

Einwohnerversammlung am 25.02.2026

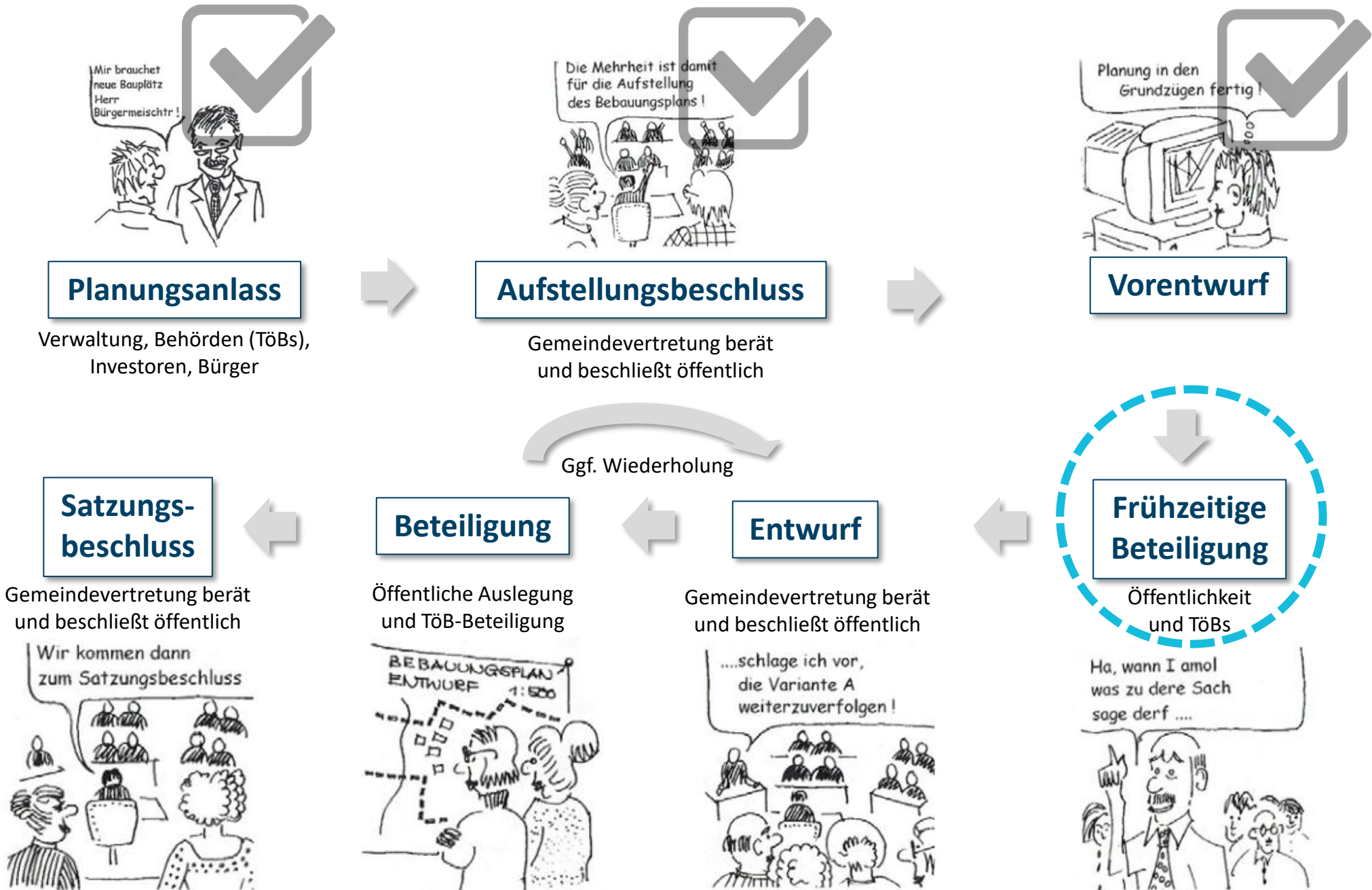
Thema:

