

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB - Stand 27.05.2024

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 97A „Erweiterung des Gewerbegebiets Wakendorf, 1. Bauabschnitt“

Verfahrensübersicht bis zu diesem Verfahrensschritt

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **13.12.2016**.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** mit Schreiben vom **16.08.2017** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum **16.09.2017** aufgefordert.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden **gemäß § 4 (2) BauGB** mit Schreiben vom **30.05.2023** zur Abgabe einer Stellungnahme **mit Frist bis zum 10.07.2023** aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit **nach § 3 (2) BauGB** wurde in der Zeit vom **08.06.2023** bis zum **10.07.2023** durchgeführt (Parallel zur § 4 (2) BauGB).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Preetz hat am **27.03.2024** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97A und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur erneuten Veröffentlichung **nach § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB** bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12.04.2024** gemäß **§ 4a (3) BauGB** erneut zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum **17.05.2024** aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach **§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB** fand erneut statt vom **15.04.2024 bis zum 17.05.2024**.

Teil I. Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)***Anregungen und Bedenken erhoben:***

- | | |
|---|------------|
| 1. Archäologisches Landesamt SH, Obere Denkmalschutzbehörde | 12.04.2024 |
| 2. Deutsche Bahn AG über Immobilien Nord | 12.04.2024 |
| 3. Autobahn GmbH | 15.04.2024 |
| 4. Deutsche Telekom | 15.04.2024 |
| 5. Kampfmittelräumdienst, Landeskriminalamt SH | 15.04.2024 |
| 6. Tennet TSO GmbH | 18.04.2024 |
| 7. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH | 19.04.2024 |
| 8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen | 24.04.2024 |
| 9. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein | 06.05.2024 |
| 10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | 10.05.2024 |
| 11. Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet | 14.05.2024 |
| 12. Vodafone GmbH | 15.05.2024 |
| 13. Stadtwerke Kiel Netz AG | 16.05.2024 |
| 14. Kreis Plön – Der Landrat, <i>Fristverlängerung bis zum 24.05.2024</i> | 23.05.2024 |

Keine Anregungen oder Bedenken erhoben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung, Bauwesen und Umwelt | 12.04.2024 |
| 2. Dataport | 16.04.2024 |
| 3. Landeseisenbahnverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH | 16.04.2024 |
| 4. Gebäudemanagement SH | 15.05.2024 |

Keine Rückmeldung:

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
2. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie
3. Landesamt für Denkmalpflege
4. Landesamt für Umwelt
5. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (Untere Forstbehörde)
6. Landesamt für Vermessung und Geoinformation
7. Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH
8. Nahverkehrsbund Schleswig-Holstein
9. Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH
10. Handwerkskammer Lübeck
11. IHK zu Kiel
12. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
13. Eisenbahn-Bundesamt
14. Landwirtschaftskammer SH
15. Abwasser Zweckverband Preetz-Stadt- und – Land
16. Finanzamt Plön
17. Freiwillige Feuerwehr Plön
18. AG-29 Landesnaturschutzverband
19. BUND Landesverband SH
20. Naturschutzbund Deutschland e.V.
21. Nabu Preetz-Probstei
22. Ev.-luth. Kirchengemeinde – Preetz
23. Ev.-luth. Kirchenkreis Plön-Segeberg
24. Ev.-luth. Kirchenkreis Hamburg West/Südholstein
25. Vogelschutzgruppe der ev. Jugend
26. Stadt Preetz (Allgemeine Verwaltung – Jugend Kultur und Tourismus)

I. Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Keine Bedenken oder Anregungen erhoben:

1.

Teil II: Öffentlichkeit § 3 (2) i.V.m. § 4 a (3) BauGB

Bürger A	17.05.2024
Bürger B	17.05.2024
Bürger C	20.05.2024
Bürger C (zur FNP-Aufstellung)	08.02.2003

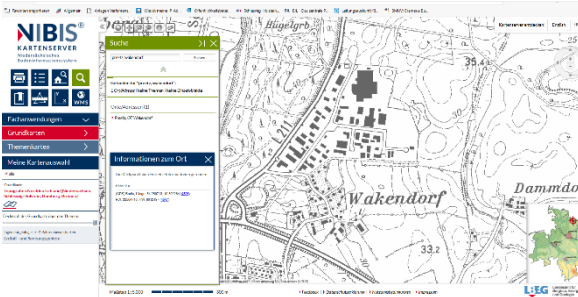
Teil I: Abwägung der im Zuge der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB)

Landesplanung, Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden; Stellungnahme vom:			
1	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein 12.04.2024	Unsere Stellungnahme vom 05.06.2023 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 97A der Stadt Preetz übernommen und ist weiterhin gültig. Der Umweltbericht (5.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter) muss allerdings noch entsprechend angepasst werden.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht (5.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter) wird entsprechend angepasst.
2	Deutsche Bahn AG über Immobilien Nord 12.04.2024	Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen, ist aber in unserem Bereich leider nicht richtig. Seit dem 15.08.2022 haben wir unsere Kommunikationsstruktur zur besseren Bearbeitung Ihrer immobilienbezogenen Anliegen angepasst. Darüber hinaus sind uns Datenschutz und IT – Sicherheit sehr wichtig. Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, sich <u>direkt an das zuständige Bearbeitungsteam</u> zu wenden. Die Kontaktdaten finden Sie je nach Bundesland unter den folgenden Web-links: · Für Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen, wie z.B. Bauanträge oder Beteiligungsverfahren, besuchen Sie bitte diese Internetseite: www.deutschebahn.com/Bau-rechtsverfahren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine weiteren Stellungnahmen durch die Weiterleitung an das Bearbeitungsteam der DB AG eingegangen.

		<p>· Wenn Sie Fragen zu Kabeln und Leitungen haben, finden Sie alle Informationen unter: www.deutschebahn.com/Kabel und Leitungsanfragen</p> <p>Unser Ziel ist es, Ihre Anfragen so schnell wie möglich zu bearbeiten. Indem Sie sich direkt an das zuständige Bearbeitungsteam wenden, können wir Ihnen effizient helfen.</p> <p>Vorgangsbezogene Übermittlungen anderer Anfragen und Unterlagen rund um das Thema Immobilien der Deutsche Bahn AG wickeln Sie bitte über das Kontaktformular auf unseren Geschäftsseiten ab.</p> <p>Link Kontaktformular: https://db.de/immobilienanfrage</p> <p>Ihre Mail wurde an das zuständige Bearbeitungsteam weitergeleitet. Bitte nutzen Sie für Ihre nächste Kontaktaufnahme den Link für's Kontaktformular.</p>	
3	<p>Autobahn GmbH</p> <p>15.04.2024</p>	<p>Durch das oben bezeichnete Vorhaben ergeben sich keine Betroffenheiten der Belange der Niederlassung Nord, der Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p>Für etwaige Betroffenheiten von Bundesstraßen, auf dem Gebiet Schleswig-Holsteins, verweisen wir auf die Zuständigkeit des Landesbetriebes Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der LBV SH wurde bereits beteiligt.</p>
4	<p>Deutsche Telekom</p> <p>15.04.2024</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Kapitel 6.7 wird gemäß nebenstehender Angabe überarbeitet.</p>

