



Beschlussvorlage Nettelsee

Nummer 054/0008/2026
vom 31.03.2026
Status öffentlich

Zuständigkeit im Amt Preetz-Land

Strategieteam

Ralf-Uwe Jann

Telefon 04342/8866121

E-Mail ralf-uwe.jann@amtpreetzland.de

Vorhabenbezogene Bauleitplanung für das Grundstück "Preetzer Straße 14"; hier: Vorentwurf und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung, §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine
Gemeindevertretung Nettelsee (Entscheidung)	14.04.2026

Beschlussvorschlag

Die vom Planungsbüro vorgelegten Vorentwürfe der Bauleitplanungen werden zustimmend [bzw. mit folgenden Änderungen*]

..... (*siehe separate Protokollierung) ...

zur Kenntnis genommen und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB) bestimmt.

Laut dem Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2020 soll die Behördenbeteiligung auf dem Schriftweg und die Beteiligung der Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet sowie zusätzliche Auslegung im Amt für die Dauer eines Monats erfolgen.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 18.02.2020 hatte eine Anwaltskanzlei für ihren Mandanten die Einleitung eines „Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauleitplans ... zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit“ verschiedener Maßnahmen auf dem o.a. Grundstück beantragt.

Die Gemeindevertretung hatte sich mit dem Anliegen befasst, in ihrer Sitzung vom 04.06.2020 einen positiven Grundsatzbeschluss gefasst und einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger („Planveranlasser“) über die vollständige Kostenübernahme für das Verfahren gefordert. Dieser Vertrag wurde noch im selben Monat abgeschlossen; seine Laufzeit wurde inzwischen zweimal – aktuell bis 31.12.2027 - verlängert.

Am 25.11.2020 fasste die Gemeindevertretung einen förmlichen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan sowie die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans. Das Planungskonzept sollte in Form einer Planungsanzeige gem. LaPlaG der Kreis- und der Landesplanung vorgelegt werden. In der Sitzung vom 11.11.2021 waren die Ergebnisse dieser Planungsanzeige Gegenstand einer weiteren Beratung in der Gemeindevertretung, die zu einem neuen Planungskonzept führten, welches in der Sitzung vom 05.12.2022 beraten und erneut zur Überarbeitung an den Städteplaner zurückgegeben wurde.

In ihrer Sitzung vom 19.03.2024 verständigte sich die Gemeinde auf eine Vorzugsvariante, die wiederum der Kreis- und der Landesplanungsbehörde zur Kenntnis gegeben wurde und Grundlage eines Ortstermins mit den Behördenvertretern am 25.09.2024 war.

In einer Arbeitssitzung am 25.03.2026 hat der Planer der Gemeinde eine Vorentwurfsplanung für die Fortsetzung des Verfahrens vorgestellt, die nunmehr durch die Gemeindevertretung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligungsrunde für die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) freigegeben werden könnte.

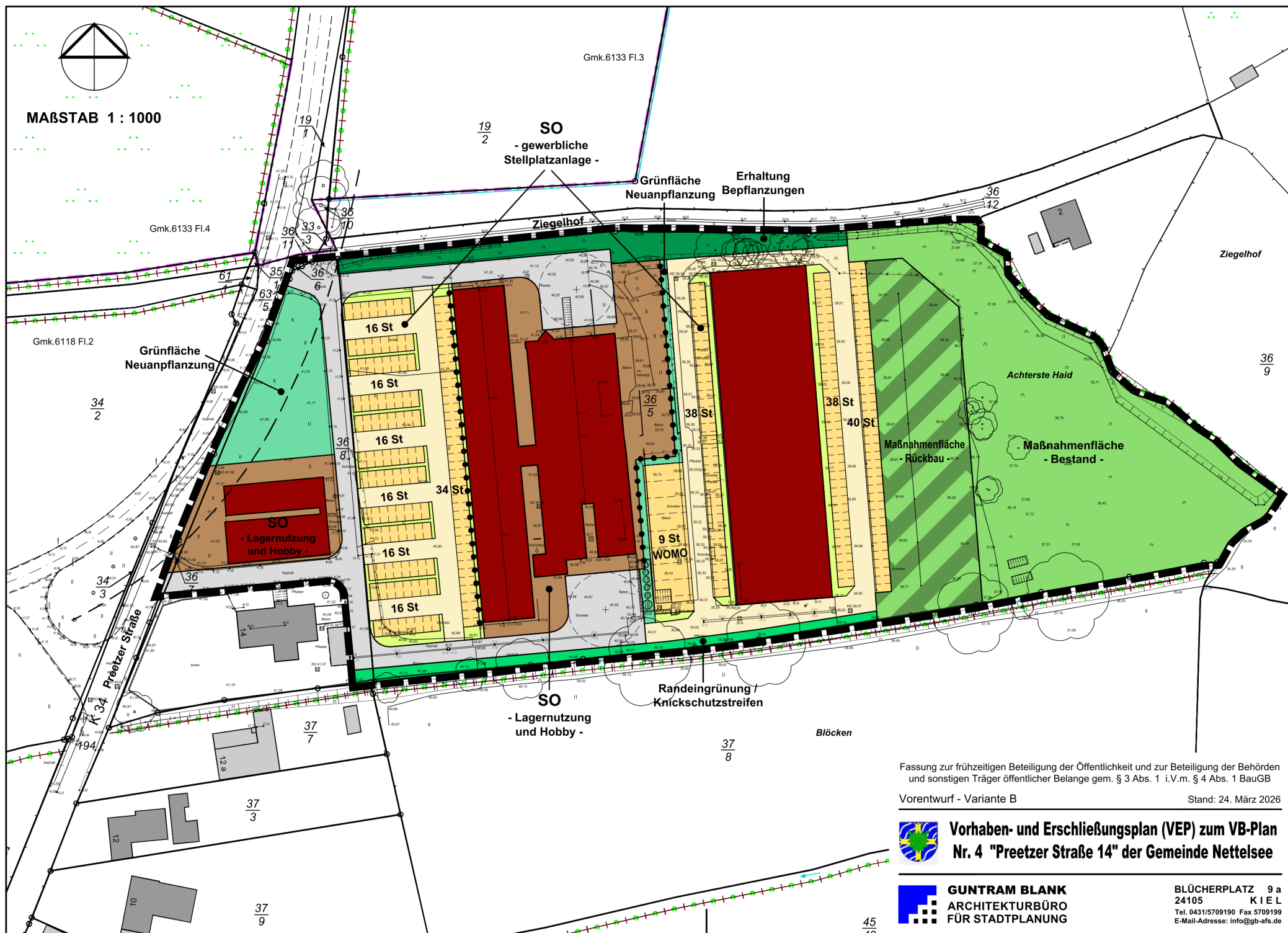
Nächster formeller Verfahrensschritt, nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, wäre die Ausarbeitung eines endgültigen Planentwurfs, der dann erneut für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und auszulegen wäre. Die Behörden wäre ebenfalls erneut zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten dieser Bauleitplanung werden vollständig vom Vorhabenträger („Planveranlasser“) getragen.

Anlage/n

- 1 - 2026_03_24_Nettelsee_VB4-VEP Var B (öffentlich)
- 2 - 2026_03_24_Nettelsee_VB4-Planzeichnung Var-B (öffentlich)
- 3 - 2026_03_24_Nettelsee_VB4-Planzeichenerklärung Var B (öffentlich)
- 4 - 2026_03_24_Text_VB4_Nettelsee_Vorentwurf (öffentlich)
- 5 - 2026_03_24_Nettelsee_3.Änd_F-Plan Var B (öffentlich)
- 6 - 2026_03_30_VB4_Nettelsee_Präsentation_GV_Abstimmung_Vorentwurf (öffentlich)
- 7 - Ortstermin 2024 Protokoll Nettelsee (öffentlich)



Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf - Variante B

Stand: 24. März 2026



**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum VB-Plan
Nr. 4 "Preetzer Straße 14" der Gemeinde Nettetal**



**GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG**

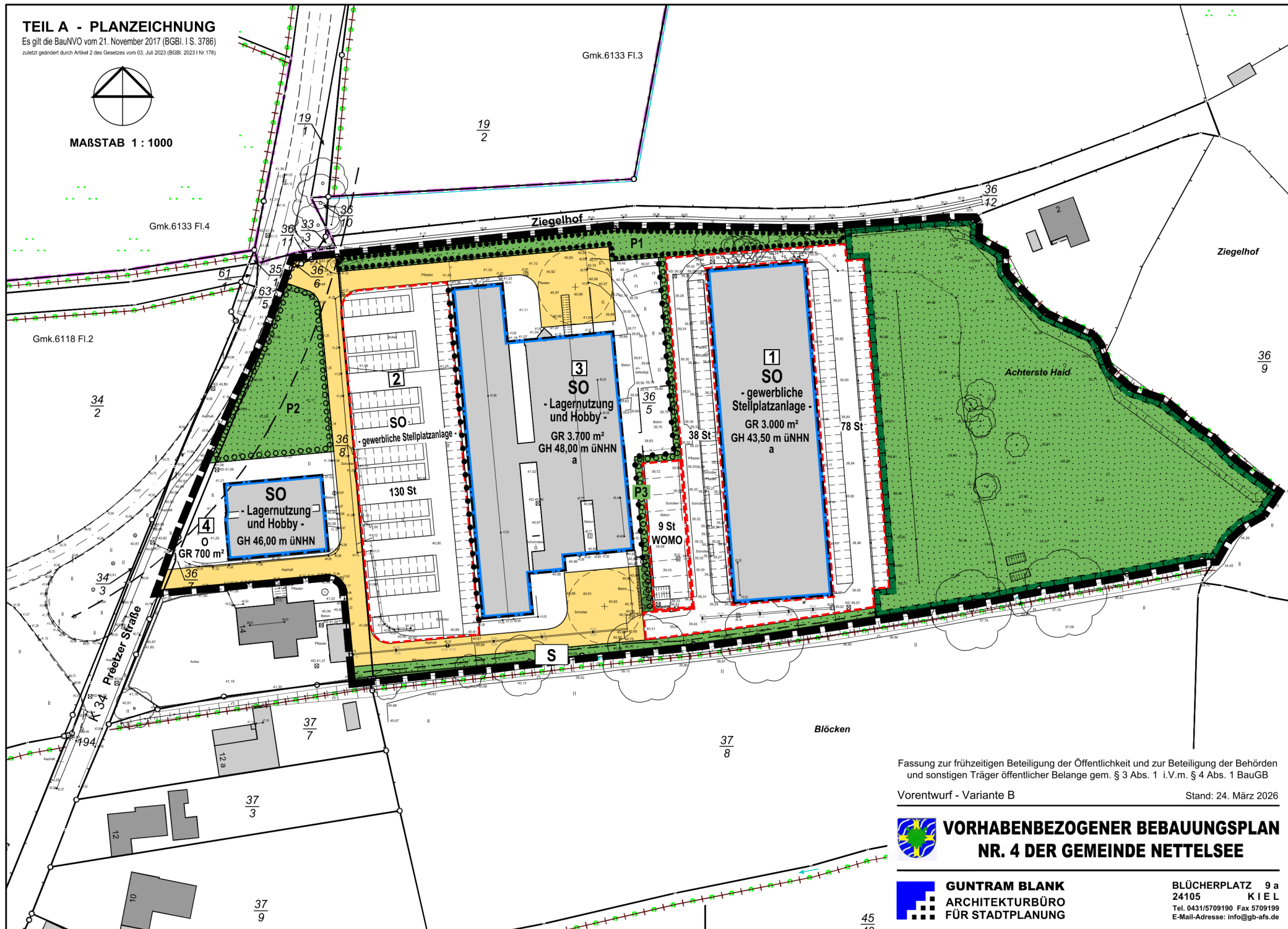
BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 K I E L
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)



