten, dass auf allen Grundstücken Hinterliegerbebauung realisiert wird.

Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist bereits vollständig straßenbegleitend bebaut. Die meisten Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe grundsätzlich für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens. Eine solche zweite Baureihe lässt § 34 BauGB nicht zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 soll das Plangebiet einer moderaten Nachverdichtung zugeführt und Hinterliegerbebauung ermöglicht werden.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe. Straßenbegleitend ist das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich vereinzelt Nebenanlagen, darüber hinaus Gartenflächen. Gegenwärtig gilt für das Plangebiet § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Maßstabbildend für eine vorhandene Bebauung sind nur bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Grundsätzlich zählen hierzu nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen; untergeordnete Nebenanlagen sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Folglich gilt § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens vorwiegend für die Hauptgebäude, eine weitere Begrenzung der Versiegelung über § 34 BauGB ist schwierig. Künftig soll die zulässige Versiegelung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt werden und damit sichergestellt werden, dass Grundstücksflächen anteilig unversiegelt bleiben.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und versiegelt, eine genaue Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist nicht darstellbar. Zukünftig sind folgende Flächenversiegelungen maximal zulässig:

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Es ist festgesetzt, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet zu versickern ist. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

Ergänzend ist festgesetzt, dass Stellplätze und deren Zuwegungen mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit herzustellen sind.

d) Schutzgut Klima/Luft

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

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Gartenflächen.

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

Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

Zum Schutz der Insekten sind Festsetzungen zu Schottergärten und der Beleuchtung des Wohngebietes getroffen worden. Im Plangebiet sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere

zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist es, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Zudem ist festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen und Carports dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind (vgl. Kap. 3.1).

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Bereiche der Stadt Preetz. Das Plangebiet ist von bebauten Strukturen umgeben. Eine Eingrünung ist nicht erforderlich.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße 'Truberg' erschlossen. Die rückwärtigen Baufenster werden jeweils über die vorderen straßenbegleitenden Baufenster erschlossen. Die Straße verläuft in Richtung Norden zum 'Hufenweg', der in Richtung Osten in die Stadtmitte der Stadt Preetz führt.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Kleine Hufe - Preetz' befindet sich in ca. 200 bis 350 m Entfernung zum Plangebiet. Von dort verkehrt die Buslinie 342 innerhalb des Stadtgebietes von Preetz.

Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser sind die Stadtwerke Kiel AG zuständig.

Löschwasserversorgung

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden und Städte für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden soll aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in einem Radius von 300 m Umkreis, bezogen auf die vorhandenen und zukünftigen Gebäude, entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Aufgrund der Auslastung des Regenwassersystems ist das zusätzlich zum Bestand anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Die bauliche Verdichtung auf den Grundstücken soll nicht zu einer Erhöhung des Regenwasserabflusses im Kanalnetz führen. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen und Zysternen.

b) Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz in der Straße 'Truberg'.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Preetz ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH und der Deutschen Glasfaser angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie ist die SWKiel Netz GmbH zuständig.

Abfall

Für die Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön in der Neufassung vom 05. Dezember 2019 maßgeblich.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: 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.

Altlasten

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

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

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

Baumschutzsatzung

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

Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Die Verdichtungen im

Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

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

Schutz der Umgebung

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

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.545	94,3
Verkehrsflächen	945	5,7
Gesamtfläche	16.490	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 14. April 2021 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 29. April 2021 erteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 in ihrer Sitzung am durch einen einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Preetz, den

.....

**Björn Demmin
(Bürgermeister)**