		Hinweis zu 6.7 Telekommunikation Seite 107: Das Recht auf Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist jetzt im § 156 TKG geregelt, nicht mehr im § 78, es ist auch nicht mehr die Rede von Universaldienstleistungen.	
5	Kampfmittelräumdienst, Landeskriminalamt SH 15.04.2024	<p>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.</p> <p>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde/Stadt Preetz liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet.</p> <p>Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)</p>	Der Hinweis wurde bereits im Kapitel 4.6 der Begründung berücksichtigt.
6	Tennet TSO GmbH 18.04.2024	<p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Tennet TSO GmbH wird nicht mehr am Verfahren beteiligt.</p>
7	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz 19.04.2024	<p>Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich in Hinblick auf die Belange des Küsten und Hochwasserschutzes Stellung.</p> <p>Die Belange des Küstenschutzes werden nicht berührt.</p> <p>Ich bitte von einer weiteren Beteiligung der Küstenschutzbehörde abzusehen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.	
8	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>24.04.2024</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 30.05.2023 mit dem Aktenzeichen I-0776-23-BBP bleibt weiterhin bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden keine Anregungen zum Bauleitplanverfahren in der Stellungnahme vom 30.05.2023 mit dem Aktenzeichen I-0776-23-BBP vorgebracht.</p>
9	<p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein</p> <p>06.05.2024</p>	<p>Unterlagen zur o.a. Bauleitplanung, werden mit der Bitte um Abgabe der Stellungnahme mit anliegendem Schreiben des Büros BCS vom 12.04.2024 überreicht.</p> <p>Seitens des LBV-SH wird folgendes bemerkt:</p> <p>Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des LBV-SH liegen werden von der o. a. Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p>Hinweis von der Stabstelle Baustellenkoordination:</p> <p>Damit sich die Anbindung des Bebauungsgebietes an/über das klassifizierte Straßennetz und Materialtransporte für die Erschließung des Bebauungsgebietes nicht mit Baumaßnahmen des LBV.SH überschneiden, sind die Arbeiten zur Erschließung des Bebauungsgebietes im Vorwege mit der Baustellenkoordination des LBV-SH abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis von der Stabstelle Baustellenkoordination wird in die Begründung eingearbeitet.</p>

		<p>Die Abstimmung mit der Baustellenkoordinierung des LBV.SH hat über das Funktionspostfach baustellenkoordinierung@lbv-sh.landsh.de zu erfolgen.</p>	
<p>10</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p> <p>10.05.2024</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</p> <p>Nach Recherche im NIBIS® Kartenserver konnten keine kritischen Hinweise zum Baugrund festgestellt werden.</p> 

<p>11.</p>	<p>Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet</p> <p>14.05.2024</p>	<p>Es ist darauf zu achten, dass bei Einleitungen in das Gewässer die festgelegten Einleitmengen nicht überschritten werden. Der Drosselabfluss wurde von der uWB auf 12,8 l/s festgelegt. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die bei der Bemessung des Regenrückhalteraumes angenommenen Parameter eingehalten werden. Dies sind insbesondere, das 50% der Grundstücksfläche mit einem Gründach belegt sind und 50% der Grundstücksfläche als befestigte Hofflächen dienen. Der Abflussbeiwert für ein Gründach wurde mit 0,50, der für die Hofflächen mit 0,83 festgesetzt. Ein Variieren ist nur möglich wenn der Rückhalteraum entsprechend angepasst wird.</p> <p>Das Gebiet muss gegen Rückstau aus dem Gewässer gesichert und es sollten Notwasserwege überlegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird und wurde bereits gefolgt.</p> <p>Der Teil B: Text unter Pkt. 5 und die Begründung im Kap. 4.1 und Kap. 6.5.3 enthalten bereits entsprechende Festsetzungen. Die Vorgaben werden bei Bauausführung eingehalten.</p>
<p>12.</p>	<p>Vodafone GmbH</p> <p>15.05.2024</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	
13	<p>Stadtwerke Kiel Netz GmbH</p> <p>15.05.2024</p>	<p>Den oben aufgeführten Bebauungsplan Nr. 97A 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:</p> <p>Unsere Stellungnahmen 6188 vom 25.09.2017 und 6188.1 vom 27.06.2023 haben weiterhin Bestand. Für den Aufbau einer neuen Netzinfrastruktur werden Flächen für Anlagen benötigt (Stromnetzstationen oder Kabelverteilerschränke). Diese Flächen sind uns zur kostenfreien Nutzung zu überlassen.</p> <p>Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 10 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.</p>	<p>Die Stellungnahmen 6188 vom 25.09.2017 und 6188.1 vom 27.06.2023 wurden und werden berücksichtigt.</p> <p>Es wurden Konkretisierungen im Kap. 6 der Begründung zu allen Angaben die Ver- und Entsorgung betreffend eingearbeitet.</p> <p>Im Besonderen wurde das Kap. 6.4 der Begründung um die Vorgaben zum Löschwasser der Stadtwerke Kiel Netz GmbH ergänzt. Die Stadt Preetz wird sich vor Bauausführung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Preetz und den Stadtwerke Kiel AG abstimmen.</p>
14	Kreis Plön – Der Landrat, 24.05.2024		
14.1		<p>Folgende Unterlagen wurden vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97A der Stadt Preetz, Stand: April 2024 - Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97A, Stand: April 2024 	<p>Der Sachverhalt wird bestätigt.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG mit Anlagen, Stand: 22.03.2023 - Grünordnungsplan, Planungskarte, Stand: 12.03.24 - Kurzerläuterung Vorplanung Entwässerung und A-RW 1 Nachweis (Mengenbewirtschaftung RW), Stand: 04.04.2023 - Lageplan A-RW 1 Nachweis, Stand: 20.05.2022 - Hydrogeologisches Gutachten zur Bilanzierung des Wasserhaushalts im Einzugsbereich eines Teiches, Stand: 14.11.2018 - Erläuterungsbericht zur Vorplanung Regenrückhaltung, Stand 20.02.2024 - Schalltechnische Untersuchung, verfasst von LAIRM CONSULT GmbH, Stand: 01.03.2023 <p>Die Stadt Preetz beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für ein Gewerbegebiet.</p> <p>Die Entwicklung ist Teil eines größeren Planungsbereiches, der 2 Teilabschnitte mit insgesamt 32,6 ha umfassen soll. Die hier vorliegende Planung umfasst davon den nördlichen Teil mit einer Größe von 18,51 ha.</p>	
14.2		Die angestrebte Entwicklung eines Gewerbegebietes wird grundsätzlich befürwortet. Sie entspricht der Bedeutung und Funktion der Stadt Preetz als Unterzentrum und Stadt mit dem höchsten Anteil an Arbeitsstätten im Kreisgebiet Plön.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14.3		Eine wesentliche Restriktion der angestrebten Entwicklung ist die defizitäre verkehrliche Anbindung des Plangebietes. Diese erfolgt derzeit über die Straße Handelsweg. Die Erschließungssituation erfordert für den zukünftigen Verkehr eine umständliche und unsichere Anfahrt von	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der angesprochenen Erschließung über den Handelsweg um eine vorübergehende Erschließungssituation. Langfristig ist die südliche