MAßSTAB 1 : 1000



Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf - Variante B

Stand: 24. März 2026



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE NETTELSEE



GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 K I E L
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

§ 9 BauGB, BauNVO



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANS

§ 9 Abs.7 BauGB



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG,
z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES
DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

§ 16 Abs.5 BauNVO



SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
"GEWERBLICHE STELLPLATZANLAGE"

§ 11 BauNVO



SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
"LAGERNUTZUNG UND HOBBY"

§ 11 BauNVO

GR 3.000 m²

MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE

§ 16+19 BauNVO

GH 48,00 m üNNH

MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER NHN

§ 16+18 BauNVO

O

OFFENE BAUWEISE

§ 22 BauNVO

a

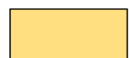
ABWEICHENDE BAUWEISE

§ 22 BauNVO



BAUGRENZE

§ 23 BauNVO



PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

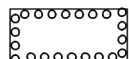
S

SAUMSTREIFEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR
BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WOHNMOBILSTELLPLÄTZE

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

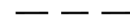


KNICKSCHUTZSTREIFEN

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

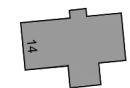
§ 9 Abs.6 BauGB



ANBAUVERBOTSZONE ZUR K34

§ 29 StrWG

III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)



VORHANDENES GEBÄUDE



FLURSTÜCKSGRENZE

$\frac{36}{5}$

FLURSTÜCKSNUMMER

1

BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE

P1

BEZEICHNUNG DER GRÜNFLÄCHEN MIT BEPFLANZUNGEN

30,72

HÖHENPUNKT ÜBER NHN



VORHANDENE BÄUME

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf - Variante B

Stand: 24. März 2026



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 4 DER GEMEINDE NETTELSEE**



**GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG**

**BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 K I E L
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 12 (3) und (3a) i.V.m § 9 (2) BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (Teilgebiete 1 und 2) mit der Zweckbestimmung -gewerbliche Stellplatzanlage- dient dem temporären Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) von Kreuzfahrtgästen gegen Entgelt auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der hierfür zulässigen baulichen Anlagen. Zulässig sind

- a) Gebäude zum Einstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb des hierfür festgesetzten Baufeldes,
- b) offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen,
- c) offene Stellplätze für Wohnmobile und größere Fahrzeuge innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie
- d) die erforderlichen Erschließungsflächen.

Innerhalb der baulichen Anlage nach Punkt a) ist außerhalb der Hauptnutzungszeiten durch Kreuzfahrtgäste auch eine Nutzung als Winterlager für Kraftfahrzeuge, Boote oder ähnliches zulässig.

Eine Nutzung der Stellplätze für Wohnmobile nach Ziffer c) ist ausschließlich zum Zwecke des Abstellens während der Kreuzfahrten zulässig. Dies schließt eine einmalige Übernachtung am Tag der Anreise und / oder am Tag der Abreise ein. Eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz bzw. -übernachtungsplatz im herkömmlichen Sinne ist unzulässig.

Innerhalb der Flächen des Sonstigen Sondergebietes ist eine Nutzung der Freiflächen für Lagerzwecke nur in dem Umfang zulässig, wie es für die Pflege und Unterhaltung der Einrichtung erforderlich ist.

2.2 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Lagernutzung und Hobby- dient der Lagerung von Gegenständen sowie der in der Fläche untergeordneten Bereitstellung von Flächen für die Ausübung eines Hobbys (Hobbyräume). Zulässig sind:

- a) Gebäude zur Lagerung von Gegenständen innerhalb der hierfür festgesetzten Baufelder,
- b) Räume für die Ausübung eines Hobbys (Hobbyräume), innerhalb der nach Punkt a) zulässigen Gebäude wobei der maximale Flächenanteil einen Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten darf,
- c) offene Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf sowie
- d) die erforderlichen Erschließungsflächen.

Eine offene Lagernutzung ist innerhalb der Flächen des Sonstigen Sondergebietes unzulässig. Eine Nutzung der Freiflächen für Lagerzwecke ist nur in dem Umfang zulässig, wie es für die Pflege und Unterhaltung der Einrichtung erforderlich ist.

3) **Bauweise**

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) und (4) BauNVO

- 3.1. Für die Teilgebiete 1 und 3 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -gewerbliche Stellplatzanlage- bzw. -Lagernutzung und Hobby- wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudelängen über 50,0 m errichtet werden.

4) **Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- 4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete darf die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximalen Höhen über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.
- 4.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete dürfen durch Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden.
- 4.3 Die Höhe der Überdachung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen innerhalb der hierfür zugelassenen Fläche innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -gewerbliche Stellplatzanlage- darf eine maximale Höhe von 43,5 m im Teilgebiet 1 und 45,5 m im Teilgebiet 2 jeweils über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.

5) **Stellplätze und Garagen**

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12, 14 + 23 Abs. 5 BauNVO

- 5.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im gesamten Plangebiet als offene Stellplätze herzustellen. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind die festgesetzten Stellplatzflächen in den Teilgebieten 1 und 2 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -gewerbliche Stellplatzanlage-. Hier ist eine Überdachung ausschließlich mit Photovoltaikanlagen zulässig.

6) **Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- 6.1 Innerhalb der als private Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist ... (noch zu ergänzen)
- 6.2 Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist ein Saumstreifen (Knickschutzstreifen) zum angrenzenden Knick mit einer Mindestbreite von 3,0 m zum Fuß des Knickwalles herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Knickschutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreie), Stellplätze und Lagerplätze sowie Spielgeräte nicht zulässig.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB am nördlichen Rand des Plangebietes (Fläche P 1) ist ... (noch zu ergänzen)
- 6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwischen den Teilgebieten 1 und 3 (Fläche P 2) ist ... (noch zu ergänzen)
- 6.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB am nordwestlichen Rand des Plangebietes (Fläche P 3) ist ... (noch zu ergänzen)
- 6.6 Sofern eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Gewerbliche Stellplatzanlage- festgesetzten Stellplatzflächen nicht erfolgt, ist zu deren Gliederung je angefangene 6 Stellplätze

mindestens ein Laubbaum als Hochstamm entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht)

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 4,0 m² m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

- 6.7 Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Erfordernis gegen Wildverbiss zu schützen.

Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen mit den für die jeweilige Fläche vorgesehenen Mindestqualitäten vorzusehen.

7) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

- 7.1 An das Plangebiet grenzt die Kreisstraße 34 (Preetzer Straße) an. Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 29 (StrWG) zu beachten. Entlang der anbaufreien Strecke der K 34 gilt die 15,0 m tiefe Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 34.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO

8) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 86 (1) 1 LBO

- 8.1 Für die Gestaltung der Außenfassaden sind glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente.

- 8.2 Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude sowie als Überdachung von Stellplatzanlagen zulässig.

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude müssen die Solaranlagen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

Sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen müssen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

- 8.3 Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

- a) Beleuchtete Werbeanlagen sind indirekt beleuchtet auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt sind nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden; Fremdwerbung ist unzulässig.
- c) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die vorhandene Gebäudehöhe an dem Ort der Anbringung nicht überschreiten.
- d) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,00 m über dem Aufstellort nicht überschreiten.

9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

§ 86 (1) 5 + 6 LBO

- 9.1 Im gesamten Plangebiet sind die neu herzustellenden offenen Stellplätze und ihre Zufahrten wasser- und luftdurchlässig als wassergebundene Flächen oder als Schotterflächen, mit Gittersteinen bzw. Pflastersteinen mit großem Fugenanteil oder mit Versickerungspflaster auszubilden.

