STADT PREETZ (KREIS PLÖN)

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 95 „BEBAUUNG GROSSER DÄNENKAMP“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Bebauung Großer Dänenkamp“ wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „THW (Technisches Hilfswerk)“ dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Ortsverbandes der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk. Hierzu zählen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten nicht für Antennenträger.

Dachaufbauten aller Art dürfen maximal 3 Meter über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

2.2 Höhenbezugsebene

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird Normalhöhennull (üNHN) in Metern bestimmt.

3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Gebäude mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind einschließlich deren Zufahrten innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich der gekennzeichneten Flächen der „Altablagerung" nicht zulässig.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Erreichbarkeit und Unterhaltung des (geplanten) Regenrückhaltebeckens auf dem östlichen Teil des Flurstücks 18/112 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Gemeinbedarfsfläche in einer Breite von mindestens 3 m für die Stadt Preetz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

7 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

7.1 Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 95 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend genannten sektorenabhängigen Gesamt-Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschritten werden.

Sektor	TF1		TF2	
	$L_{EK, T}$	$L_{EK, N}$	$L_{EK, T}$	$L_{EK, N}$
	[dB(A)/m²]		[dB(A)/m²]	
A	55	37	58	48
B	65	51	65	62
C	64	49	61	48
D	59	61	63	48
LEK: Gesamt-Emissionskontingent T: Beurteilungszeitraum TAG I N: Beurteilungszeitraum NACHT				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

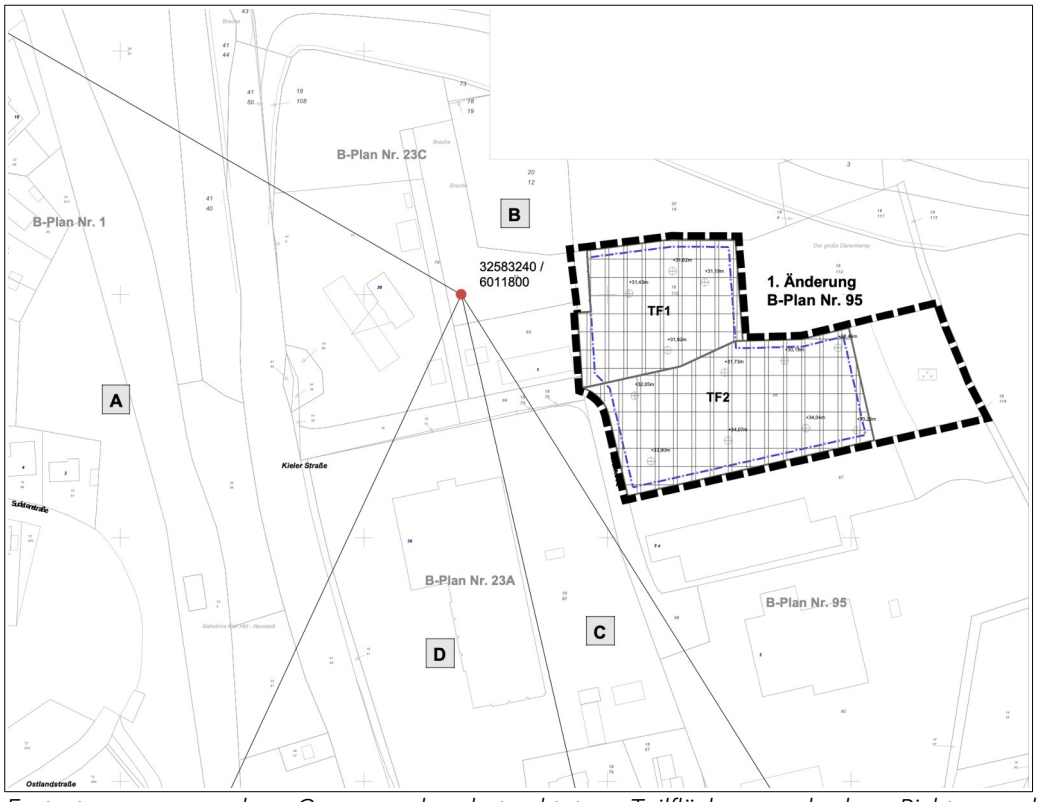
Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 95 zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Gesamt-Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der genannten Richtungssektoren den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten sektorenabhängigen Gesamt-Emissionskontingent berechnet wird.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.