		<p>der B76 aus. Ich weise zudem noch einmal ausdrücklich auf die Problematik hin, dass die Zufahrt über die Gewerbestraße/Handelsweg an Einrichtungen der Preetzer Werkstätten verläuft. Die daraus entstehenden Gefährdungspotentiale sollten unbedingt mit dem dortigen Träger besprochen werden und diesbezügliche Sicherungsmaßnahmen erwogen werden.</p> <p>Ein Teilziel der Gesamtentwicklung sollte es sein, eine direkte von Süden kommende Zu- und Abfahrt zur Bundesstraße 76 zu schaffen, nur dann wäre eine funktionsgerechte verkehrliche Erschließung für ein Gewerbegebiet in dieser Größe nachzuweisen.</p>	Zu- und Abfahrt zur Bundesstraße B76 Teil der Gesamtentwicklung.
14.4		Aufgrund der noch ausstehenden Klärung der notwendigen Anbindung an die B76 soll im B-Plan Nr. 97A zunächst ein erster Bauabschnitt verbindlich überplant werden. Ziel der Planung ist es, den 1. Bauabschnitt, das nördliche Teilgebiet planungsrechtlich zu steuern. Ausgewiesen werden sollen hauptsächlich kleinteilige Gewerbeflächen unter Erhalt und Entwicklung vorhandener Grünstrukturen.	Der Sachverhalt wird bestätigt.
14.5		Am 19.07.2023 hat ein Planungsgespräch zwischen Vertretern der Stadtverwaltung Preetz, dem Planungsbüro BCS (Bauleitplanung) und ALSE (Umweltplanung) sowie der Kreisplanung und UNB des Kreises Plön stattgefunden. Die Abgabe der Stellungnahme des Kreises Plön im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form des Gesprächsprotokolls.	Der Sachverhalt wird bestätigt.
14.6		Das wesentliche Ergebnis des Gesprächs war die erneute Feststellung der defizitären verkehrlichen Anbindung des Gebietes. Im Weiteren verweise ich auf das Protokoll vom 19.07.2023.	Der Sachverhalt wird bestätigt.

		<p>Zu den vorgelegten Unterlagen gebe ich zudem die nachfolgenden Hinweise:</p> <p>Zu den Festsetzungen Text Teil B:</p> <p>Zu 1.3.2: Die hier getroffene Festsetzung besagt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter abweichend von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausschließlich dann zulässig sind, wenn sie aus betrieblichen Gründen unabweisbar im Gebiet erforderlich sind. Die Größe der Wohnung darf 80m² Geschossfläche nicht übersteigen. Seitens der Kreisplanung wird empfohlen die Begrifflichkeit „Geschossfläche“ zu korrigieren. Die Begrifflichkeit Geschossfläche kann zu Fehlinterpretationen in der Anwendung der textlichen Festsetzung führen. Zur Schärfung der Festsetzung wird empfohlen, eine absolute Quadratmeterzahl ggf. mit ergänzendem Raumprogramm zu verwenden (s. Begründung S. 26 unter 4.1). Des Weiteren sollte Teil der Festsetzung sein, dass sich die Wohnung dem gewerblichen Betrieb gegenüber unterordnen muss. Dies erscheint wichtig, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen und eine ausgewogene Entwicklung sicherzustellen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Die neue Festsetzung lautet: <i>Die Größe der Wohnungen darf eine Fläche von max. 80 m² nicht übersteigen und muss sich dem gewerblichen Betrieb in der Größe der Fläche unterordnen.</i></p>
<p>14.7</p>		<p>Hinsichtlich des definierten Personenkreises können die Betriebsinhaber und Betriebsleiter als begünstigter Personenkreis gestrichen werden, da diese dann automatisch zu den Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zählen würden. Die Festsetzung sollte durch die Begrifflichkeit unabweisbar und dauerhaft ergänzt werden. Es wird empfohlen, diese Festsetzung als einen Grundzug der Planung gem. § 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Begründungstext zu kennzeichnen. Der Grund dafür ist, dass Wohnwünsche im Gewerbegebiet oftmals Inhalt von Befreiungersuchen gem. § 67 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind, deren Entscheidungen eine klare Grundlage benötigt. Die Festsetzung zur</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird in der Begründung als auch in der Planzeichnung um den § 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergänzt.</p>

		Größenbegrenzung betrieblicher Wohnnutzung wird ausdrücklich begrüßt, weil sie dazu beiträgt, die Nutzung des Gewerbegebietes zu schützen.	
14.8		Zu 2 Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO): Um das Gewerbegebiet langfristig seiner Zweckbestimmung für Betriebsstandorte vorhalten zu können, wird die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße als erforderlich angesehen. Denn bei beliebiger Aufteilung von Grundstücksflächen, d. h. stückweisen Abverkauf oder ähnlichem entstehen Grundstücksgrößen, die unter Umständen nicht mehr einer gewerblichen Nutzung entsprechen. Es wird daher empfohlen, in allen Teilbereichen eine Grundstücksgröße F_{min} von 2500 m ² festzusetzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es sollen auch Grundstücke für kleinteiligere Betriebe bereitgestellt werden.
14.9		Zu 2.2: Es wird angeregt, eine zulässige Höhe baulicher Anlagen von 15 m zuzüglich technische Aufbauten festzusetzen, da moderne und platzsparende gewerbliche Anlagen teilweise eine erhebliche Höhenentwicklung aufweisen. Die hier festgesetzten 10 m erscheinen dazu nicht ausreichend. Die Begründung wäre entsprechend anzupassen (s. Begründung S. 27 unter Höhe baulicher Anlagen).	Der Anregung wird nicht gefolgt. Unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und den umgebenden Bebauungsstrukturen möchte die Stadt Preetz keine höhere Bebauung zu lassen. Eine Überschreitung der 10 m ist mit technischen Aufbauten bereits bis zu 20 m zulässig (s. Text Teil B Pkt. 2.2)
14.10		Festsetzung Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse (Planzeichnung Teil A): Es wird empfohlen, diese Festsetzung zu streichen. Die Höhenentwicklung würde sich dann ausschließlich aus der max. zulässigen baulichen Höhe ergeben. Dies genügt für die Steuerung eines Gewerbegebietes hinsichtlich der baulichen Höhe. Die Begründung wäre entsprechend anzupassen (s. Begründung S. 27 unter Anzahl der Vollgeschosse).	Der Anregung wird gefolgt. Die Zahl der Vollgeschosse wird aus den Planunterlagen gestrichen.