Bebauungsplan Nr. 75

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

- Vorstellung Vorentwurfsunterlagen -

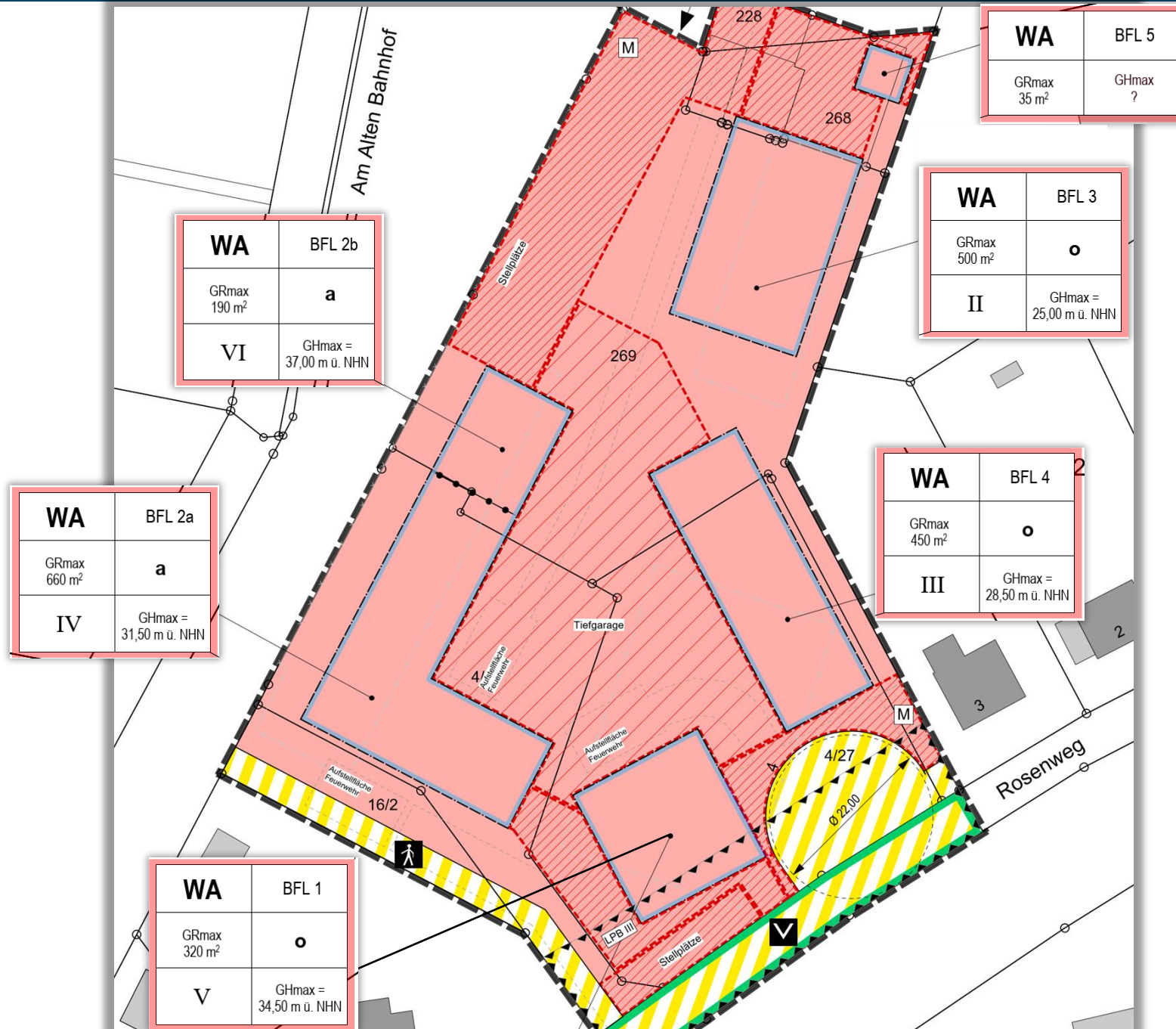
B2K
Architekten | Stadtplaner













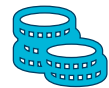
Nachnutzung einer gewerblichen Fläche (Konversionsfläche)



