

Stadt Preetz

Kreis Plön

Bebauungsplan Nr. 23 C 2. Änderung

"Eingeschränktes Gewerbegebiet"
für das Gebiet östlich der Kieler Straße zwischen
Berufsschule und Umgehung B 76;
Teilgebiet östlich der Tankstelle an der Kieler Straße,
nördlich der Straße Am Dänenkamp,
außer der straßenbegleitenden Bebauung

- Abwägungsprotokoll -

über die Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Beteiligung gemäß
§ 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

<p>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Archäologisches Landesamt - Stadt Schwentinental - IHK zu Kiel 	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus - AG - 29 - BUND, Landesverband Schl.-Holst. - Handwerkskammer Lübeck - Landesamt für Denkmalpflege - LLUR - Technischer Umweltschutz - - LLUR - Abt. Naturschutz - - Abwasserzweckverband - Stadt Preetz - Jugend, Kultur, Tourismus - - Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Gasunie GmbH - Gemeinde Lehmkuhlen - Gemeinde Schellhorn - Gemeinde Wahlstorf - Gemeinde Kühren - Gemeinde Pohnsdorf - LBV S-H, Niederlassung Rendsburg - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Ev. Luth. Kirchengemeinde Preetz - Ev. Luth. Kirchenkreis Plön - SE - Finanzamt Plön 	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landrätin des Kreises Plön - Stadtwerke Kiel AG - NABU, Landesverband Schl.-Holst. 	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

Landrätin des Kreises Plön

(Stellungnahme vom 05.09.2022)

Folgende Unterlagen wurden vorgelegt:
- Entwurf zur Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 23 C der Stadt Preetz, Stand: 25.05.2022
- Entwurf zur Begründung, Stand: 25.05.2022

Die Stadt Preetz beabsichtigt mit der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 23 C die Erweiterung der Arten der baulichen Nutzung, um eine brachliegende Gewerbegebietsfläche zu aktivieren. Konkret sollen die Errichtung von Lagerhallen und -flächen sowie Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen auch textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ergänzt werden. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Mitteilungen und Übernahmen der Satzung über den B-Plan Nr. 23 C sowie dessen 1. Änderung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm wurden im Vorfeld durchgeführt.

Gegen die vorliegende Planung zum derzeitigen Planungsstand werden seitens der Kreisplanung keine Bedenken geäußert.

Ich verweise auf die fachbehördlichen Stellungnahmen:

Die **untere Bodenschutzbehörde** teilt mit:
Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern.

Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst. Das in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Altablagerung „Dänenkamp“. Diese Teilfläche der Altablagerung ist nach der orientierenden Untersuchung durch den

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Sachverständigen Dipl.-Geol. Ratajczak im Jahr 2020 als Archiv-Fall (A 2) erfasst.

Auflagen:

1. Die durch den Sachverständigen Ratajczak formulierten Handlungsempfehlungen (s. Kapitel 10 im Bericht zur orientierenden Erkundung vom 22.07.2020) sind umzusetzen. Die untere Bodenschutzbehörde (uBB) ist im Zuge der Bauplanung über die Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu informieren / beteiligen.
2. Die Angaben des Sachverständigen zum Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze (s. Kapitel 9.1 & 9.2) sind zu berücksichtigen. Die uBB ist über die Umsetzung zu informieren.
3. Bei einer Durchführung von bodenverdrängenden Gründungsverfahren (s. Kapitel 10.3) sind die Ergebnisse der Grundwasserbeprobung der uBB unaufgefordert zur Verfügung zu stellen.
4. In Anbetracht der Größe des Plangebiets und der bekannten stofflichen Belastungen ist für die folgenden Planungsphasen ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 zu erstellen. Die Bodenbewegungen sind zu bilanzieren und in einem Bodenschutzplan darzustellen. Das Bodenschutzkonzept ist spätestens einen Monat vor Vergabe der Bauleistungen mit der uBB abzustimmen.