14.11	Untere Naturschutzbehörde	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Gemäß Punkt 7.1 der Satzung, Teil B, sind Aufschüttungen und Abgrabungen „nur innerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in Richtung der Verkehrserschließung (auch GFL-Rechte) zulässig“. Für die Berechnung des Kompensationsbedarfes im Rahmen der Eingriffsregelung wurden Flächen ohne Normcharakter dargestellt, in denen Aufschüttungen oder Abgrabungen „je nach Grundstücksaufteilung (erfolgt bei Umsetzung der Planung) ggf. notwendig werden“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Berechnungen des Gutachterbüros Hauck verwiesen.</p>
14.11.1		<p>Auf Grund der großen Geländehöhenunterschiede ist es jedoch offensichtlich zu erwarten, dass auf einer größeren Grundfläche als dargestellt erhebliche Bodenbewegungen stattfinden werden. Als Beispiel sei die Anbindung des nördlichen Teilstückes „Schimmelhof“ an die geplante Zuwegung von Westen südlich des Gebäudes Handelsweg Nr. 20 genannt. Hier besteht ein Höhenunterschied zwischen den Grundstücken von etwa 1,5 m (westlich – östlich des derzeitigen Knicks). Es ist zu erwarten, dass u.a. in diesem Bereich eine erhebliche Bodenbewegung stattfinden wird, die in der aufgestellten Berechnung des Kompensationsbedarfes keine Beachtung findet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Berechnungen des Gutachterbüros Hauck verwiesen. Es sind für sämtliche Bauland- und Verkehrsflächen die Auf- und Abtragsmengen ermittelt worden.</p>
14.11.2		<p>Die in der Begründung (Kap. 5.4.1, S. 76) genannte Geplante Maßnahme zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden: „Begrenzung des erforderlichen Bodenabtrags und –auftrags durch Festsetzungen im B-Plan“ wurde somit nicht vollumfänglich umgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es gibt aus Sicht der Stadt Preetz aufgrund der aktuell unklaren Grundstückszuschnitte keine andere Möglichkeit im Umgang mit dem Schutzgut Boden.</p>
14.11.3		<p>Die verwendete Rechenweise zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde korrekt gemäß den Absprachen angewendet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		Da davon ausgegangen werden muss, dass bei der Umsetzung des B-Plans erheblich größere Bodenbewegungen vorgenommen werden, als in den Unterlagen dargestellt wird, ist die Berechnung des Ausgleichsbedarfes dahingehend überarbeitungsbedürftig.	Die Berechnungen des Ausgleichs haben die Berechnungen des Gutachterbüro Hauck als Grundlage, hier wurden für sämtliche Bauland- und Verkehrsflächen die Auf- und Abtragsmengen ermittelt. Eine Überarbeitung ist nicht notwendig.
14.11.4		Zur Erstellung einer belastbaren Datengrundlage verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde. Obgleich die Vorgaben der §§ 6 – 8 der BBodSchV unmittelbar gelten, wird dringend empfohlen, einen Bodenmanagementplan bereits im jetzigen Verfahrensschritt anzufertigen, um Planungssicherheit sowohl für die Gemeinde als auch für die zukünftigen Eigentümer zu erlangen. Die fundierte Ermittlung der Eingriffsfläche wäre über ein solches Konzept möglich. Zudem bietet ein das ganze Plangebiet umfassendes Bodenkonzep die Gewährleistung, dass die Entsorgung oder Verbringung von Bodenmaterial aus dem Plangebiet heraus ausgeschlossen bzw. minimiert werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bodenschutzkonzept inkl. Bodenbaubegleitung wird im Rahmen der Erschließungsplanung aufgestellt.
14.11.5		In der Begründung wird in Kapitel 4.1 unter „Hinweise zu Aufschüttungen und Abgrabungen“ (S. 29) auf selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen hingewiesen. Ich zitiere die Stellungnahme der UNB, Kreis Plön, vom 16.08.2023: „Der Verweis ... auf § 63 Nr. 9 LBO greift insofern nicht, als dass es sich bei Bodenmodellierungen auf einem Baugrundstück, z. B. zum Angleichen von Höhenniveaus von OKF Gebäude zur Straße, nicht um ‚selbstständige‘ Bodenauffüllungen oder –abgrabungen im Sinne der LBO handelt, da diese im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen. Sie sind vielmehr unselbständig. Bei selbständigen Abgrabungen und Auf-	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird gestrichen. Anmerkung: Es handelt sich bei den verfahrensfreien Auffüllungen bzw. Abgrabungen um Kubikmeter anstelle von Quadratmetern.

		<p>füllungen handelt es sich z. B. um eine Bodenauffüllung eines Landwirtes auf einer Ackerfläche oder um Kiesabbau. Daher sind alle Bodenauffüllungen und –abgrabungen außerhalb des Baukörpers nicht verfahrensfrei. Außerdem handelt es um eine ‚und‘ – Bestimmung, so dass nicht mehr als 30 m² auf 1.000 m² (selbständig) verfahrensfrei aufgefüllt bzw. abgegraben werden dürfen. Das sind 3 cm. Bei dem vorhandenen z. T. stark bewegtem Gelände ist davon auszugehen, dass mehr Boden auf- bzw. abzutragen ist.</p> <p>Daher handelt es sich bei allen Bodennivellierungen nach Naturschutzrecht um kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft (S. § 13 BNatSchG: Veränderungen der Gestalt oder Nutzung einer Grundfläche).</p> <p>Als selbständige Bodenaufschüttung kann in der vorliegenden Planung einzig die Erhöhung westlich des Teich-Biotops gewertet werden. Ich empfehle daher, diesen Hinweis zu streichen, da er zwar sachlich korrekt, hier jedoch nur in seltenen Einzelfällen anwendbar ist. Die Kompensation für Aufschüttungen und Abgrabungen hat bereits vollständig auf Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen.</p>	
<p>14.11.6</p>		<p>Schutzgut Boden – Flächen mit GFL-Recht</p> <p>Im Umweltbericht (Kap. 11.2.1) werden die GFL-Flächen als vollversiegelte Eingriffsfläche dargestellt, mit Ausnahme des Gehrechts Nr. 3 zugunsten des nördlich gelegenen Fischteiches. Diese Flächen sollen laut Umweltbericht unversiegelt bleiben. Der Flächeneigentümer teilte der UNB mit, dass an dieser Stelle auf Wunsch des Eigentümers des Fischteiches eine befestigte Zuwegung hergestellt werden soll. Mit der Herstellung wurde bereits ungenehmigter Weise begonnen. Diese Belange der Flächeneigentümer sind durch die Gemeinde abzuwägen.</p>	<p>Dem Belang des Flächeneigentümers wird nicht gefolgt.</p> <p>Trotz engen Austausches mit den Flächeneigentümern wurde dieser Wunsch bislang nicht an die Stadt Preetz herangetragen. Im Sinne der Eingriffsminimierung wird dieser Vorschlag von der Stadt Preetz als nicht zweckmäßig erachtet.</p>