Innerörtliche Nachverdichtung

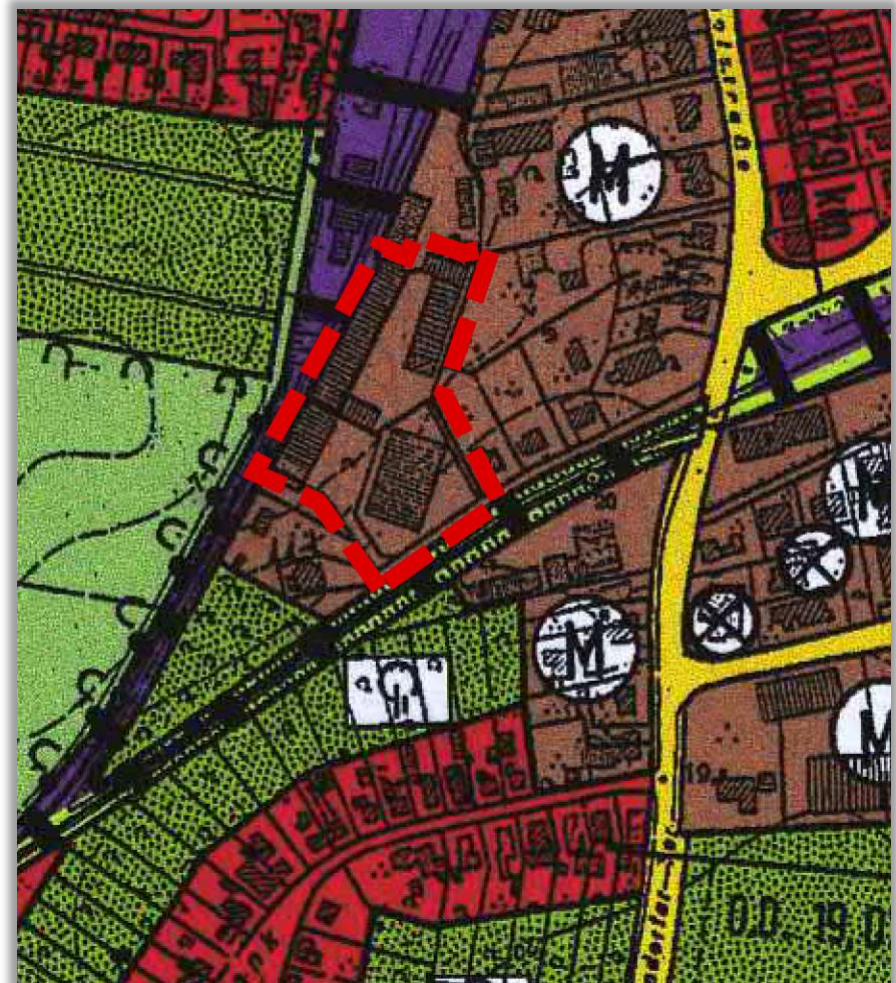
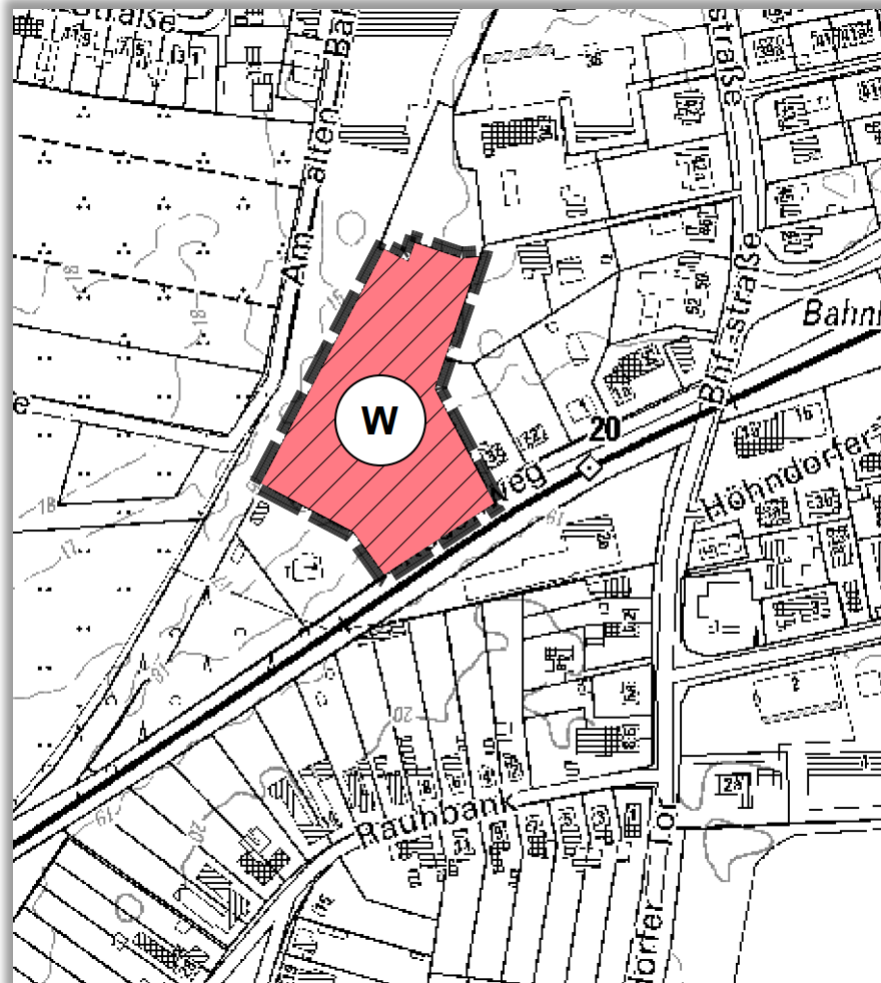


Bedarfsgerechter Wohnraum für Familien, Senioren, Singles, junge Menschen



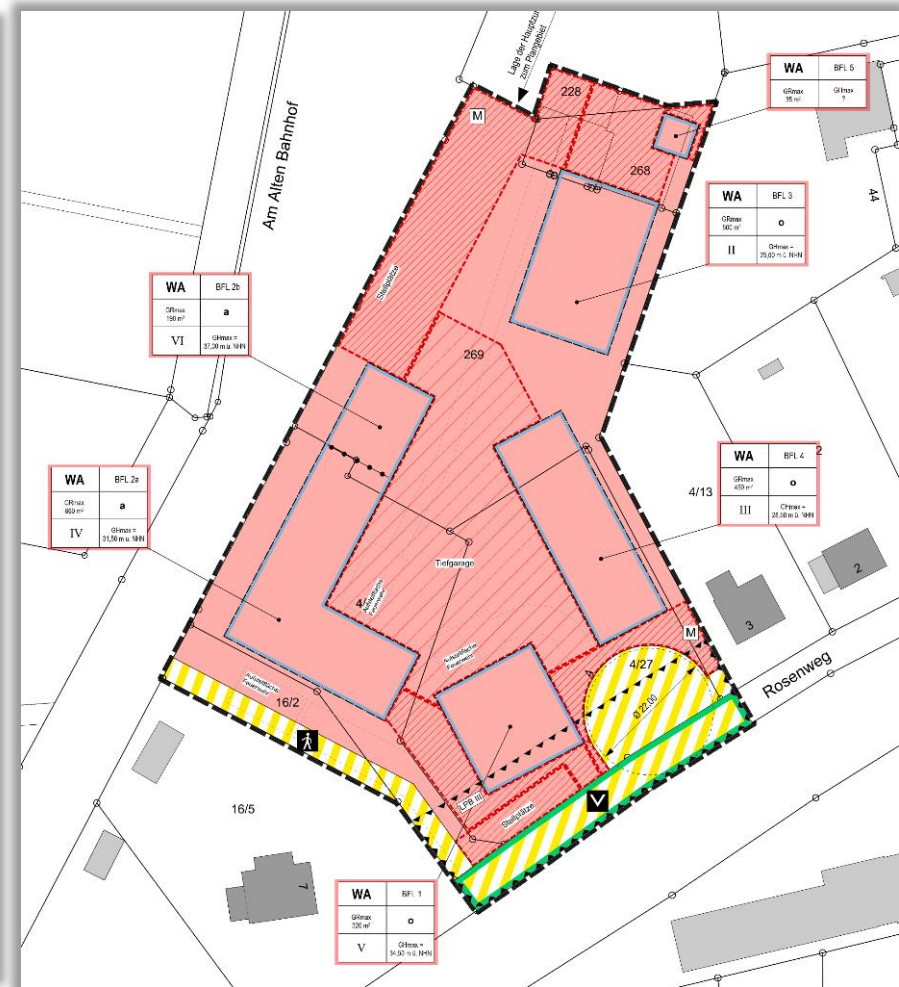
Bezahlbarer Wohnraum für die örtliche Bevölkerung





Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

Zeitraum: 01.08.2025 – 12.09.2025



Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Kreis Plön - Kreisplanung

- Das Planungsziel, familien- und seniorenrechtlichen Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen, wird grundsätzlich begrüßt.
- Es leistet einen Beitrag zur Schaffung sozial gerechter Wohnverhältnisse, indem es bezahlbaren und barrierearmen Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen schafft.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Kreis Plön - Untere Naturschutzbehörde

- Im Plangebiet ist mit Gebäudebrütern und Fledermausvorkommen zu rechnen.
- ✓ *Die Vorgaben zum Artenschutz werden beachtet und im Rahmen der weiteren Bauleitplanung abgearbeitet. Die Gemeinde wird hierzu mit dem Bauträger entsprechende Gutachten und Maßnahmen erarbeiten lassen.*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Kreis Plön - Untere Wasserbehörde

- Unterlagen zur Entwässerung sind derzeit nicht ausreichend:

Entwässerungskonzept, A-RW-1-Nachweis inkl. Wasserhaushaltsbilanzierung und Einleitungsnachweise sind vorzulegen.
- ✓ *Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren mit dem Bauträger und dem Ing.-Büro prüffähige und aussagekräftige Unterlagen erstellen lassen und diese vor dem E- und V-Beschluss mit der UWB abstimmen.*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Kreis Plön - Vorbeugender Brandschutz

- Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung gegeben.
- ✓ *Die Hinweise werden geprüft und bei der Umsetzung beachtet.*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Kreis Plön - Untere Bauaufsicht

- Es fehlt eine Aussage über die (Un-)Zulässigkeit von Kleinwindkraftanlagen.
- ✓ *Die Gemeinde wird sich damit befassen und entscheiden, ob dieser Sachverhalt geregelt werden soll.*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Innenministerium, 'Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht'

- Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, unter Berücksichtigung der richtigen Ordnungsnummer
- Besondere Berücksichtigung der Flächennutzungsplan-Berichtigung innerhalb der Begründung
- In der Bekanntmachung ist auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.
- ✓ Die Hinweise werden beachtet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Innenministerium, Landesplanungsbehörde

- Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
- Auf Nachfrage wurde der Amtsverwaltung mitgeteilt, dass die Planung begrüßt wird und dass **der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Landeskriminalamt SH – Kampfmittelräumdienst

- Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.
- ✓ *Die Voruntersuchung der Kampfmittel wird durch den Bauträger vor Beginn der Baumaßnahmen veranlasst.*