HINWEISE

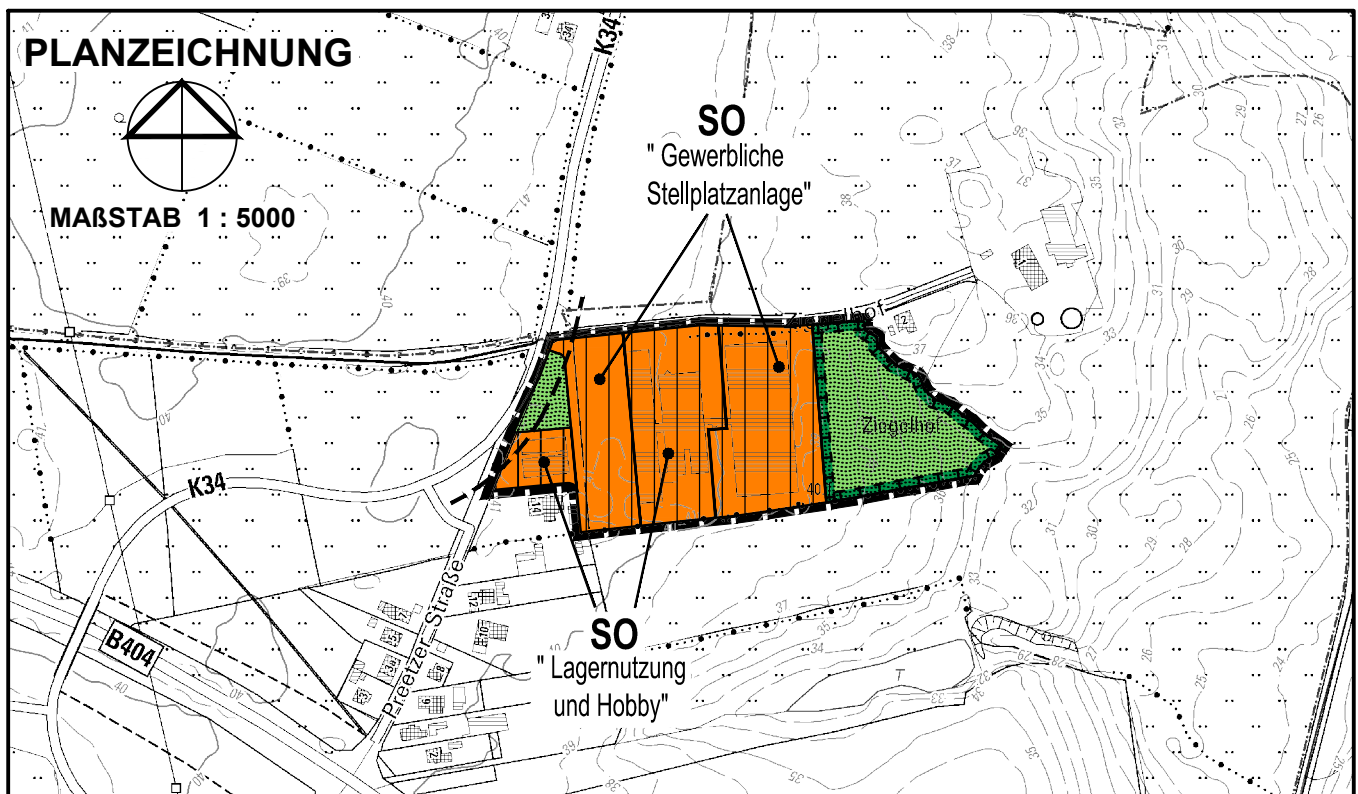
1. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 8.1 bis 9.1 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
3. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Preetz Land eingesehen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 24.03.2026

G U N T R A M B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 2 4 1 0 5 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 04 31/5709199
E – mail: info@gb-afs.de



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



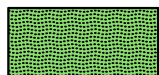
SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
"GEWERBLICHE STELLPLATZANLAGE"

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO



SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
"LAGERNUTZUNG UND HOBBY"

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO



GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 5 Abs. 4 BauGB



BEGRENZUNG DER ANBAUVERBOTSZONE ZUR K34

§ 29 StrWG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf - Variante B

Stand: 24. März 2026



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE NETTELSEE



GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 K I E L
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Nettelsee
für das Gebiet
„Preetzer Straße 14“**

**- Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung-**

Arbeitssitzung der Gemeindevertretung
am 25.03.2026



Planungskonzept



[illegible]

Geltungsbereich des VB-Planes Nr. 4



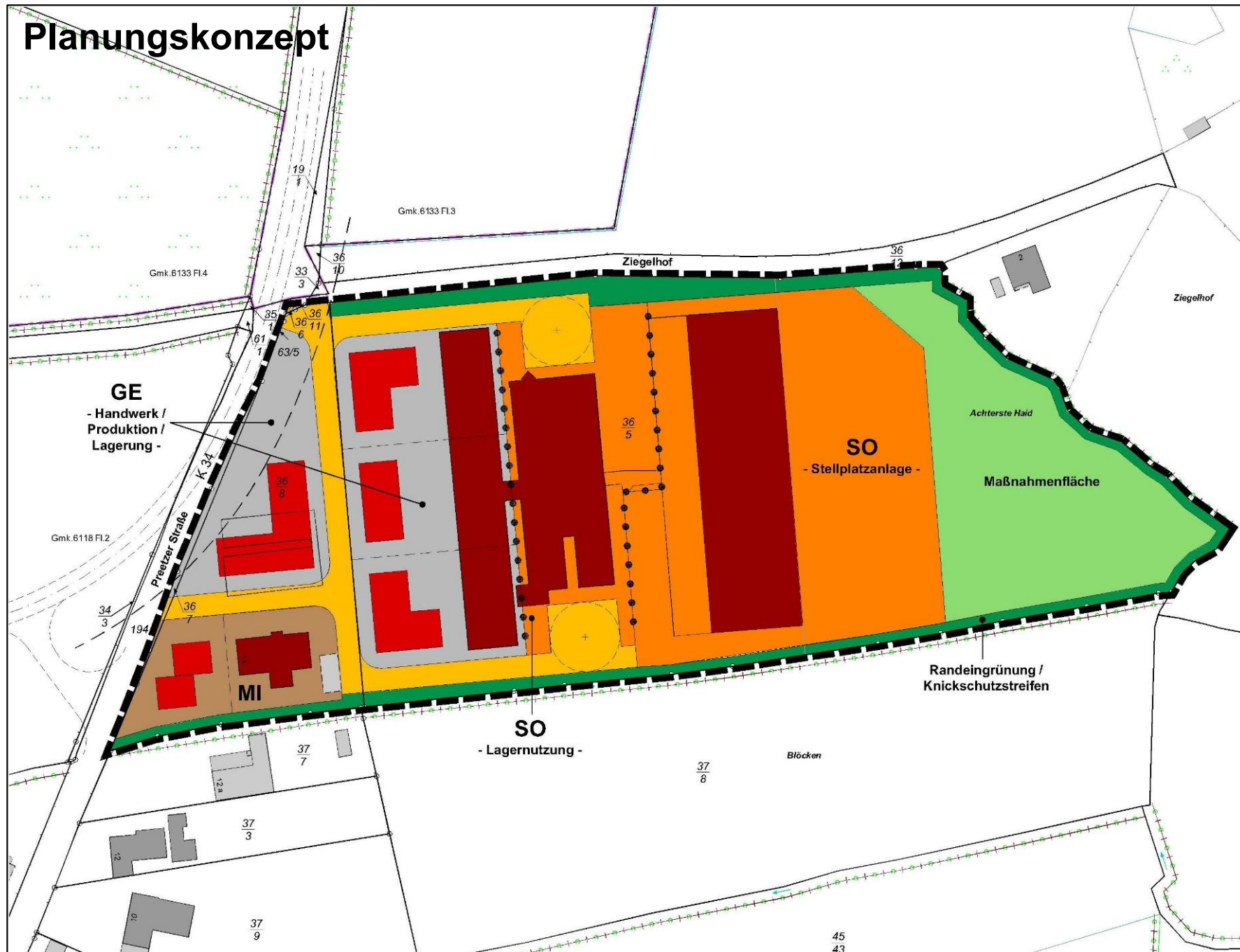
Planungsanlass / Planungsziele

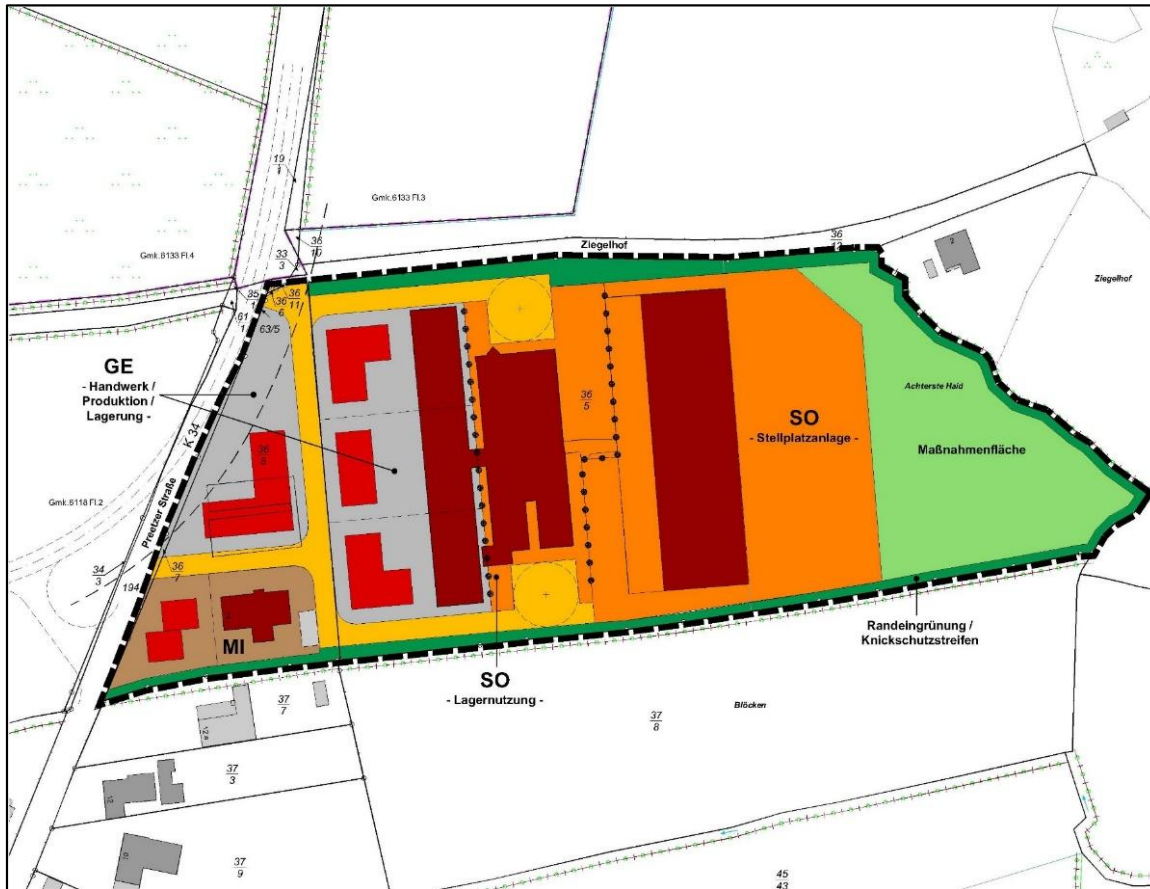
Konkreter Planungsanlass:

- Aufgabe der Nutzung der bestehenden Gärtnerei im Jahre 2009 als im Außenbereich privilegierter Nutzung, in der Folgezeit Nachnutzung der Gebäude und Freiflächen (Hobbyausübung, Lagerung), größte Einzelnutzung ab 2014 mit einem Parkservice für Gäste von Kreuzfahrten
- erfolgte bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen verstoßen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die nur teilweise durch eine nachträgliche einfachrechtliche Genehmigung legalisiert werden können
- Für die nachträgliche Legalisierung weiterer baulicher Anlagen und Nutzungen ist ... die Aufstellung einer gemeindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Ziele der Planung / der Gemeinde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine überwiegend gewerbliche Nachnutzung der Liegenschaft
- Ordnung der derzeitigen städtebaulichen Situation





Planungs- / Nutzungskonzept

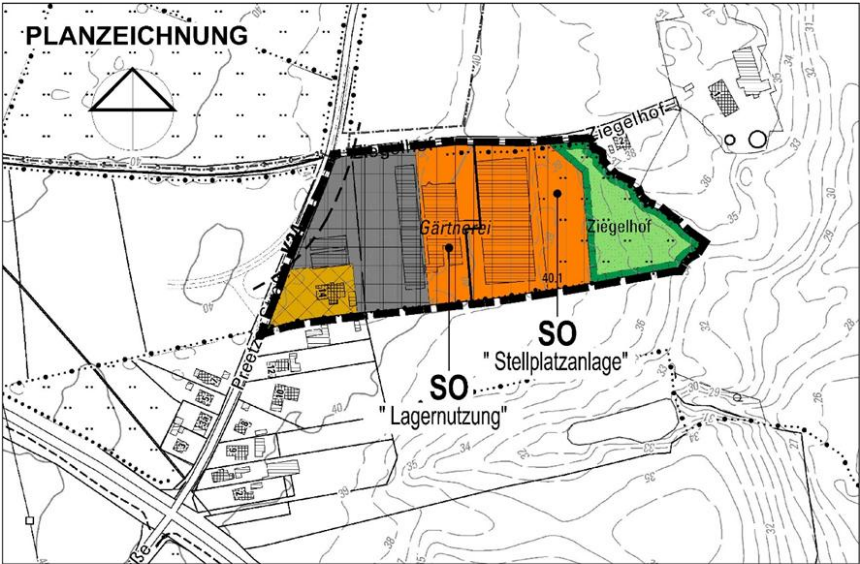
Wesentliche Planungsaspekte

- Orientierung an den bestehenden Nutzungen und den beabsichtigten Nutzungsmöglichkeiten
- Gliederung in fünf unterschiedliche Nutzungsbereiche / Darstellung und Beschreibung der möglichen künftigen Nutzungen
- Keine Erweiterung von Bestandsgebäuden
- Darstellung der äußeren und inneren Erschließung
- Landschaftliche Einbindung



Planungs- / Nutzungskonzept

Änderung des Flächennutzungsplanes

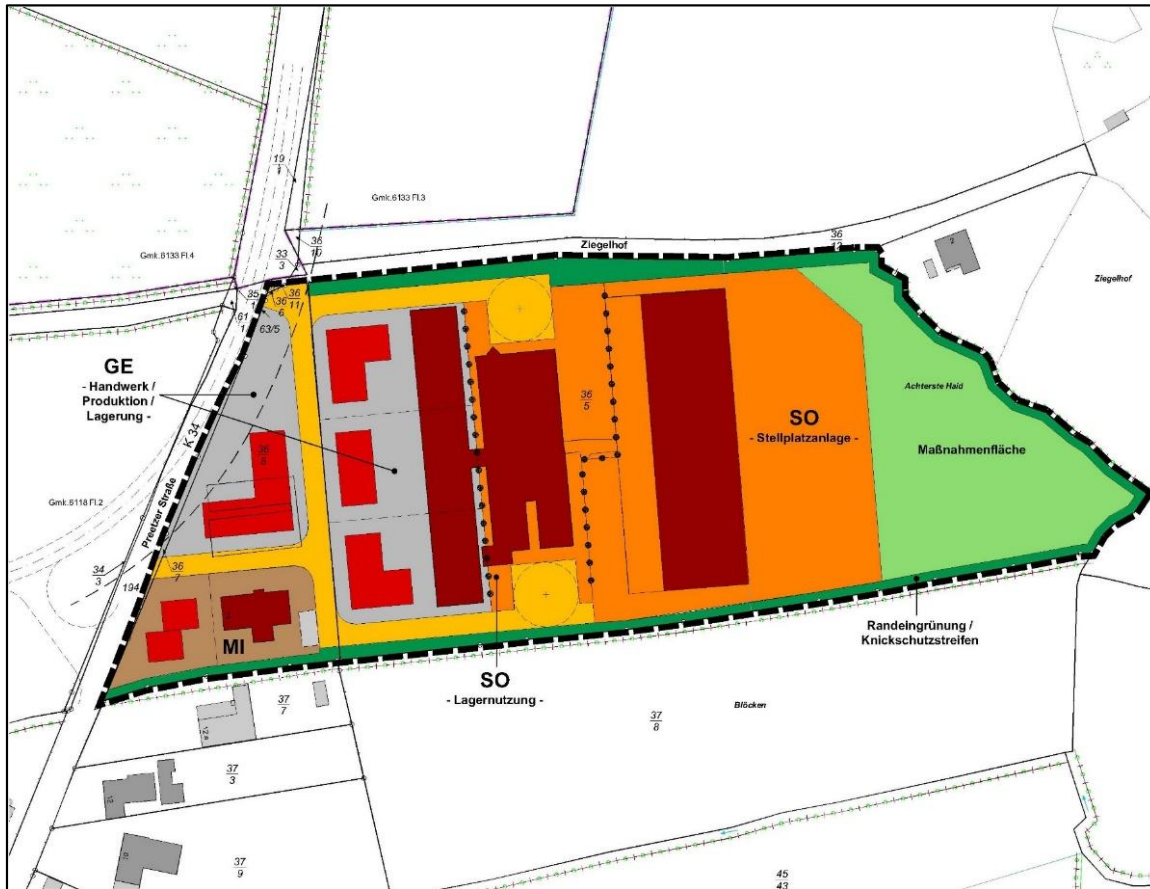


ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	
	MISCHGEBIETE	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
	GEWERBEGEBIETE	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "STELLPLATZANLAGE" UND "LAGERNUTZUNG"	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	GRÜNFLÄCHEN	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		§ 5 Abs. 4 BauGB
	BEGRENZUNG DER ANBAUVERBOTSZONE ZUR K34	§ 29 StrWG