		<p>Bereitstellung des Ausgleichsbedarfs (hier: externe Ausgleichsfläche)</p> <p>In Kap. 11.5 des Umweltberichts werden die noch verfügbaren Ausgleichsflächen der Stadt Preetz dargestellt. Die genannten Zahlen sind jedoch nicht deckungsgleich mit dem Zahlen aus dem „Kontoauszug“ der Ökokontoflächen der Stadt. Das Kapitel ist dringend überarbeitungsbedürftig.</p> <p>Die Ausgleichsfläche „Nachtkoppel, Preetz“ ist bisher nicht aktenkundig. Die geplanten Maßnahmen sind zu beschreiben und die Flächengröße ist so zu ermitteln, dass ausschließlich aufwertungsfähige und aufwertungsbedürftige Bereiche als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Der bloße Erhalt von Knicks & Gehölzstrukturen wäre bspw. nicht als Ausgleichsfläche anerkennungsfähig.</p> <p>Es geht aus dem Umweltbericht zudem nicht hervor, welche Flächen konkret für den Ausgleich in diesem B-Plan verwendet werden sollen. Es wird lediglich das Restguthaben genannt. Die konkrete und verbindliche Zuordnung des Ausgleichsbedarfs zu den verfügbaren Ausgleichsflächen ist zwingend zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die aktuell verfügbaren Flächengrößen in den Umweltbericht eingearbeitet.</p> <p>Das Pflege- und Entwicklungskonzept aus 2021 wird als Anlage zum Umweltbericht angefügt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs zu den verfügbaren Ausgleichsflächen ergänzt.</p>
14.11.7		<p>Bereitstellung des Ausgleichsbedarfs (hier: Knick)</p> <p>In Kap. 5.11.4.5 wird ein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Knickbiotop von 256 m (oder 272 m in einer neueren Version?) ermittelt. Dieser Ausgleich kann nach Rücksprache mit der Stadt Preetz im Süd-Westen des Plangebiets erbracht werden. Die Satzung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs zu den verfügbaren Ausgleichsflächen wird ergänzt.</p> <p>Der zusätzliche Ausgleichsbedarf hat sich durch den Anschluss des Wanderwegs an den „Schoolredder“ ergeben.</p>
14.11.8		<p>Artenschutz</p> <p>Der Eigentümer eines Grundstücks im Nordwesten des Plangebietes wünscht im Plangeltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindli-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Preetz, diese hat beschlossen keinen weiteren Knickdurchbruch in die Planung aufzunehmen. Der zweite Knickdurchbruch</p>

	<p>chen Bebauungsplan Nr. 97a der Stadt Preetz einen weiteren, mindestens neun Meter breiten Knickdurchbruch. Dieser soll eine seinen betrieblichen Erfordernissen entsprechende Anbindung des vorhandenen Betriebsgrundstücks an die jetzt zu entwickelnde und unmittelbar benachbarte Gewerbefläche bewirken.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu erwartenden privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen. Dazu gehört auch der von dem Flächeneigentümer angestrebte zusätzliche breite Knickdurchbruch, denn seine Herstellung würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen. Der betroffene Knick hat außerdem eine gutachterlich nachgewiesene Funktion als bedeutende Fledermausleitstruktur für streng geschützte Arten der Myotis-Gruppe sowie für die ebenfalls streng geschützte Mückenfledermaus. Die Anzahl der Kontakte pro Erfassungsnacht für die Gruppe Myotis lag dabei weit über den artspezifischen Schwellenwerten gemäß LBV (2020). Die Herstellung des Knickdurchbruchs hätte daher nicht nur eine biotopschutzrechtlich erhebliche Beeinträchtigung der Knickfunktionen, sondern auch eine Unterbrechung bzw. Zerschneidung dieser bedeutenden Fledermausflugroute und den Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes zur Folge.</p> <p>Mithin ist dieser Belang als abwägungserheblich anzusehen. Gemäß § 2 Absatz 3 BauGB muss von der planenden Kommune eine vollständige Ermittlung des abwägungserheblichen Materials vorgenommen werden. Die hier vorliegende Unterlassung, die abwägungsrelevanten Belange vollständig zu ermitteln und zu berücksichtigen, verletzt das Gebot einer gerechten Abwägung. Die Ermittlung und Einstellung des Abwägungsmaterials kann insoweit als unvollständig angesehen werden und erfordert eine Korrektur durch den Planungsträger.</p>	<p>ist nicht erforderlich, da eine weitere Erschließung über die Planstraße i.V. mit dem GFL-Recht südlich und östlich des betreffenden Grundstückes möglich ist.</p>
--	---	---

14.11.9		Die Gewährleistung einer sachgerechten Realisierung der im Artenschutzfachbeitrag geplanten Artenschutzmaßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Diese dient zur Unterstützung der technischen Bauleitung und sorgt für die Minimierung von unvorhergesehenen Beeinträchtigungen, die Vermeidung des Eintritts von Artenschutzverboten sowie die Durchsetzung von naturschutzrelevanten Terminsetzungen und Maßnahmen. Die Tätigkeit der Umweltbaubegleitung umfasst auch die Kontrolle der Ausbringung von Nisthilfen und Fledermausersatzquartieren, der erforderlichen Vergrämungsmaßnahmen von bodenbrütenden Vogelarten, der artenschutzrechtlich begründeten Pflanzmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Reduktion der Lichtbelastung fledermauskundlich relevanter Strukturen auf eine Lichtstärke von maximal 0,1 lx. Die Tätigkeit der Umweltbaubegleitung sowie die Kontrollergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde durch schriftlichen Abschlussbericht unaufgefordert nachzuweisen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird eine Umweltbaubegleitung eingesetzt und das Protokoll der UNB zur Verfügung gestellt. Die gesetzlichen Regelungen werden eingehalten.
14.11.10		Abschließend weise ich zum wiederholten Male darauf hin, dass alle aus naturschutzrechtlichen Gründen aufgeführten Termine, Flächen und Maßnahmen, die nicht Gegenstand von bauleitplanerischen Festsetzungen sind, durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden müssen. Die rechtliche Sicherung soll auch dazu dienen, die erforderliche zeitliche Abfolge der Verwirklichung von Maßnahmen zu gewährleisten. Der Vertragsentwurf als Nachweis der rechtlichen Sicherung muss stets am Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans teilnehmen. Dies ist bisher nicht erfolgt und muss vor dem Satzungsbeschluss nachgereicht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet, kann kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, da die Stadt keinen Vertrag mit sich selbst schließen kann. Auch mit dem Eigentümer der Fläche „Schimmelhof“ wird kein Vertrag geschlossen, da Regelungslücken nicht erkennbar sind.
14.11.11		Weitere Hinweise: Die Erschließung nördliches Teilgebiet „Schimmelhof“ erfolgt ausschließlich über ein GFL-Recht, jedoch nicht über Verkehrsflächen. Da	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		diese Flächen größtenteils in der Eingriffsregelung mit einbezogen wurden, ergibt sich für die UNB daraus jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.	
14.12	Untere Wasserbehörde	Die hier vorgelegten Unterlagen sind für eine Bewertung ausreichend. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auf Grundlage der hier im B.-Planverfahren vorgelegten Unterlagen kann sowohl die Erlaubnisfähigkeit der Regenwassereinleitung ins Gewässer als auch die Genehmigungsfähigkeit des zu bauenden Regenrückhaltebeckens in Aussicht gestellt werden. Die Sicherstellung der Erschließung wird aus wasserrechtlicher Sicht in Aussicht erstellt. Es fehlen jedoch noch Angaben zur Behandlung (Reinigung) des anfallenden Niederschlagswassers nach DWA A-102.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der erforderlichen Behandlungsanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung im Nachgang an die Bauleitplanung durch Anträge zum Bau und Betrieb der Anlagen erfolgen. Es sind zum derzeitigen Stand der Erschließungsplanung als Vorplanung bereits Platzhalter für die Anlagen im Bereich des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.
14.12.1		Der AZV Preetz – Stadt und Land - ist für die im B.- Plan Nr. 97 A dargestellte Gewerbefläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Preetz betreibt der AZV zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.12.2		Es ist von Seiten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage in der Lage sind, das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Das Ergebnis mit evtl. nötigen Hinweisen ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Schmutzwasserkanäle und der Kläranlage ist durch den AZV im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu führen.