Festsetzungen zu den Grenzen der betrachteten Teilflächen und den Richtungssektoren (Lärmtechnische Stellungnahme Gewerbelärm nach DIN 45691. WVK, 25.03.2025)

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft extensiv durch jährlich einmalige Mahd zu pflegen. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, Versiegelungen und sonstiger gewerbli-

chen Nutzungen mit Ausnahme von Versickerungsanlagen unzulässig. Versickerungsanlagen sind auch innerhalb des Waldabstands zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 15 m zum Waldrand einhalten.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete (> 1 m²) sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

10.2 Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangeltungsbereich zu versickern.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung „Altablagerung" versehen sind, nicht zulässig.

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

10.3 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen flach geneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-20° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

10.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Gehölze mit Quartierseignung (Stammdurchmesser >50 cm) sind ganzjährig vor Rodung/ Entnahme durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu prüfen. Die Maßnahme erfolgt max. 5 Tage vor Beginn der Arbeiten. Bäume mit einem Stammdurchmesser < 50 cm dürfen ohne vorherige Besatzkontrolle nur im Zeitraum zwischen 1. Dezember und Ende Februar gefällt werden.

Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtemissionen ist die Helligkeit aller Beleuchtungen auf einem minimal notwendigen Niveau zu halten (Licht nur bei Bedarf durch Bewegungsmelder gesteuert). Es sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installiert und baulich so zu gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten und nicht in seitliche Gehölze stattfindet. Als Leuchtmittel sind LEDs mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von < 2700 Kelvin zu verwenden. Dies sind vollabgeschirmte Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen und eine maximale Lichtpunkthöhe von 6 m aufweisen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die beispielsweise in die Großbäume, strahlen sind somit unzulässig. Es ist sicherzustellen, dass angrenzende Gehölze frei von jeglicher Beleuchtung bleiben, um die hier potenziell vorhandenen Quartiere sowie Flugrouten und Jagdhabitate nicht zu entwerten.

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen, Neubauten etc.) dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres stattfinden. Alternativ können die Arbeiten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel an die Störeinflüsse anpassen können. Nach der Baufeldfreimachung werden Brutvögel aus den Eingriffsbereichen vergrämt, indem die Vegetation bis zur Baustelleneinrichtung und zum Baubeginn regelmäßig zurückgeschnitten wird. So wird eine Spontanansiedlung vermieden. Alternativ können Baufeldfreimachungen nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September) nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Fristen für Gehölzfällungen beginnen.

Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten

Alle größeren Fensterfronten der geplanten Neubauten sind durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten.

Minimierungsmaßnahme Weinbergschnecken

Weinbergschnecken werden vor Beginn der Baufeldfreimachung durch eine Ökologische Baubegleitung abgesammelt und in angrenzende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs oder in den östlichen Teil des Geltungsbereichs umgesetzt.

Minimierungsmaßnahme Fuchs- bzw. Dachsbau

Sofern der Fuchs- bzw. Dachsbau durch die Überplanung betroffen ist, ist sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden. Durch eine Ökologische Baubegleitung und ggf. einer Bauzeitenregelung ist dies zu gewährleisten.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

11 Dachgestalt

11.1 Dachneigung

Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldabstand (LWaldG)

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist u.a. zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde sind innerhalb des Waldabstands Anlagen zur Versickerung zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 15 m zum Waldrand einhalten. Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

V. HINWEISE

Folgende im artenschutzrechtlichen Fachbetrag benannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen:

Ersatzquartiere Höhlenbrüter

Es sind 6 Vogelnistkästen im Umfeld des Geltungsbereichs an geeigneten Bäumen fachgerecht anzubringen:

- 3 Nistkästen für Höhlenbrüter -
- 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter

Ersatzquartiere Fledermäuse als CEF-Maßnahme

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten sind 6 Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff anzubringen. Die Quartiere werden nördlich oder östlich des Geltungsbereichs an geeigneten Bäumen fachgerecht angebracht. Es werden selbstreinigende künstliche Quartiere ausgewählt.

- 2 wochenstubengeeignete Großraumkästen
- 2 wochenstubengeeignete Spaltenquartiere für unterschiedliche Arten -
- 2 wochenstubengeeignete Kuppelhöhlen