Weiterhin empfiehlt die uBB folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Entsiegelung und Begrünung von Dachflächen in Kombination mit energetischer Nutzung (z. B. Photovoltaik) zur Minimierung von Oberflächenabflüssen und zur Reduzierung des energetischen Nutzungsdrucks auf noch unbebaute Flächen im Kreis Plön;
- Überdachung von teil-/versiegelten Fahrzeugstellflächen in Verbindung mit Dachbegrünung oder energetischer Nutzung;
- Zur Thematik des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben stellt der Kreis Plön unter folgendem Link ein Hinweispapier bereit:

https://www.kreis-ploen.de/media/custom/2158_4566_1.PDF?1644486829

Die Auflagen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Wenn die vorgenannten Auflagen erfüllt werden, bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die vorliegende Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 C der Stadt Preetz.

Die **untere Wasserbehörde** teilt mit:

Die hier eingereichten Unterlagen sind für eine wasserrechtliche Bewertung ausreichend. Gegen den hier vorgestellten Planungsstand bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Mangels einer wasserrechtlich genehmigten Abwassersatzung nach § 44 LWG ist die Stadt Preetz, bzw. durch Übertragung der AZV Preetz - Stadt und Land - für das gesamte Stadtgebiet abwasserbeseitigungspflichtig. In der Ortslage Preetz betreibt der AZV zentrale Abwasseranlagen. Durch die zweite Änderung des B-Planes Nr. 23 C ist lediglich eine Nutzungsänderung geplant, welche die bereits geregelte Abwassersituation nicht verändert.

Es werden weiterhin folgende Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Die anerkannten Regeln der Technik (z. B. die DWA A-102) fordern seit Ende 2020 eine Trendumkehr von der abflussdominierten Niederschlagswasserbeseitigung. Die Einhaltung eines natürlichen Wasserhaushalts unter der Beachtung der Versickerung, der Verdunstung und dem Abfluss muss bei der Planung/Überplanung für neue Bauvorhaben Beachtung finden. Die Vorhabenträger müssen eine Schädigung des Wasserhaushalts begründen, bzw. begründen, warum diese nicht vermieden werden kann. Entsiegelungen von z. B. Stellplätzen und die Begrünung von Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und Schadstoffeinträge minimieren und ausgleichen. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser z. B. durch Versickerungsanlagen oder Baumrigolen oder die Nutzung von Zwischenspeichern wie etwa Zisternen und die damit einhergehende Entlastung unserer Gewässer im Kreis Plön wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach der 'Orientierenden Erkundung' des Dipl.-Geologen Ingo Ratajczak vom 22. Juli 2020 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche nicht zulässig.

Der **vorbeugende Brandschutz** teilt mit:

Es wird auf die Stellungnahme vom 09.03.2022 verwiesen:

1. Für den Nachweis der Löschwasserversorgung wird die Anwendung des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. empfohlen. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der erste Hydrant sollte nicht mehr als 120 m vom Brandobjekt entfernt sein.

2. Die konkrete Erschließung möglicher einzelner Baufelder sowie die Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen im Plangebiet sind im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen. Die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu beachten.

Die **Verkehrsaufsicht** teilt mit:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 23 C, 2. Änderung, "Eingeschränktes Gewerbegebiet" für das Gebiet östlich der Kieler Straße zwischen Berufsschule und Umgehung B 76, Teilgebiet östlich der Tankstelle an der Kieler Straße, nördlich der Straße Am Dänenkamp, außer der straßenbegleitenden Bebauung, bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:

Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des jeweiligen F- bzw. B-Planverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.

Folglich ist der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön nach Abschluss/Durchführung, ggf. schon während des Verfahrens, ein entsprechendes Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen.

Die Stellungnahme vom 09.03.2022 ist Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant und für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Änderungen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung sowie Erschließung ergeben sich mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23 C nicht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planung erscheinen keine zusätzlichen verkehrsregelnden Maßnahmen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zusätzliche Beschilderungen durch die Planung scheinen nicht erforderlich.