14.12.3		Eine bisher vorgelegte Durchführung des A-RW-1 kommt zu dem Schluss, dass eine extreme Schädigung des Wasserhaushalts vorliegt. Die Einleitung fällt unter den regionalen Nachweis des A-RW-1. An diese Vorgaben wurden die momentan geplanten Einleitungsmengen bereits angepasst. Allerdings fehlen noch die Angaben zur Behandlung des Niederschlagswassers nach den Vorgaben der DWA A-102. Die erforderliche Behandlung und deren geplante Umsetzung muss in den Unterlagen zur Genehmigung noch erörtert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
14.12.4		Für die mit diesem B.-Plan entstehenden Gewerbeflächen ist eine neue Einleitungserlaubnis bzw. Genehmigung mit entsprechenden Planungsunterlagen vor Beginn der Gewässernutzung (hier Einleitungen Niederschlagswasser) zu beantragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
14.12.5		Das Plangebiet ist generell zur Nutzung von Geothermie (Erdwärme) geeignet. Für den Bau und Betrieb einer Geothermieanlage (Erdwärmesonden, Brunnensysteme, flache Erdwärmekollektoren) muss eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
14.12.6		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 Vorhabensträger 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 Flächenrückhal-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind per Festsetzung Gründächer vorgeschrieben, die dem Sinn der Trendumkehr entsprechen. Der im A-RW1 Nachweis ausgewiesene Anteil von rd. 8,5 ha naturbelassener Fläche bei einer Gesamtgröße von rd. 18,8 ha des Plangebietes entspricht ebenfalls dieser Trendumkehr.

		<p>tung 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 Zisterne- nen und die damit einhergehende Entlastung unserer Gewässer im Kreis Plön wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.</p>	
14.13	Untere Boden- schutzbehörde	<p>Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastver- dächtig Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung ge- mäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) er- fasst. Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die Funkti- onsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Aufgrund der räumlichen, langfristigen und komplexen Auswirkungen durch das ge- plante Vorhaben besteht die Besorgnis einer schädlichen Bodenverän- derung. Für das gesamte Plangebiet ist daher ein Bodenschutzkonzept in Verbindung mit einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist mit der uBB abzustim- men und dieser zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Zuge des Bau- genehmigungsverfahrens wird ein entsprechen- des Bodenschutzkonzept erarbeitet. Im Zuge der Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Bau- begleitung stattfinden.</p>
14.13.1		<p>Da das Gelände sehr hohe Reliefunterschiede aufweist wird dringend angeraten, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, das das ge- samte Plangebiet umfasst und sämtliche Bodenbewegungen auch im Hinblick auf spätere Baufenster und somit auch bau- und gründungs- technische Fragestellungen einschließt. Ansonsten besteht die Befürch- tung, dass zuvor umgelagerter aufgefüllter Boden aufgrund fehlender Eignung für Gründungen doch noch abgefahren werden muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
14.13.2		<p>Sämtlicher abgetragener Boden ist einer, seinen Eigenschaften ange- messenen, hochwertigen und ortsnahen Verwertung (vorzugsweise in- nerhalb des Plangebiets) zuzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

14.13.3		Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, nach §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (EBV), sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
14.14	Verkehrsaufsicht	<p>Gegen die B-Plan Neuaufstellung Nr. 97A der Stadt Preetz bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:</p> <p>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.</p> <p>Folglich ist der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön nach Abschluss/Durchführung, ggf. schon während des Verfahrens, ein entsprechendes Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt. Die verkehrsregelnden Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird in der Begründung auf S. 33 ergänzt.
14.15	Vorbeugender Brandschutz	<p>Der vorbeugende Brandschutz teilt mit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist die aktuell gültige LBO SH zu berücksichtigen. 2. In den nächsten Planungsschritten muss die Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Es muss für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden eine Löschwassermenge nach der technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW (hier mind. Stand 11.9.2019 1600 Liter pro Minute für eine Löschzeit von zwei Stunden (192 m³) zur Verfügung stehen. Hierfür können Löschteiche, RRB (Regenrückhaltebecken) oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

		<p>untereinander von 100 m dienen. Zur Löschwasserentnahme an einem offenen Gewässer ist ein frostfreier Entnahmeschacht nach Abschnitt 2.2.1 der DIN 14210 unmittelbar an der Feuerwehrezufahrt herzustellen.</p> <p>3. Die konkrete Erschließung möglicher einzelner Baufelder sowie die Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen in den Plangebieten sind im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen. Die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu beachten.</p>	
14.16	Öff.-rechtl. Entsorgungsträger	<p>Erklärt sich der Grundstückseigentümer des Flurstücks 42/7 dazu bereit eine geeignete Wendemöglichkeit zu schaffen sind alle Planstraßen und Wendemöglichkeiten für die Abfallentsorgung ausreichend dimensioniert.</p> <p>Nach Vorlage der Haftungsfreistellungserklärung können alle Straßen befahren werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Preetz ist Eigentümer der Wendeanlage auf dem Flurstück 42/29, welche für die Abfallfahrzeuge ausreichend dimensioniert wurde. Die Eigentümer des ehemaligen Flurstücks 42/7 haben die Möglichkeit Ihre Abfallbehälter in der Nähe aufzustellen oder eine Wendemöglichkeit für die Abfallfahrzeuge zu schaffen.</p>
14.16.1		<p>Aus Sicht der Abfallentsorgung ist es bedenklich die Verantwortung für die Befahrbarkeit der Straße an eine Privatperson zu geben. Sollte der Eigentümer des genannten Grundstücks sich nicht bereiterklären eine geeignete Wendemöglichkeit zu schaffen, oder keine Haftungsfreistellungserklärung unterzeichnen, ist die Straße für die Abfallentsorgung nicht befahrbar. In diesem Falle wäre die Abfallentsorgung in allen Stichstraßen im Gewerbegebiet nicht sichergestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung wurden zugunsten der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.</p>
14.17	Denkmalschutz	<p>Im Plangeltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale erfasst. Teilweise liegt der Plangeltungsbereich in einem Archäologischen Interessengebiet. Daher ist eine Abstimmung der Planung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich, sofern dies nicht bereits erfolgt ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde gefolgt. Das Archäologische Landesamt wurde bereits beteiligt.</p>