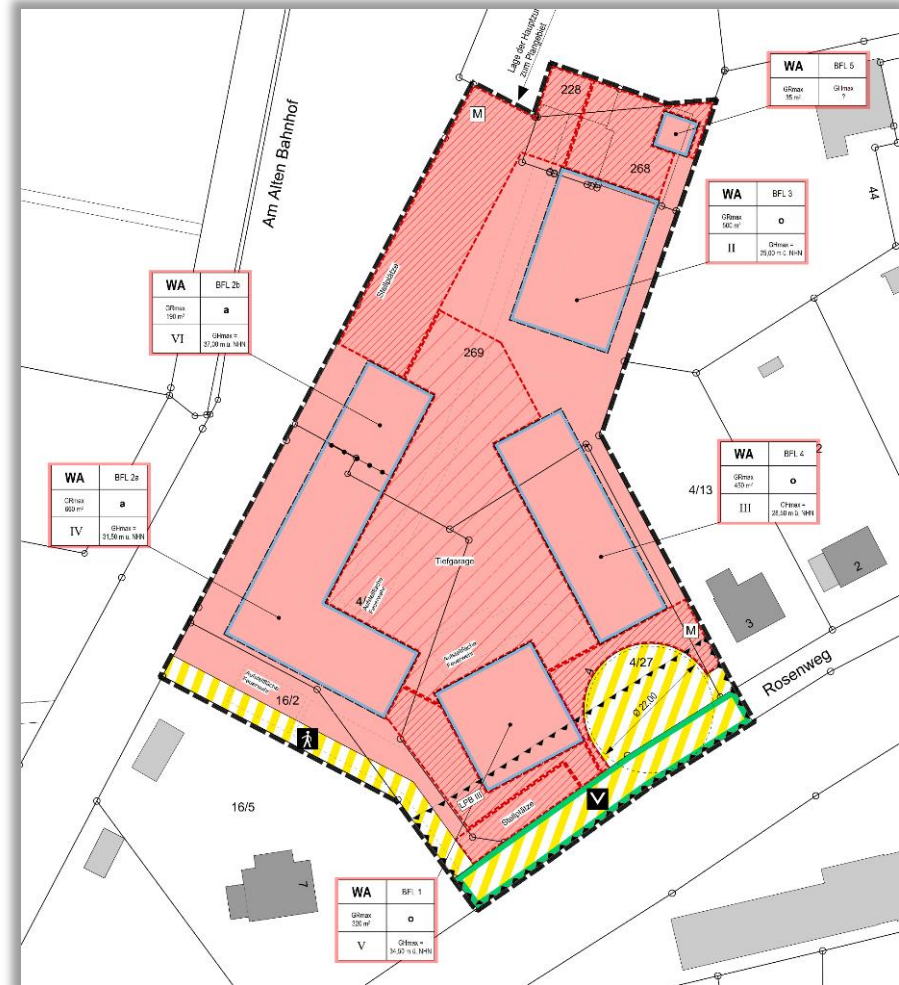
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öfftl. Belange gem. § 4(1) BauGB

Schleswig-Holstein Netz AG

- Im Plangeltungsbereich werden Nieder- und Mittelspannungskabel betrieben. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen frei zugänglich sein.
- ✓ *Eine erforderliche Trafostation wird an einer geeigneten Stelle festgesetzt.*

Fragenkatalog der Anwohner

Schreiben aus Oktober/2025



Thema: Nebeneinander von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern

- Es wird der Standpunkt vertreten, dass sich die geplanten Wohngebäude nicht in den Bestand einfügen.

Einschätzung:

- Die Planung verfolgt das Ziel, dass der Standort für den Wohnungsbau genutzt wird. Der Standort ist zum einen für den Geschosswohnungsbau geeignet, und zum anderen handelt es sich um einen bereits versiegelten, d.h. baulich genutzten Standort.
- Die Gemeinde gewichtet den Belang 'Schaffung von Wohnraum' stärker als den Belang 'Erhalt des bestehenden Ortsbildes'.
- Die Gemeinde hält das geplante Nebeneinander von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern für städtebaulich vertretbar.

Thema: Stellplatzbedarf für die geplanten Wohnungen

- Es wird der Standpunkt vertreten, dass auf dem Baugrundstück zu wenige Stellplätze geschaffen werden.

Einschätzung:

- Die Gemeinde ermittelt einen realistischen Stellplatzbedarf. Dieser muss durch den Vorhabenträger auf dem Baugrundstück umgesetzt werden.

Thema: Baustellenverkehr

- Es wird der Standpunkt vertreten, dass der Baustellenverkehr nicht über den 'Rosenweg' erfolgen soll.

Einschätzung:

- Es ist zumutbar, wenn der 'Rosenweg' für den Baustellenverkehr genutzt wird. Die Straße ist dafür ausreichend breit.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Baustellenverkehr nur vorübergehend anfallen wird.

Thema: Belastungen durch den Baubetrieb inkl. Abrissarbeiten

- Es wird der Standpunkt vertreten, dass die Belastungen untersucht werden müssen.

Einschätzung:

- Es gilt die Baustellenlärmverordnung, die von den Baufirmen zu beachten ist.

Thema: Standort der Müllsammelanlagen (Mülltonnen)

- Es wird der Standpunkt vertreten, dass die Müllsammelanlagen nicht in der Nähe der benachbarten Wohngrundstücke errichtet werden sollten.

Einschätzung:

- Die Mülltonnen werden eingehaust werden. Es werden sich für die Anwohner keine Beeinträchtigungen ergeben.

Thema: Entschädigung für die Verschattung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach

- Es wird angefragt, ob eine Beeinträchtigung der Stromproduktion durch die zukünftige Verschattung der Dachfläche finanziell ausgeglichen wird.

Einschätzung:

- Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine Entschädigung.
- Die Planung hält sich an die bestehenden Gesetze, hier: Vorgaben der Landesbauordnung zu den Mindestabständen (§ 6 'Abstandsflächen').
- Grundsätzlich gilt, dass **kein** Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf hat, dass sich sein Wohnumfeld **nicht** ändert.

Thema: Maßnahmen gegen höhere Windgeschwindigkeiten durch Schneisen- und Schluchten-Effekte

- Es wird angefragt, ob Maßnahmen gegen die höheren Windgeschwindigkeiten durch Schneisen- und Schluchten-Effekte vorgesehen sind.