Der Denkmalschutz teilt mit:

Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Bau- und Gründenkmalen erfasst. Aufgrund der Nähe des Plangeltungsbereichs zu vorgeschichtlichen Grabhügeln und der Lage in einem Archäologischen Interessensgebiet ist eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich. Der Genehmigungsbedarf gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH bzw. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG SH ist erfreulicherweise bereits unter Pkt. 3.5 Hinweise, S. 13 - 14, benannt worden.

Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger teilt mit:

Es wird auf die Stellungnahme vom 09.03.2022 verwiesen:

Es gibt keine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge (Wendekreis mind. 22 m Durchmesser). Daher wird das Plangebiet nicht befahren werden. Die Abfallbehälter müssen am Entsorgungstag in der Zufahrt in höchstens 20 m Entfernung zum Dänenkamp bereitgestellt werden.

Weiteres Verfahren:

Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand. Zu den kommenden Verfahrensschritten und auch für andere Bauleitpläne rege ich an, die Beteiligungen gem. §§ 3, 4 BauGB parallel auch über www.bob-sh.de durchzuführen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Archäologische Landesamt wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat keine Bedenken bezüglich der Planung geäußert.

Die Stellungnahme vom 09.03.2022 ist Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant und für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Änderungen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung sowie Erschließung ergeben sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 C nicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben sich keine Änderungen ergeben, die eine erneute Beteiligung erforderlich machen. Die Anregung zur Nutzung von BOB SH im Rahmen der künftigen Beteiligungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Kiel

(Stellungnahme vom 25.08.2022)

Die oben aufgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 C der Stadt Preetz haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanungen zu beachten.

NABU, Landesverband Schl.-Holstein
(Stellungnahme vom 02.09.2022)

Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Preetz-Probstei, nimmt zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Preetz-Probstei und den NABU Schleswig-Holstein.

Die Änderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lagerhallen und -flächen sowie Betriebsleiterwohnungen auf der bisher nicht genutzten, jedoch als Gewerbefläche bereits vorgesehenen Fläche.

Der NABU begrüßt eine geordnete bauliche Entwicklung gemäß geltendem Flächennutzungsplan. In diesem Sinne ist die angestrebte Änderung der Festlegungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet nachvollziehbar, auch wenn grundsätzlich weitere Versiegelungen möglichst vermieden werden sollten und deshalb - zudem in Ortsrandlage - zu bedauern sind.

Die Änderung sollte genutzt werden, um den Bebauungsplan an die heutigen Boden- und Klimaschutzanforderungen anzupassen. Es sollten deshalb folgende Festsetzungen getroffen werden (Bitte beachten: Der vollständige Text des Bebauungsplans lag den Unterlagen nicht bei, sodass die nachfolgenden Anregungen allgemein formuliert werden mussten):

Höhere Geschossigkeit

Um die Bauflächen möglichst auszunutzen, d. h. möglichst flächensparsam zu versiegeln, sollte eine hochgeschossige Bauweise festgesetzt werden. Dazu eignet sich der Standort sehr gut, da er nicht innerhalb eines Wohngebiets liegt. Eine hohe

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Änderungen im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungen ergeben sich mit der Planung nicht. Es gilt eine GRZ von 0,8, so dass 20 % der Baugrundstücke unversiegelt bleiben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig überplant. Die Planung dient ausschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lagerhallen und -flächen sowie Betriebsleiterwohnungen. Die Änderung dient der Aktivierung der Fläche. Änderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sind nicht beabsichtigt. Die Notwendigkeit für die Aufstellung eines vollumfänglichen neuen Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sieht die Stadt gegenwärtig nicht. Die Stadt Preetz behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber aus den oben genannten Gründen nicht entsprochen. Änderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sind nicht beabsichtigt.