<p>14.18</p>		<p>Weiteres Verfahren:</p> <p>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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrage</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--------------	--	--	--

Teil II: Abwägung der im Zuge der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen von der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 a (3) BauGB

<p>1</p>	<p>Bürger A, 17.05.2024</p>	<p>ich bin Eigentümer eines Hotel- und Gaststättenbetriebes und einer landwirtschaftlichen Fläche unterhalb des geplanten Gewerbegebietes. Unser Unternehmen ist seit drei Generationen in Familienhand und beschäftigt mehr als 10 Angestellte. Die ländliche Idylle des Dorfes Dammdorf ist mit eines der wichtigsten Kriterien für unser Kunden, sowohl im Restaurant als auch im Hotel Ich habe durchaus Verständnis dafür, das neues Gewerbegebiet erschaffen werden soll. Dafür müssen aber für anliegende Unternehmen und Bewohner die Rahmenbedingungen stimmen. Die Umsetzung des B-Plan darf nicht den maßgeblichen Charakter unserer Umgebung und damit die Existenz unseres Unternehmens bedrohen.</p> <p>Bitte ziehen Sie daher meine Änderungswünsche und Anregungen in Betracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
----------	--	---	---

<p>1.1</p>		<p>1. Bei Regenereignissen ist der Zufluss aus dem neuen Gebiet mit 12,8 Liter die Sekunde berechnet. Zu erwarten sind in den Folgejahren mehr Starkregenereignisse*. Mir wurde mitgeteilt, dass die Fließrichtung der „Au“ zeitweise nicht mehr nur in eine Richtung geht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Plön wurde vom Kreis ein regionaler Nachweis der Au geführt. Aus diesem Nachweis stammen die erlaubten 12,8 l/s. In einer Gewässerbetrachtung aus Nov. 2017 durch das Ing-Büro Hinz wurde eine zusätzliche Einleitmenge von 100,0 l/s mit geringen Auswirkungen auf das Gewässer ermittelt.</p> <p>Im regionalen Nachweis sind sämtliche Einleitmengen in das Gewässer und die Beschaffenheit des Gewässers berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisse von Anlieger bedürfen eines Nachweises woher sie stammen, um die Gewichtung einschätzen zu können.</p> <p>Die Verminderung des Abflussbeiwertes hat keine Auswirkungen auf den Drosselabfluss von 12,8 l/s.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken ist für Regenereignisse konzipiert, die über die vorgeschriebenen Ereignisse hinausgehen.</p> <p>Im regionalen Nachweis sind sämtliche Einleitmengen in das Gewässer und die Beschaffenheit des Gewässers berücksichtigt.</p>
<p>1.2</p>		<p>2. Meiner Kenntnis nach, kann das Gewässer die „Au“ mit Zufluss in die Spolsau nur 1 Liter die Sekunde aufnehmen. Ansonsten überschwemmen meine Flächen**, siehe die Karte mit der Typographie (wurde mir u.a. von einem Angestellten der Stadt Preetz bei einem Termin zu Klärung der Auswirkungen auf meine Flächen vorgestellt) Es ist eine Karte mit der Topographielinien beizubringen. Anhand derer wird festgestellt werden, dass es einen erheblichen Einfluss auf meine Flächen gibt, die die Nutzung dieser stark beeinträchtigt.</p>	
<p>1.3</p>		<p>3. Die Festsetzung im B Plan mit 50 % Gründach und 50 % der Hofflächen als befestigt sind meines Erachtens zu gering. Es muss ein kleinerer Abflussbeiwert erreicht werden.</p>	
<p>1.4</p>		<p>4. Die unten angegebenen Flächen könne durch die Überschwemmungen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Au ist jetzt schon häufig an ihren Aufnahmegrenzen. Es kommt vereinzelt schon zu Überschwemmungen.</p>	

<p>1.5</p>		<p>5. Ferner fehlt ein Nachweis der Notwasserwege. Diese sind zwingend darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung werden keine Notwasserwege des Gewässers betrachtet. Die Gestaltung der Notentwässerung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Genehmigungsanträge.</p>
<p>1.6</p>		<p>6. Es fehlt die Einrichtung und Bepflanzung eines großzügigen Grüngürtels zwischen der Gewerbefläche und Dammdorf als Sicht- und Schallschutz.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine zusätzliche Gehölzpflanzung am Regenrückhaltebecken würde durch den Eintrag von organischen Materialien (Laub) zu einer erhöhten Verschlammung führen, was das Fassungsvermögen verringern würde. Eine Gehölzpflanzung ist an diesem Standort deshalb nicht geeignet. Außerdem ist der alte Bahndamm ebenfalls als Standort für Gehölze nicht geeignet, da der Boden vermutlich einen erhöhten Anteil an Schotter und Verdichtung aufweist. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche der Gemeinde Lehmkuhlen hingegen besteht in einer natürlichen Sukzession, so dass über die Jahre hier von einem Aufwuchs mit Gehölzen auszugehen ist.</p> <p>Bzgl. des Schallschutzes erfolgte im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Untersuchung. Der immissionsschutzrechtliche</p>

			Schutzanspruch der Nachbarschaft durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.
1.7		7. Bewahrung des Zugangs zur Reithalle der Familie Bahn in Wakendorf.	Der Zugang zur Reithalle befindet sich nicht im Geltungsbereich des B97A.
1.8		8. Direkt an das Rückhaltebecken grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit dem Entwicklungsziel: Natürliche Sukzessionsentwicklung. Wir befürchten, dass der Bau des Regenrückhaltebeckens direkt neben dem vom Kreis Plön vorgegebenen Gebiet nicht mit deren Interessen des Kreises in Einklang stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kreis ist über die Planung informiert und hat keine Bedenken geäußert. Die Stadt Preetz wird die Bauausführung dahingehend überwachen, dass die Kompensationsfläche der Gemeinde Lehmkuhlen nicht beschädigt wird. Das Becken erfährt eine naturnahe Gestaltung, muss aber eingezäunt werden. Es steht daher in keinem Widerspruch zu der Sukzessionsfläche
2	Bürgerin B, 17.05.2024	Ich bin Bewohnerin von Dammdorf und lebe in Sicht- und Hörweite des geplanten Gewerbegebietes und möchte mit diesem Schreiben folgende Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes 97A hervorbringen, mit der Bitte um Prüfung und Beachtung im weiteren Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.1		Dem B-Plan ist zu entnehmen, dass bereits vorhandene Ökokonto-Flächen innerhalb des Plangebiets liegen oder direkt an dieses angrenzen. Dabei fallen insbesondere die im Osten des Plangebietes liegenden Ökokonto-Flächen ins Auge. An diese soll nach Plan grenzscharf das Regenrückhaltebecken gebaut werden. Die Flächen sind nach Ökokontobescheid einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Der notwendige Eingriff zum Bau des Regenrückhaltebeckens stellt meines Erachtens eine erhebliche Beein-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kreis ist über die Planung informiert und hat keine Bedenken geäußert. Die Stadt Preetz wird die Bauausführung dahingehend überwachen, dass die Kompensationsfläche der Gemeinde Lehmkuhlen nicht beschädigt wird.