Einschätzung:

- Veränderungen in den Windgeschwindigkeiten müssen hingenommen werden. Diese Veränderungen sind zumutbar.

Thema: Belange des Artenschutzes, hier: Fledermäuse und ein Brutpaar des Turmfalken in den bestehenden Gebäuden

- Es wird angefragt, ob die Artenschutzbelange (Fledermäuse, Turmfalke) mit dem NABU und den Naturschutzbehörden abgestimmt wurden.

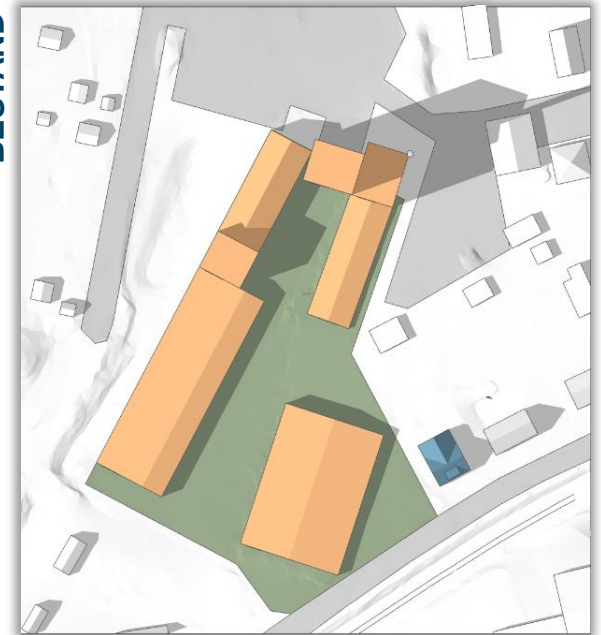
Einschätzung:

- Es wird zur Zeit eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Biologen durchgeführt.
- Die Belange des Artenschutzes, die sich nach § 44 BNatSchG ergeben, werden beachtet werden.
- Es wird eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Es kann noch keine Aussage darüber getroffen werden, welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

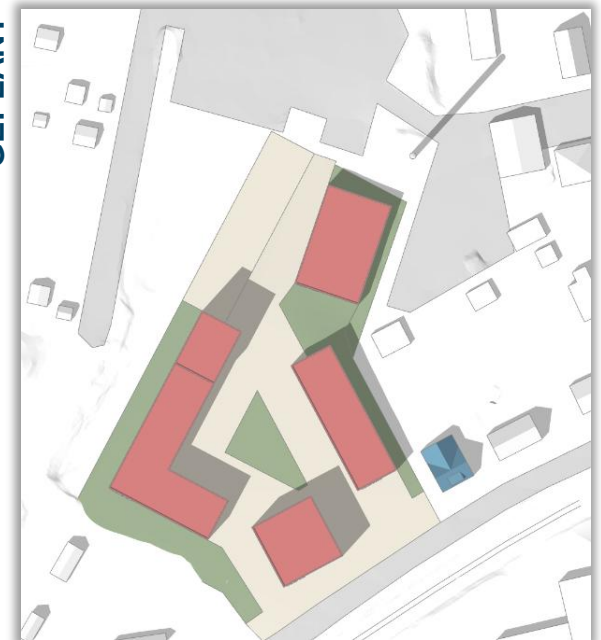
Nebeneinander von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

- Mit der Planung soll die Schaffung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden;
- In der Gemeinde besteht ein Mangel an Wohnraum;
- Mehrgeschossige Wohngebäude an diesem Standort sind vertretbar;
- Es besteht ein öffentliches Interesse an Schaffung von Wohnraum;