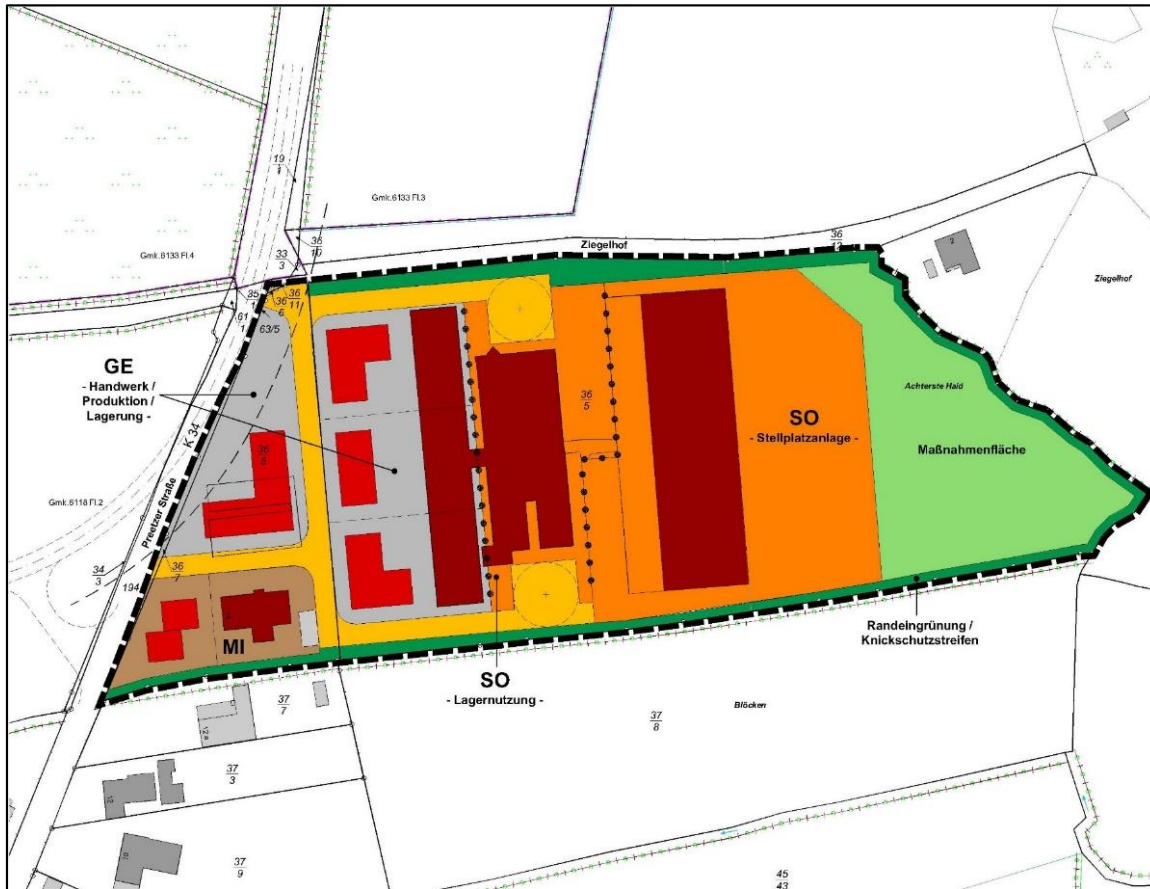
Eingegangene Stellungnahmen



Stellungnahmen zur Planungsanzeige

Kreis Plön / Kreisplanung

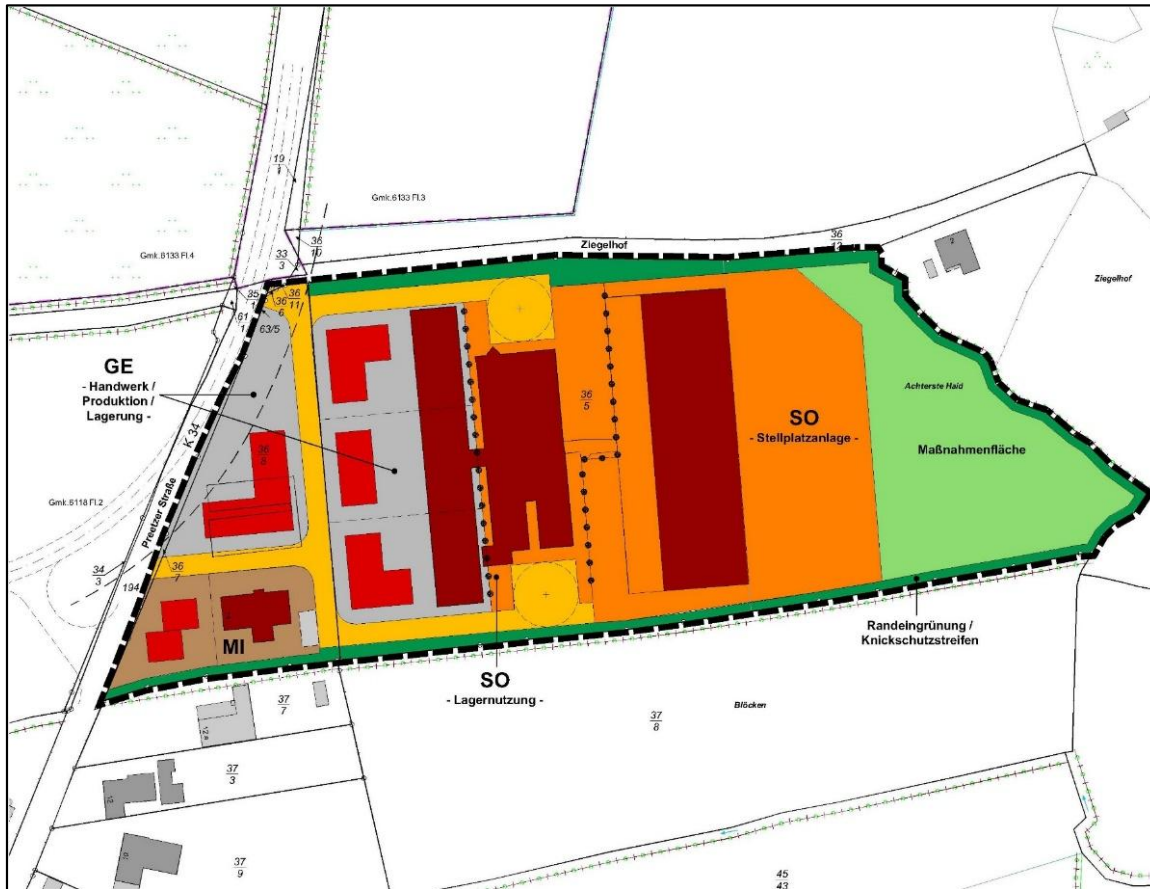
- Bauleitplanung an dieser Stelle nicht vertretbar
- Entwicklung eines regulären GE-Gebietes denkbar / Voraussetzungen:
 - Gemeindliches Interesse
 - Nachgewiesener Bedarf
 - Alternativen-Prüfung
 - Innerhalb des genehmigten Bestandes
- GE-Flächenangebot für Nettelsee und Nachbargemeinden
- Aktive Beteiligung der Gemeinde
- Einstellung der Planung, wenn Rahmenbedingungen nicht erfüllt werden



Stellungnahmen zur Planungsanzeige

Kreis Plön / UNB

- **Umnutzung im Bestand möglich**
- Keine Erweiterung in den Außenbereich (Parkplatz)
- Flächen- und Ausgleichsbilanzierung
- Grünfläche ist nicht aufwertungsfähig / keine Ausgleichsfläche
- Hinweis zu Ökokonten



Stellungnahmen zur Planungsanzeige

Kreis Plön / UWB

- Ermittlung Regenwasserableitung / Einbindung Fachplaner

Kreis Plön / UBB

- Keine Altlasten erfasst
 - Weitere Datenerhebung erforderlich
 - Keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungen

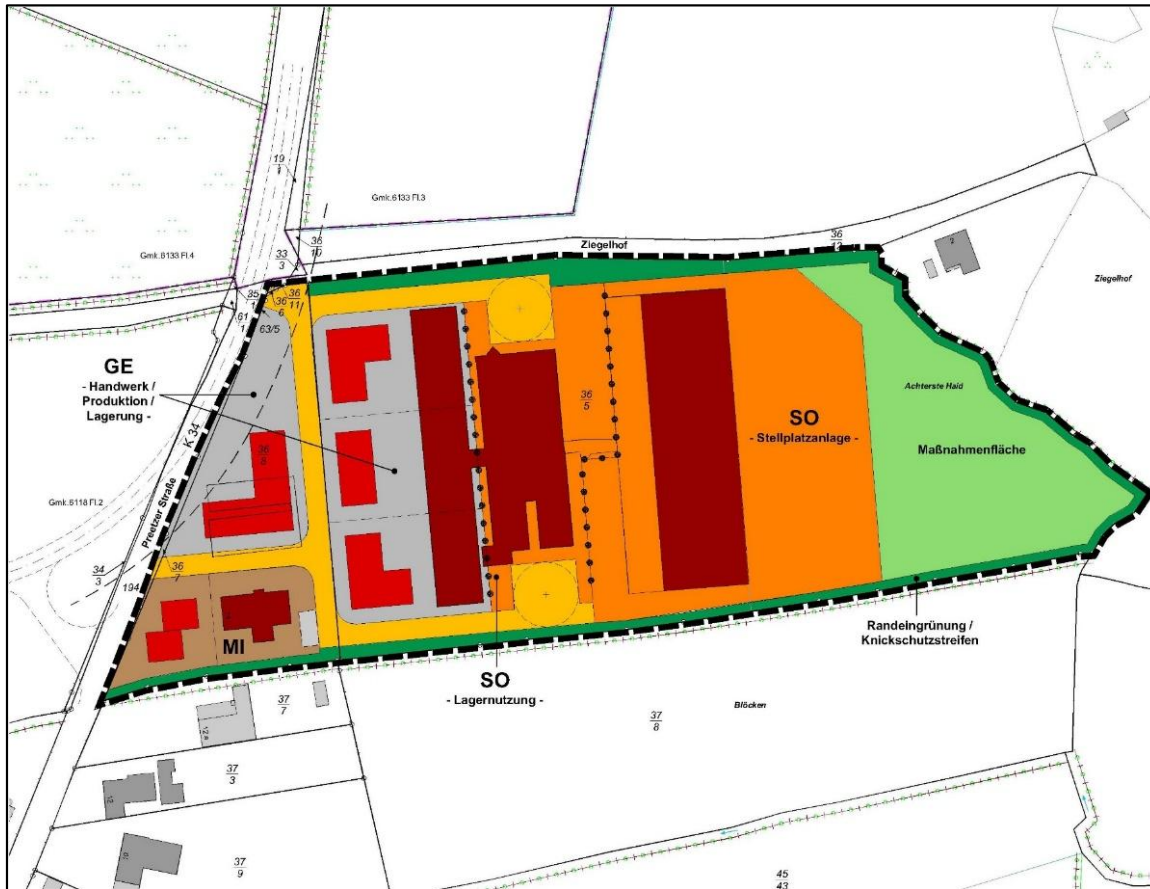
- Hinweise zum Bodenschutz

Kreis Plön / Brandschutz

- Hinweise

Kreis Plön / Entsorgung

- Hinweise

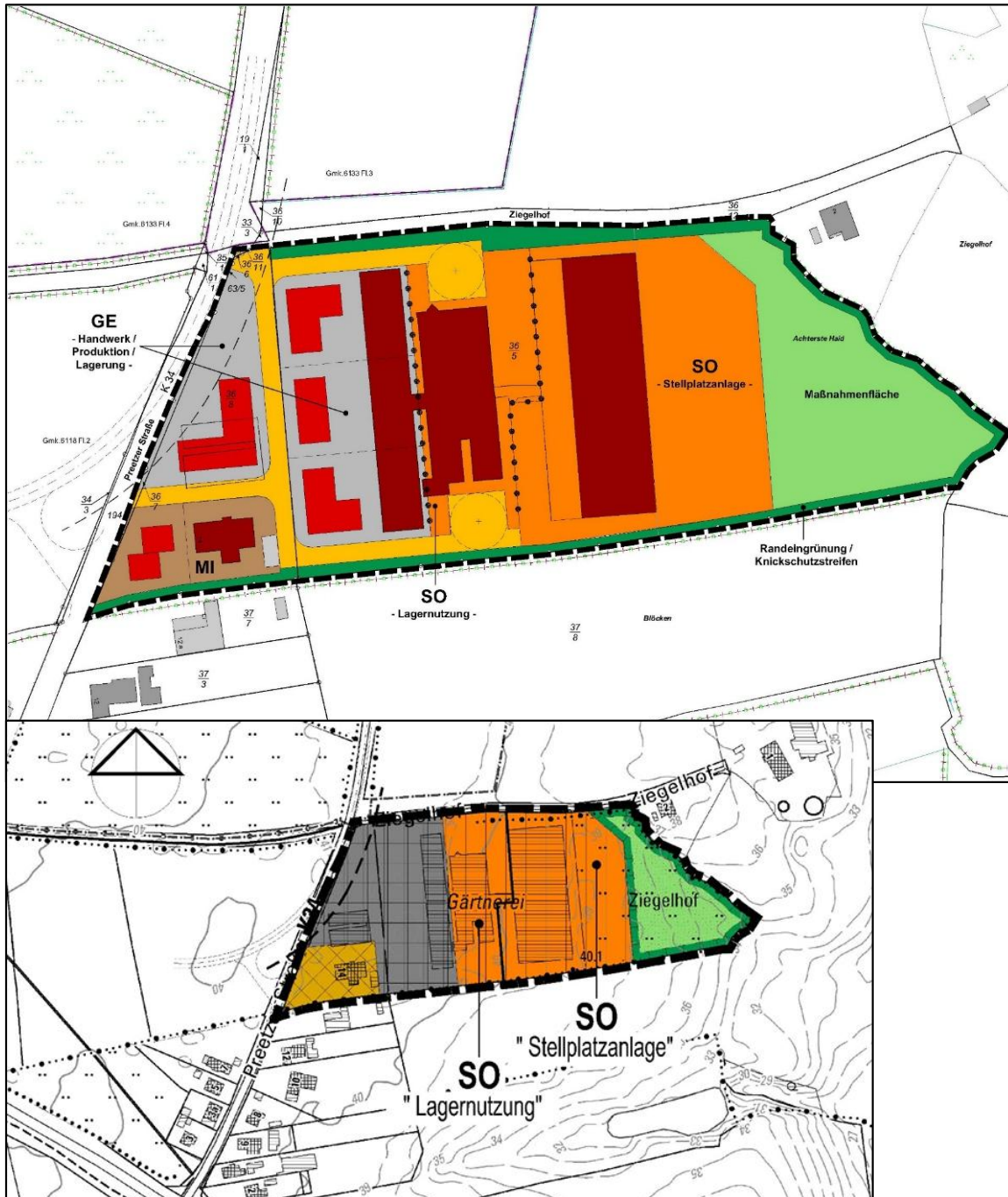


Stellungnahmen zur Planungsanzeige

Landesplanungsbehörde

- Bestandsüberplanung in abgesetzter Außenbereichslage wird kritisch gesehen
- Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in abgesetzter Außenbereichslage wird kritisch gesehen
- Insgesamt bestehen Bedenken
- Prüfung:
 - Nachgewiesener Bedarf
 - Alternativen-Prüfung
 - Anbindung an Hauptortslage





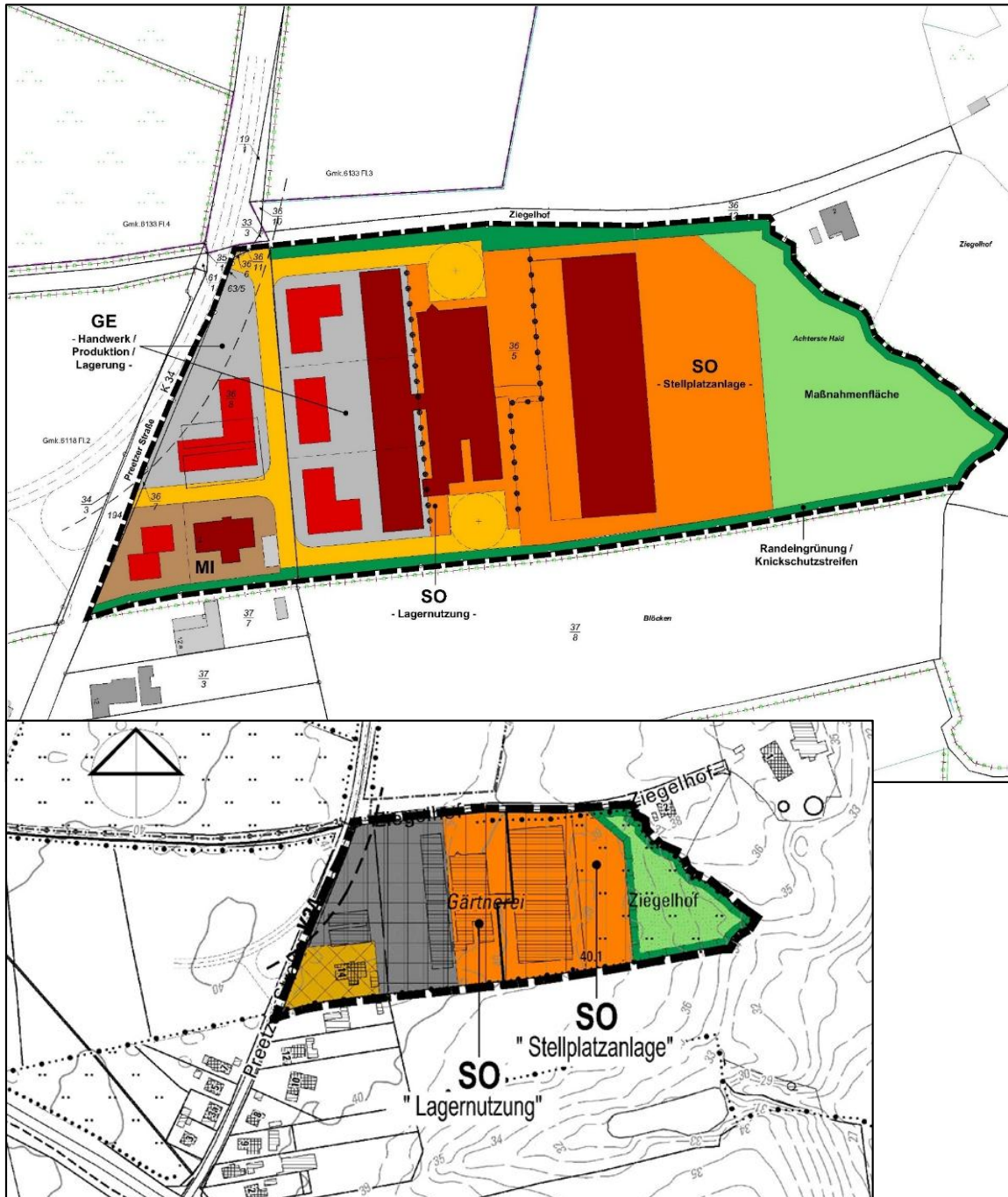
Klärungsbedarf Gemeinde / Vorhabenträger

Gemeinde

- Haltung / Ziele der Gemeinde
 - Beteiligung der Gemeinde an einer gewerblichen Entwicklung gewollt? (Forderung der Kreisplanung!)
 - Besteht ein Bedarf / eine Nachfrage?
 - Soll die Planung auch ohne Beteiligung der Gemeinde fortgeführt werden?

Vorhabenträger

- Bereitschaft
 - mit der Gemeinde zu kooperieren
 - auf Teilaspekte des Planungskonzeptes zu verzichten bzw. dieses umzuplanen



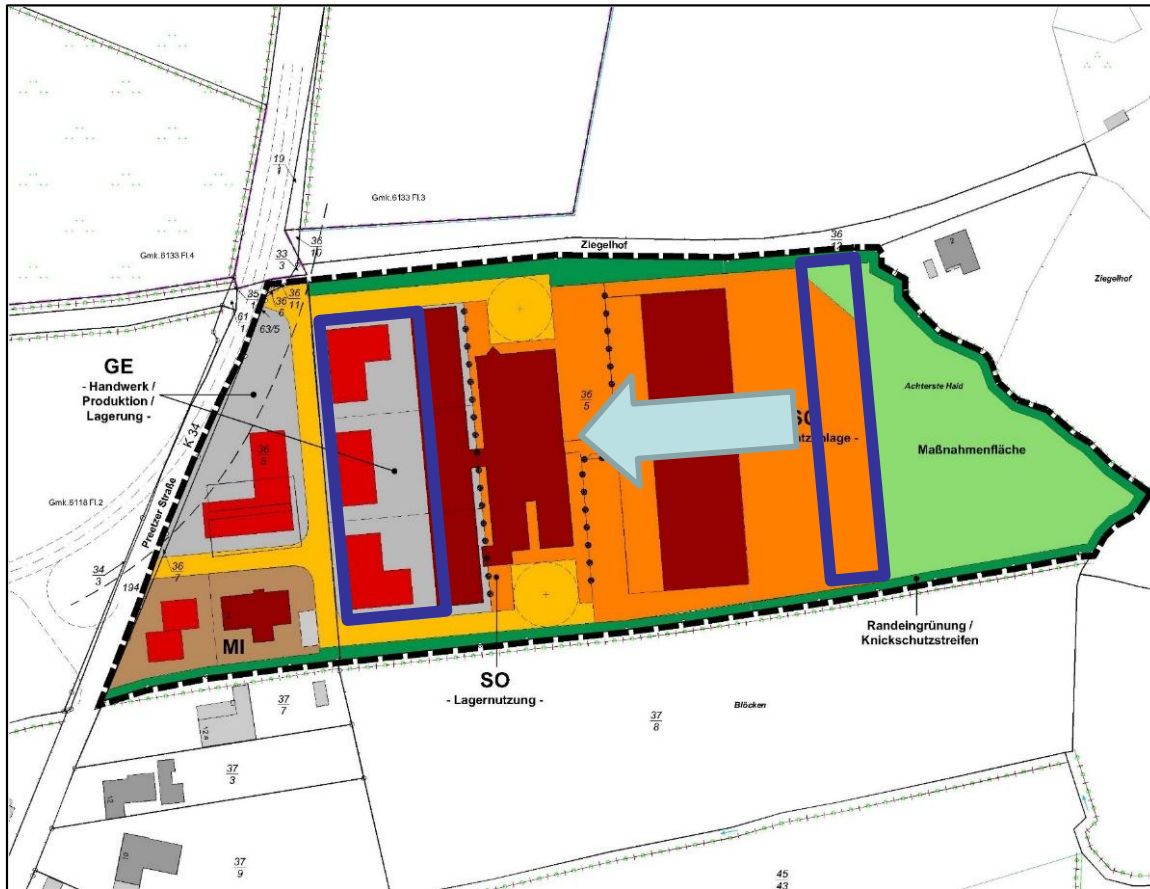
Klärungsbedarf Gemeinde / Vorhabenträger

Gemeinde

- Haltung / Ziele der Gemeinde
 - Beteiligung der Gemeinde an einer gewerblichen Entwicklung gewollt? (Forderung der Kreisplanung!)
 - Besteht ein Bedarf / eine Nachfrage?
 - Soll die Planung auch ohne Beteiligung der Gemeinde fortgeführt werden?