Geschossigkeit könnte auch bereits jetzt die Möglichkeit einer zukünftigen Aufstockung der Gebäude ohne nochmalige teure und zeitaufwändige Änderung des Bebauungsplanes eröffnen, auch wenn diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant ist.

Klimafreundliche Bauweise

Es sollte eine Holzbauweise, ein hoher Energiestandard (im Optimalfall Plus-Energie-Standard) und eine Ausführung von Flach- und flachgeneigten Dächern als Gründach mit Photovoltaik (nachgewiesenermaßen arbeiten Photovoltaikanlagen auf einem Gründach effizienter) festgesetzt werden. Zudem wären eine Regenwasserversickerung vor Ort sowie wasserdurchlässige Pflasterung (Sickerpflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. Ä.) wünschenswert.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Insbesondere aufgrund der stadtrandlichen Lage sollte aus naturschutzfachlichen und Gesundheitsgründen für Außenbeleuchtungen festgesetzt werden, dass diese möglichst kleinräumig und ausschließlich von oben die Wege und zu beleuchtenden Flächen ausleuchtet und eine himmelwärtige Beleuchtung vermieden wird. Bei Leuchtmitteln sollten Leuchten mit einem engen Lichtspektrum um 590 nm (minimale negative Auswirkungen auf Fledermäuse) und ohne UV-Anteil (somit keine Anziehung nachtaktiver Insekten) festgesetzt werden.

Klimafreundliche Mobilität

Für die Wohnungen sollten ausreichend ebenerdig zugängliche und überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen werden. Im Regelfall besitzen Menschen heutzutage mehr als zwei Fahrräder pro Person. Der NABU regt an, für alle Wohneinheiten, zumindest aber für Wohneinheiten, in denen voraussichtlich mehr als 2 Personen leben, mehr Fahrradstellplätze (mindestens gemäß zu erwartender Personenanzahl) vorzusehen. Um den aktuellen Entwicklungen auf dem Fahrradmarkt, den Anforderungen an die Bewältigung der Klimakrise und auch der erforderlichen Mobilitätswende in Preetz aufgrund des Beschlusses „Preetz klimaneutral 2030“ sowie der bestehenden Förderung von

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen. Nach der 'Orientierenden Erkundung' des Dipl.-Geologen Ingo Ratajczak vom 22. Juli 2020 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche allerdings nicht zulässig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen. Von ergänzenden verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan wird aus den oben genannten Gründen abgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen. Von ergänzenden verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan wird aus den oben genannten Gründen abgesehen.

Lastenfahrrädern durch die Stadt Preetz Rechnung zu tragen, sollte zudem mindestens ein Stellplatz hinsichtlich der Breite und Länge ein Lastenfahrrad (Dreirad, „Longtail“ bzw. „Long John“) aufnehmen können. Hierzu ist inklusive einem kleinstmöglichen Bewegungsbereich eine Mindestbreite von 100 cm und eine Mindestlänge von 300 cm erforderlich. Der Zugang darf dann jedoch nicht seitlich versetzt zum Parkbereich sein, also nicht z. B. nur um eine Kurve erreichbar sein, d. h. der Zugang zum Lastenrad-Stellplatz müsste sich unmittelbar an den Zugang anschließen. Ansonsten müsste der Bewegungsbereich erheblich geräumiger gestaltet werden, da Lastenräder vom Typ „Long John“ oder „Longtail“ über einen sehr großen Wendekreis verfügen und aufgrund der Ausmaße sehr sperrig sind).

Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend bitten wir zu entschuldigen, dass wir aus personellen Gründen in der ersten Beteiligungsrunde keine Stellungnahme abgegeben haben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben zu keinen Änderungen geführt, die eine erneute Beteiligung erforderlich macht. Jeder der eine Stellungnahme abgegeben hat, wird über das Ergebnis informiert.

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.