BESTAND

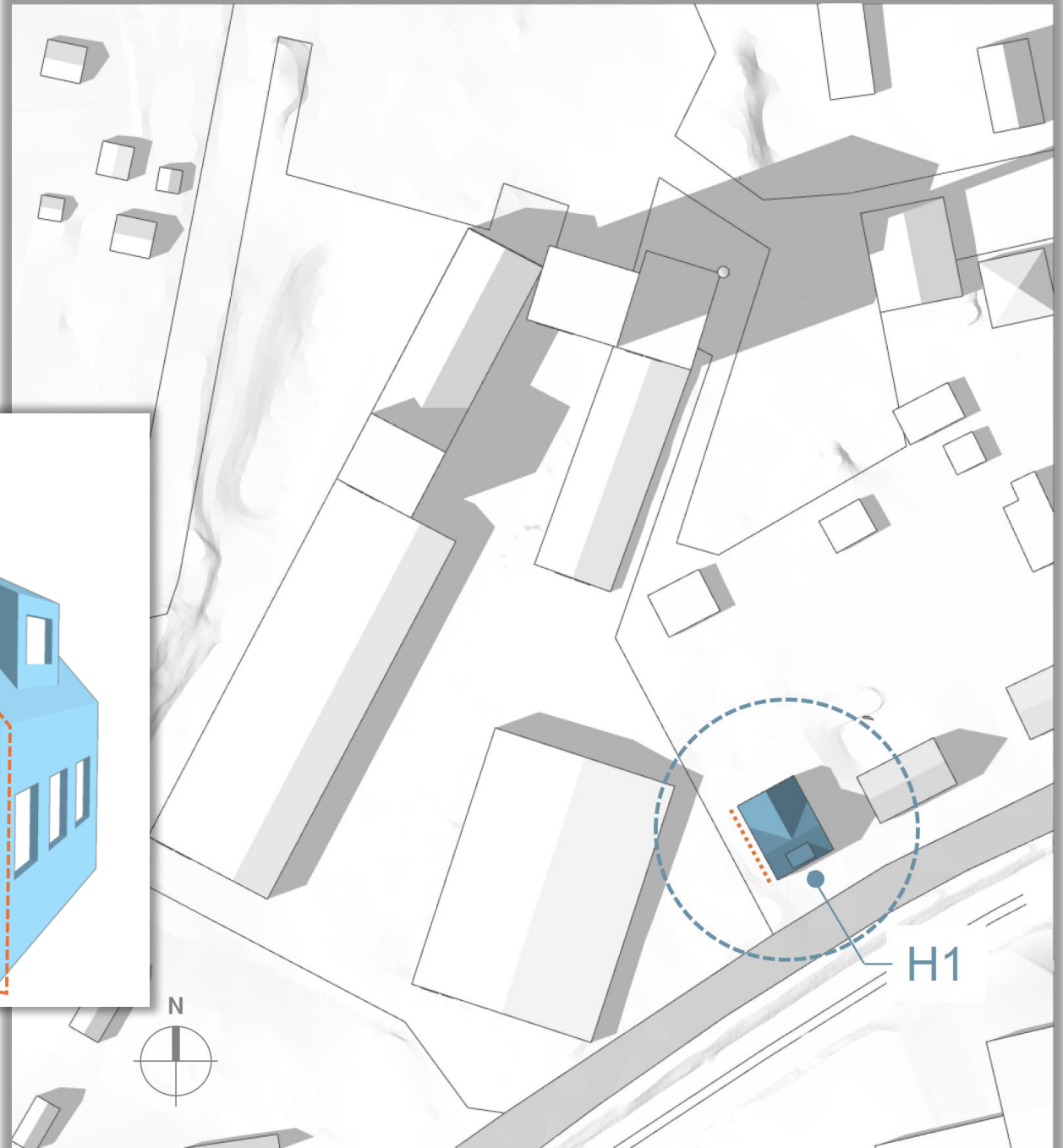
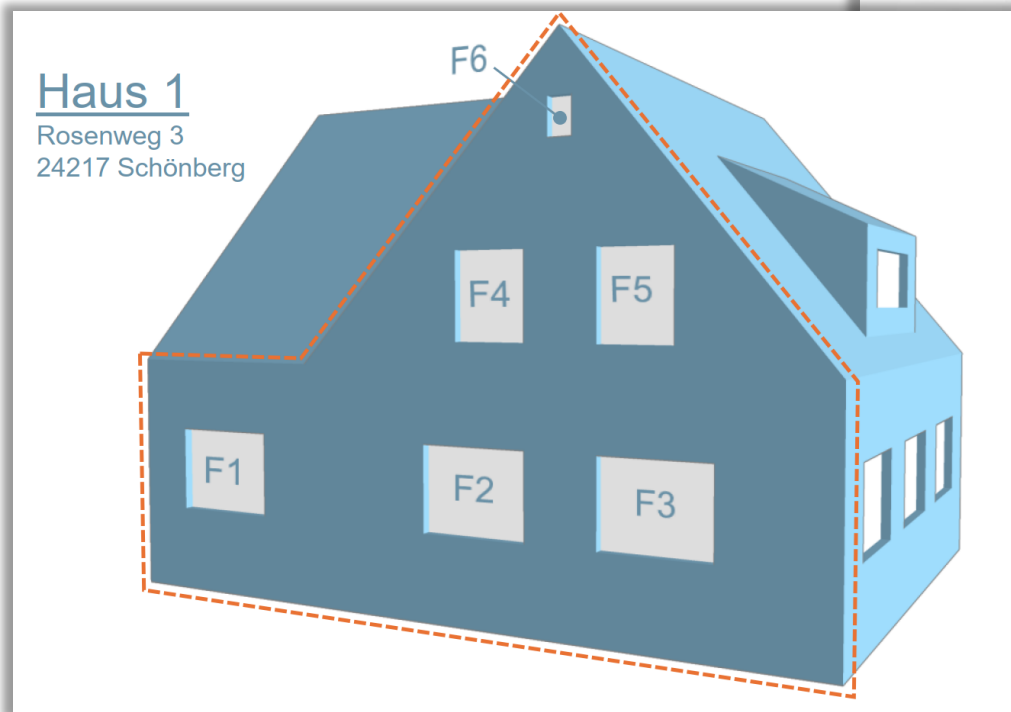


GEPLANT



Thema Schatten

- Was wurde bewertet?



Thema Schatten

- Grundsätzlich liegen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner vor.
- Durch die Neuausrichtung der Baukörper verändern sich die Stunden der Verschattung.
- Die Verschlechterung liegt im Schnitt bei ca. 14 % und 17 %, dies entspricht einer Zeitdauer von ca. 1,5 h bis 2,0 Stunden.
- Die maximale Verschlechterung liegt bei 31,3 %.