Vorhabenträger

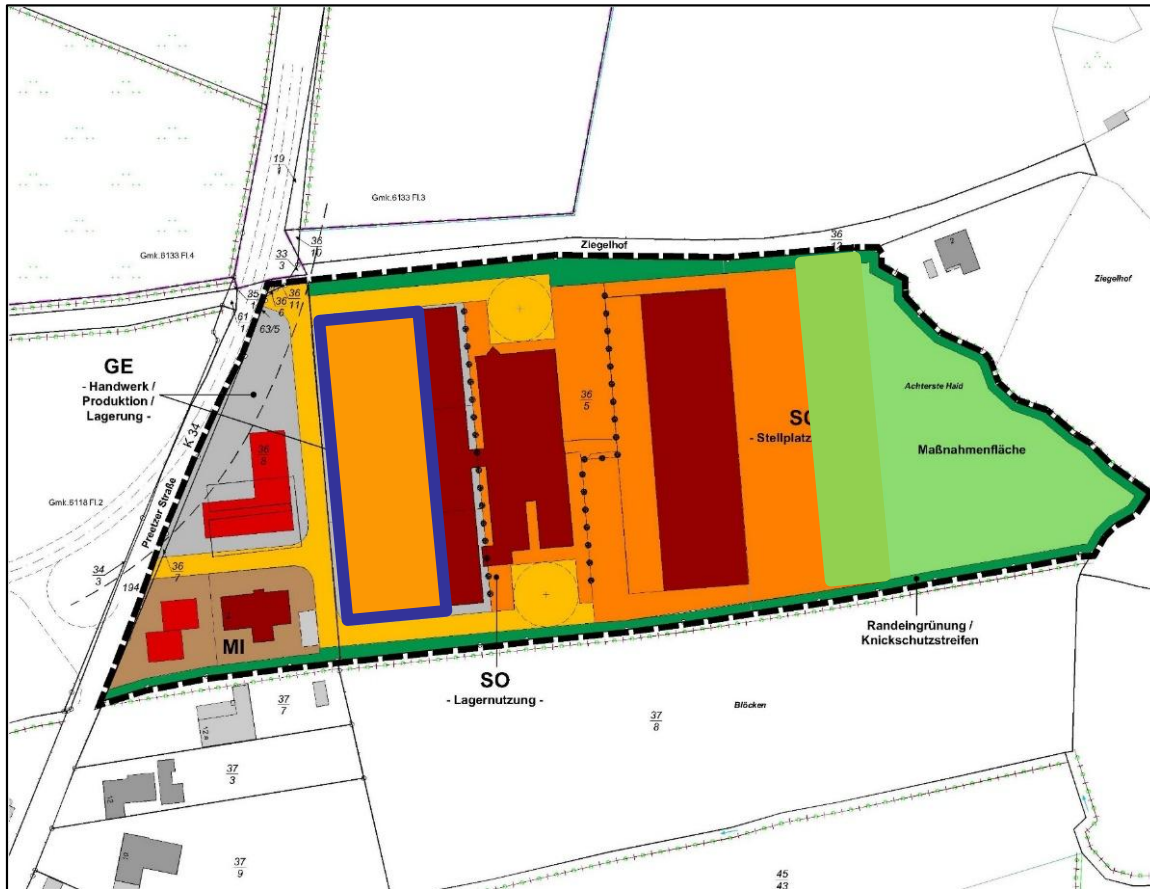
- Bereitschaft
 - mit der Gemeinde zu kooperieren
 - auf Teilaspekte des Planungskonzeptes zu verzichten bzw. dieses umzuplanen



Planungs- / Nutzungskonzept

Überarbeitung / Anpassung

- Reduzierung der Flächen- / Parkplatznutzung im östlichen Bereich (Rückbau ca. 1/3 der Fläche)
- Verlagerung in den westlichen Bereich / Verzicht auf die Entwicklung eines Gewerbegebietes



Planungs- / Nutzungskonzept

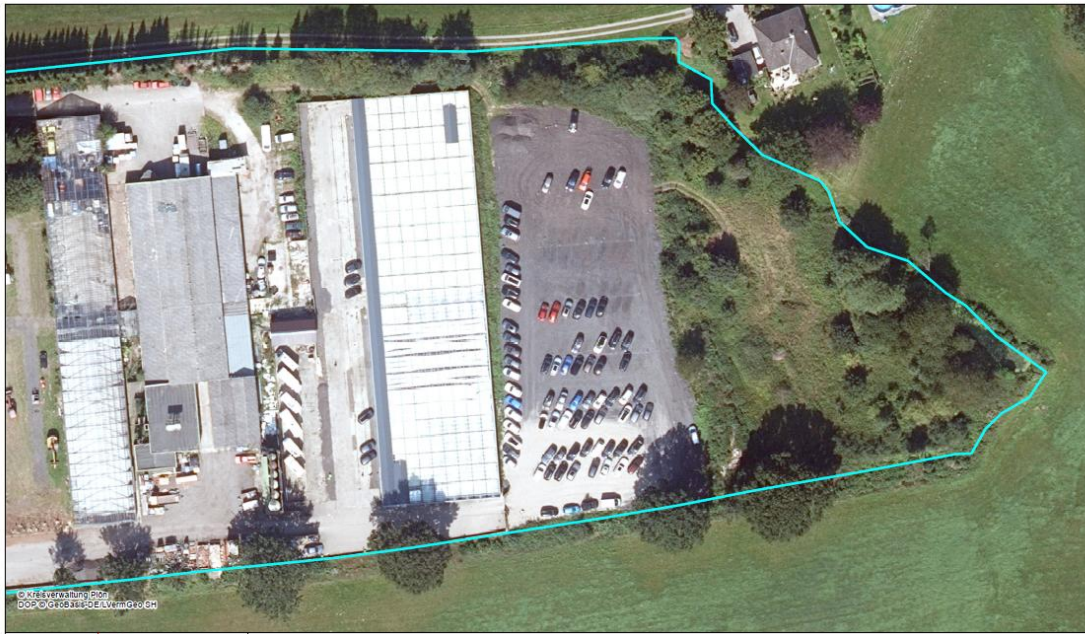
Überarbeitung / Anpassung

- Reduzierung der Flächen- / Parkplatznutzung im östlichen Bereich (Rückbau ca. 1/3 der Fläche)
- Verlagerung in den westlichen Bereich / Verzicht auf die Entwicklung eines Gewerbegebietes
 - Planung innerhalb des genehmigten Bestandes / keine Entwicklung in den Außenbereich

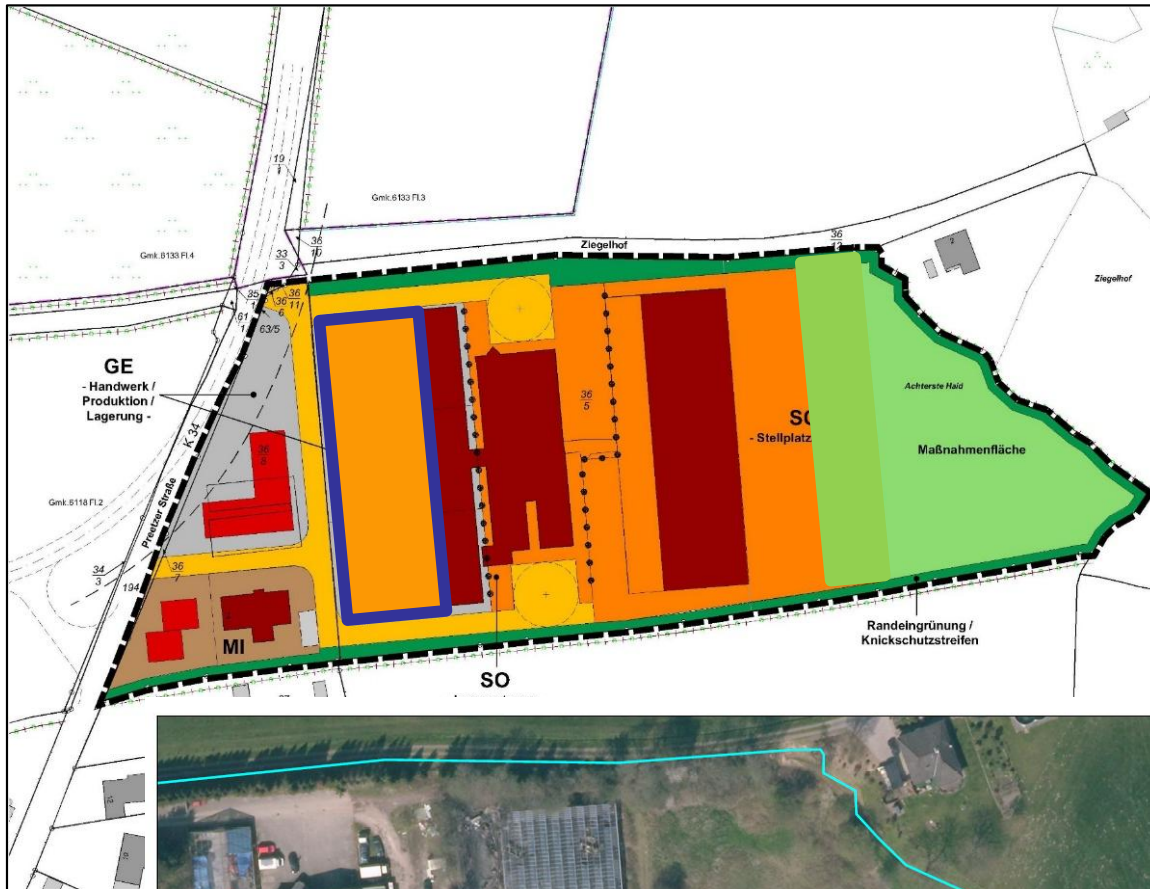


Planungs- / Nutzungskonzept Überarbeitung / Anpassung

- Reduzierung der Flächen- / Parkplatznutzung im östlichen Bereich (Rückbau ca. 1/3 der Fläche)
- Verlagerung in den westlichen Bereich / Verzicht auf die Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Planung innerhalb des genehmigten Bestandes / keine Entwicklung in den Außenbereich



2019



Planungs- / Nutzungskonzept Überarbeitung / Anpassung

- Reduzierung der Flächen- / Parkplatznutzung im östlichen Bereich (Rückbau ca. 1/3 der Fläche)
- Verlagerung in den westlichen Bereich / Verzicht auf die Entwicklung eines Gewerbegebietes
- Planung innerhalb des genehmigten Bestandes / keine Entwicklung in den Außenbereich