		trächtigung dieses Zieles dar und verstößt somit gegen die Ökokontoverordnung des Landes Schleswig-Holstein. Diesen Sachverhalt bitte ich erneut zu prüfen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön hinzuzuziehen.	
2.2		Darüber hinaus ist schon jetzt ist die Belastung durch Lärm aus dem vorhandenen Gewerbegebiet zeitweilig auch in Dammdorf deutlich zu hören. Dies wird durch den Verkehr auf der B76 natürlich noch weiter verstärkt. Eine Erhöhung der Lärm-Belastung durch sich neu ansiedelndes Gewerbe halte ich für wahrscheinlich. Dies schränkt die Lebensqualität stark ein.	Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der Nachbarschaft wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.
2.3		Über eine Rückmeldung, ob und inwiefern meine Bedenken Beachtung in der weiterführenden Planung finden würde ich mich freuen.	Eine Rückmeldung wird nach der Beschlussfassung erfolgen.
3	Bürger C, 20.05.2024	meine Frau und ich sind Bewohner Dammdorf und leben in Sicht- und Hörweite des geplanten Gewerbegebietes und wir möchten mit diesem Schreiben folgende Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes 97A hervorbringen, mit der Bitte um Prüfung und Beachtung im weiteren Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.1		Zunächst verweisen wir auf unser Schreiben vom 8.2.2003 Kopie beige-fügt, in dem wir bereits eine Stellungnahme zu dem liegenden Flächennutzungsplan abgegeben haben. Die dort gemachten Änderungswünsche und Anregungen sollten weiterhin Eingang in ihre Planungen finden!	s. Stellungnahme Bürger C, 08.02.2003
3.2		Aktuell werden aus unserer Sicht folgende Punkte in ihren Planungen nicht hinreichend berücksichtigt: 1. Schon jetzt ist die Belastung durch Lärm aus dem vorhandenen Gewerbegebiet zeitweilig auch in Dammdorf deutlich zu hören. Dies wird durch den Verkehr auf der B76 noch weiter verstärkt. Eine Erhöhung der Lärm-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der

		<p>Belastung durch sich neu ansiedelndes Gewerbe halte ich für wahrscheinlich. Dies schränkt die Lebensqualität weiter stark ein.</p> <p>Es fehlt in ihren Planungen daher die Einrichtung eines großzügigen Grüngürtels zwischen Gewerbegebiet und Dammdorf als Sicht und Schallschutz.</p>	<p>Nachbarschaft wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.</p>
3.3		<p>2. An das geplante Regenrückhaltebecken grenzen unmittelbar Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p> <p>Diese Flächen sind laut Ökokontobescheid einer natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen. Der Bau des Regenrückhaltebeckens beeinträchtigt aus unserer Sicht erheblich diese Vorgabe !</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kreis ist über die Planung informiert und hat keine Bedenken geäußert. Die Stadt Preetz wird die Bauausführung dahingehend überwachen, dass die Kompensationsfläche der Gemeinde Lehmkuhlen nicht beschädigt wird.</p>
3.4		<p>Über eine Rückmeldung, ob und inwiefern unsere Anmerkungen Beachtung in der weiterführenden Planung finden, würden wir uns freuen.</p>	<p>Eine Rückmeldung wird nach der Beschlussfassung erfolgen.</p>
4	Bürger C, 08.02.2003	<p>Ich bin Einwohner in Dammdorf, Gemeinde Lehmkuhlen und damit unmittelbar von Ihrer geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Wakendorf betroffen und überrascht.</p> <p>Die für die Erweiterung ausgewiesenen Flächen reichen an Dammdorf heran und liegen für die Bewohner in Sicht- und Hörweite. Gerade bei den sehr weitläufigen Westwindlagen muss mit erheblicher Lärmbelästigung gerechnet werden. Außerdem ist anzunehmen, dass der Straßenverkehr durch Dammdorf sehr stark zunehmen wird. Insgesamt wird dadurch die ländliche Idylle des Dorfes erheblich gestört, der Wohnwert wird, wie bereits durch den Verlauf der Ortsumgehung Preetz – noch stärker herabgesetzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der Nachbarschaft durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.</p>
4.1		<p>Seit längerem habe ich den Ausbau ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude investiert, um sie ab 2003 als Ferienwohnungen vermieten zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		können. Ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe, in dem sogar Industrieansiedlungen möglich sein werden, setzt aber den Erholungswert derart herab, dass sich dann kaum noch Gäste für die Ferienwohnung finden lassen.	Sowohl die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch (hier: Lärm) wurden im Umweltbericht untersucht und entsprechender Ausgleich z. B. in Form von Festsetzung zur Begrünung geschaffen.
4.2		Aus diesen Gründen beantrage ich, folgende Änderungen in Ihre Plänen aufzunehmen: 1. Ausweisung der Fläche als „GE“ und nicht nur als „G“, damit hier nur Gewerbe und keine Industrie angesiedelt wird.	Der Anregung wurde bereits gefolgt. Im Entwurf des B97A wurde ein „GE“ festgesetzt.
4.3		2. Einrichtung und Bepflanzung eines großzügigen Grüngürtels mit Reit- und Wanderweg zwischen der Gewerbefläche und Dammdorf als Sicht- und Schallschutz.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine zusätzliche Gehölzpflanzung am Regenrückhaltebecken würde durch den Eintrag von organischen Materialien (Laub) zu einer erhöhten Verschlämmung führen, was das Fassungsvermögen verringern würde. Eine Gehölzpflanzung ist an diesem Standort deshalb nicht geeignet. Außerdem ist der alte Bahndamm ebenfalls als Standort für Gehölze nicht geeignet, da der Boden vermutlich einen erhöhten Anteil an Schotter und Verdichtung aufweist. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche der Gemeinde Lehmkuhlen hingegen besteht in einer natürlichen Sukzession, so dass über die Jahre hier von einem Aufwuchs mit Gehölzen auszugehen ist.

			Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der Nachbarschaft durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.
4.4		3. Bewahrung des Zugangs zur Reithalle der Familie Bahn in Wakendorf	Der Zugang zur Reithalle befindet sich nicht im Geltungsbereich des B97A.
4.5		4. Belassung des Grundstückes Rogge als Wohngebiet, damit der ländliche Charakter entlang der Ausfallstraße und somit die Empfindung der Gäste auf's Land zu fahren, erhalten bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Grundstück, welches sich im Eigentum von Herrn/Frau Rogge befindet, ist sich nicht im Geltungsbereich des B97A.
4.6		Ich erbitte Nachricht, ob und inwiefern meine Änderungswünsche und Anregungen in Ihre Planungen Eingang finden.	Eine Rückmeldung wird nach der Beschlussfassung erfolgen.
			Ende