Erläuterung:

Die Sonnenstunden verringern sich im Zeitraum von Ende Mai bis Ende Juli am Objekt um ca. 5 Stunden:

- vormals Sonnenstunden von 5:30 Uhr bis 21:30 Uhr,
- nach Planumsetzung nur noch von 5:30 Uhr bis 16:30 Uhr

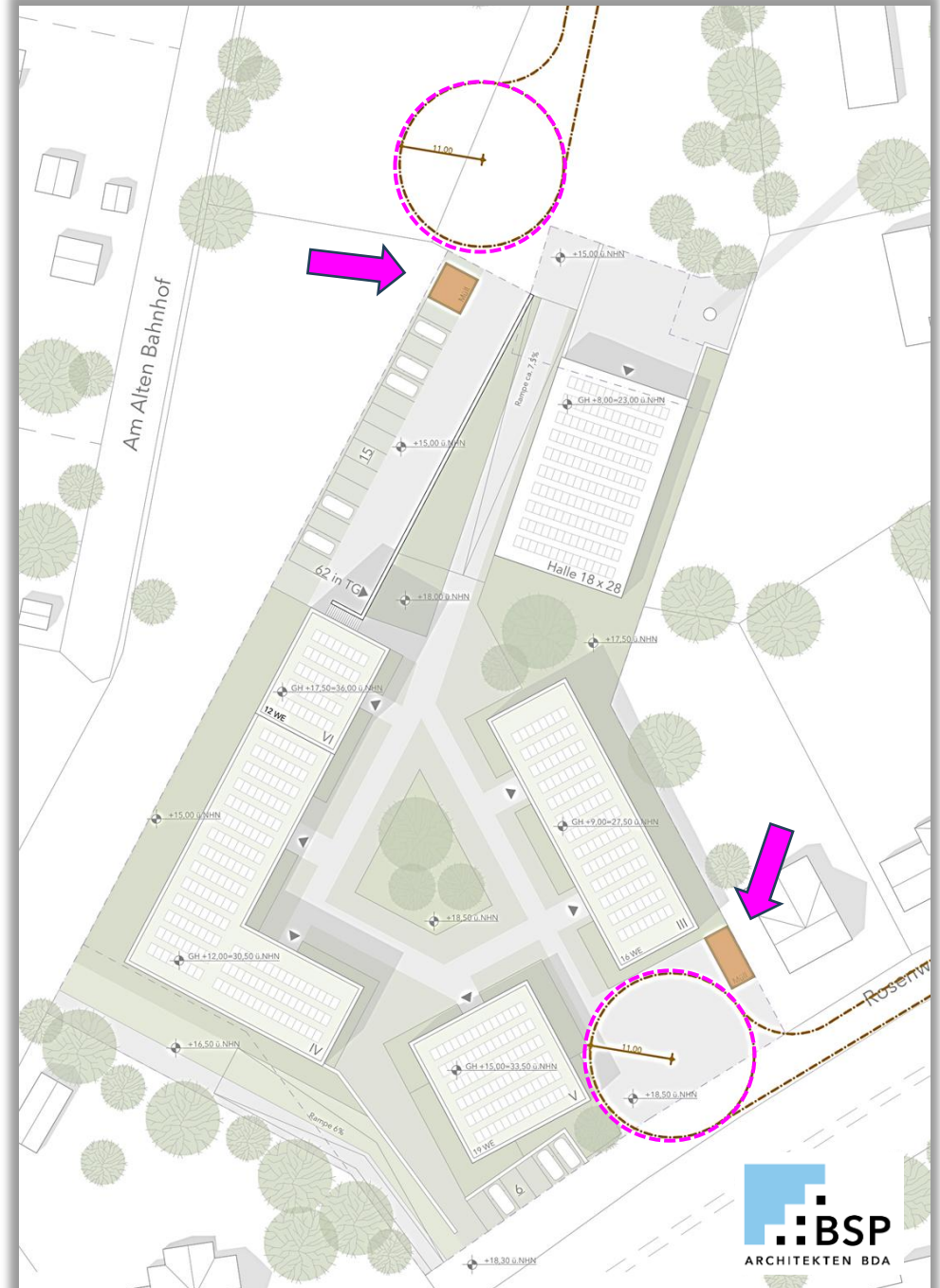
Thema Erschließung

- Erschließung der Stellplatzanlage bzw. der Tiefgarage erfolgt ausschließlich von Norden aus kommend über die Stellplatzanlage des Einkaufszentrums.
- Über den 'Rosenweg' werden weitere sechs barrierefreie Stellplätze erschlossen – eine zweite Zufahrt zur Tiefgarage gibt es hier nicht.
- Der 'Rosenweg' ist ausreichend dimensioniert für den Begegnungsfall LKW-PKW (5,20 m breit).
- Ausschließlich fußläufige Querverbindung zwischen dem 'Rosenweg' und der 'Nelly-Sachs-Straße'/'Poppendiek'



Thema Erschließung

- Wendeanlage für Müllfahrzeuge ist im Plangebiet im Rosenweg geplant, eine weitere nördlich des Plangebiets.
- Müllsammelanlagen sind hier angeordnet.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

B2K

Architekten | Stadtplaner
Schleiweg 10 | 24106 Kiel
Tel: 0431 / 883 980-0