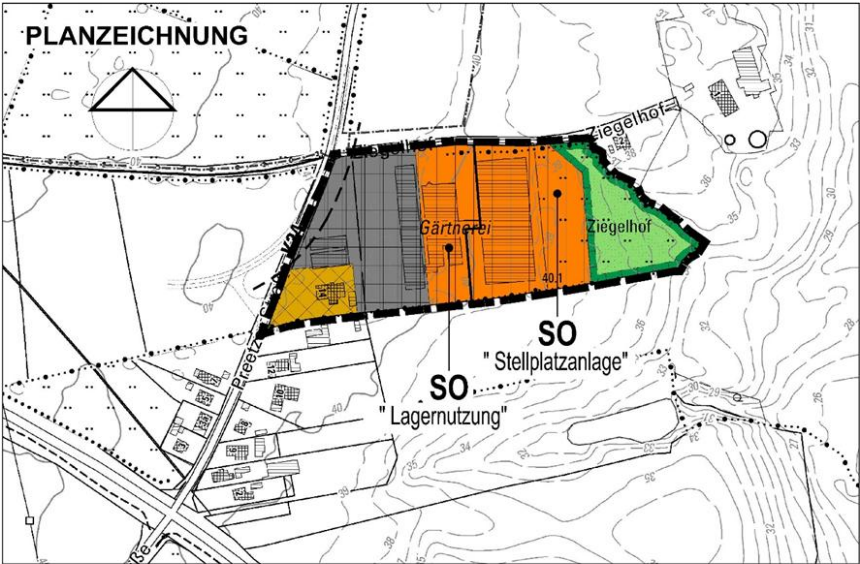
2016

Konzeptüberarbeitung



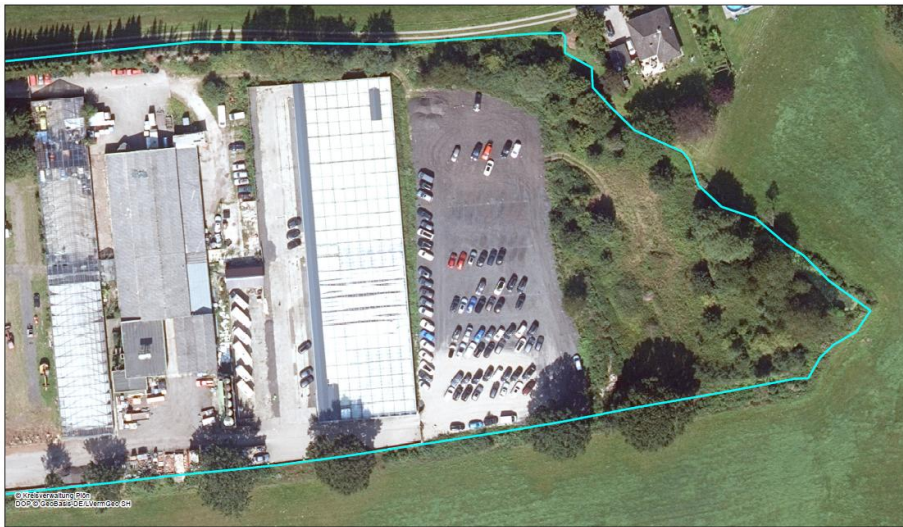
Planungs- / Nutzungskonzept

Änderung des Flächennutzungsplanes



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	
	MISCHGEBIETE	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
	GEWERBEGEBIETE	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "STELLPLATZANLAGE" UND "LAGERNUTZUNG"	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	GRÜNFLÄCHEN	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 5 Abs. 4 BauGB
	BEGRENZUNG DER ANBAUVERBOTSZONE ZUR K34	§ 29 StrWG



Planungs- / Nutzungskonzept

Variante A

- ca. **224** offene Stellplätze (ca. 210 - 215 Stellplätze im Bestand)
- Rückbau der östlichen Stellplatzfläche
 - ca. 3.300 m²
- Vollständige Nutzung der westlich gelegenen Flächen
- Einbeziehung der Gewächshäuser an der Preetzer Straße in das MI-Gebiet
- Weitere Aspekte
 - Standort / Fläche für einen Wohnmobilstellplatz
 - Baumpflanzungen in de Stellplatzanlagen



Planungs- / Nutzungskonzept

Variante B

- ca. **231** offene Stellplätze (ca. 210 - 215 Stellplätze im Bestand)
- Rückbau der östlichen Stellplatzfläche
 - ca. 2.750 m²
- teilweise Erhalt der Bepflanzungen der westlich gelegenen Flächen
- Einbeziehung der Gewächshäuser an der Preetzer Straße in das MI-Gebiet
- Weitere Aspekte
 - Standort / Fläche für einen Wohnmobilstellplatz
 - Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen



Planungs- / Nutzungskonzept

Variante C

- ca. **208** offene Stellplätze (ca. 210 - 215 Stellplätze im Bestand)
- Rückbau der östlichen Stellplatzfläche
 - ca. 2.750 m²
- Freihaltung der westlich gelegenen Dreiecksfläche zur Kreisstraße
- Einbeziehung der Gewächshäuser an der Preetzer Straße in das MI-Gebiet
- Weitere Aspekte
 - Standort / Fläche für einen Wohnmobilstellplatz
 - Baumpflanzungen in de Stellplatzanlagen



Planungs- / Nutzungskonzept

Variante C

- ca. **208** offene Stellplätze (ca. 210 - 215 Stellplätze im Bestand)
- Rückbau der östlichen Stellplatzfläche
 - ca. 2.750 m²
- Freihaltung der westlich gelegenen Dreiecksfläche zur Kreisstraße
- Einbeziehung der Gewächshäuser an der Preetzer Straße in das MI-Gebiet
- Weitere Aspekte
 - Standort / Fläche für einen Wohnmobilstellplatz
 - Baumpflanzungen in die Stellplatzanlagen



Standort-Alternativen-Prüfung



Standort-Alternativen-Prüfung

▪ Mikrostandort-Prüfung

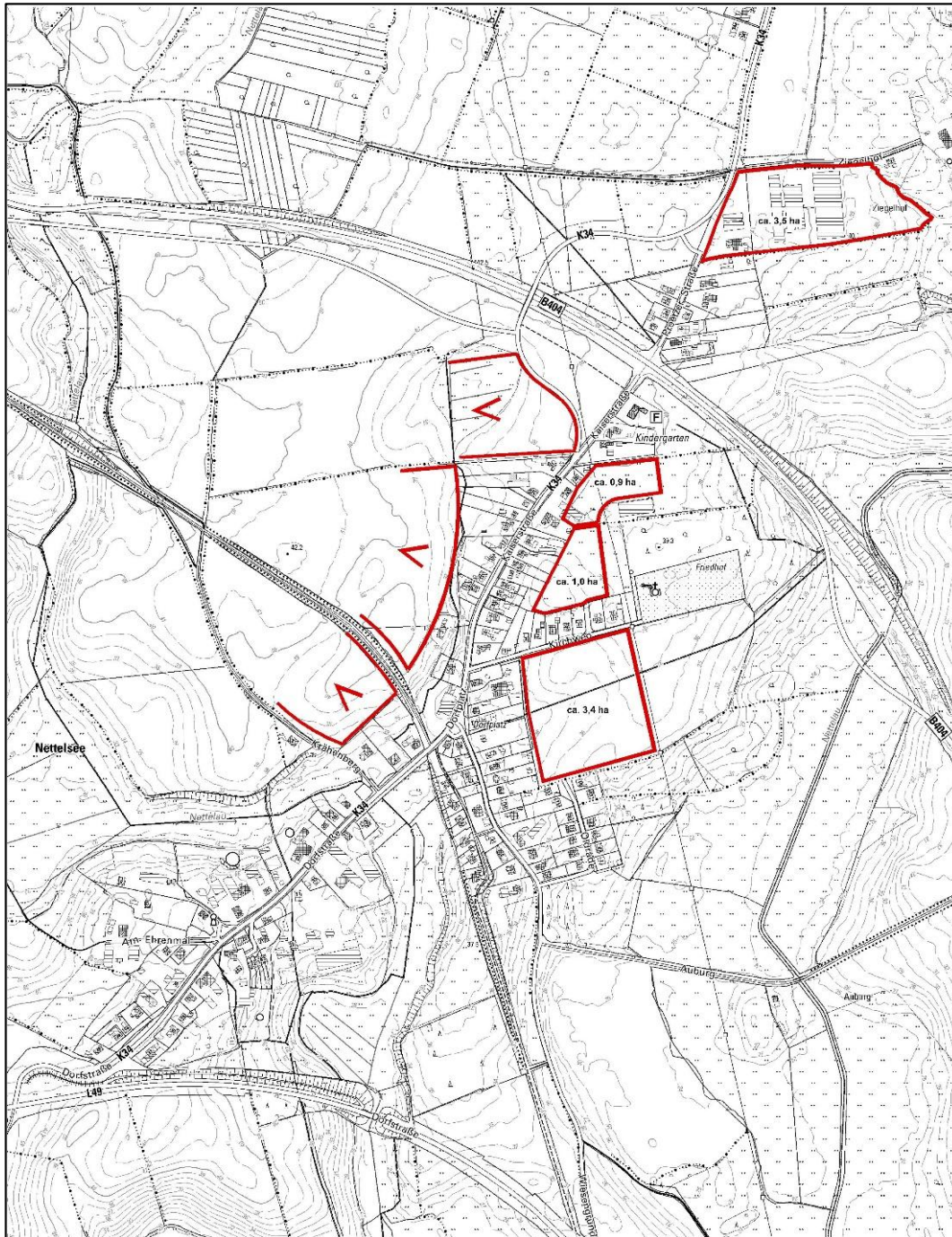
- Prüfung von möglichen Standorten im Gemeindegebiet

▪ Makrostandort-Prüfung

- Prüfung von möglichen Standorten im weiteren Umfeld

▪ Prüfung von Standortalternativen für

- Stellplatz für Teilnehmer von Kreuzfahrten
- Flächen / Räumlichkeiten für private Hobby- / Lagernutzungen



Standort-Alternativen-Prüfung

Mikrostandort (Gemeindegebiet)

- Beschreibung und Bewertung der in die Auswahl genommen Flächen
 - Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes als Grundlage

C 2 / C 5

MASSNAHME

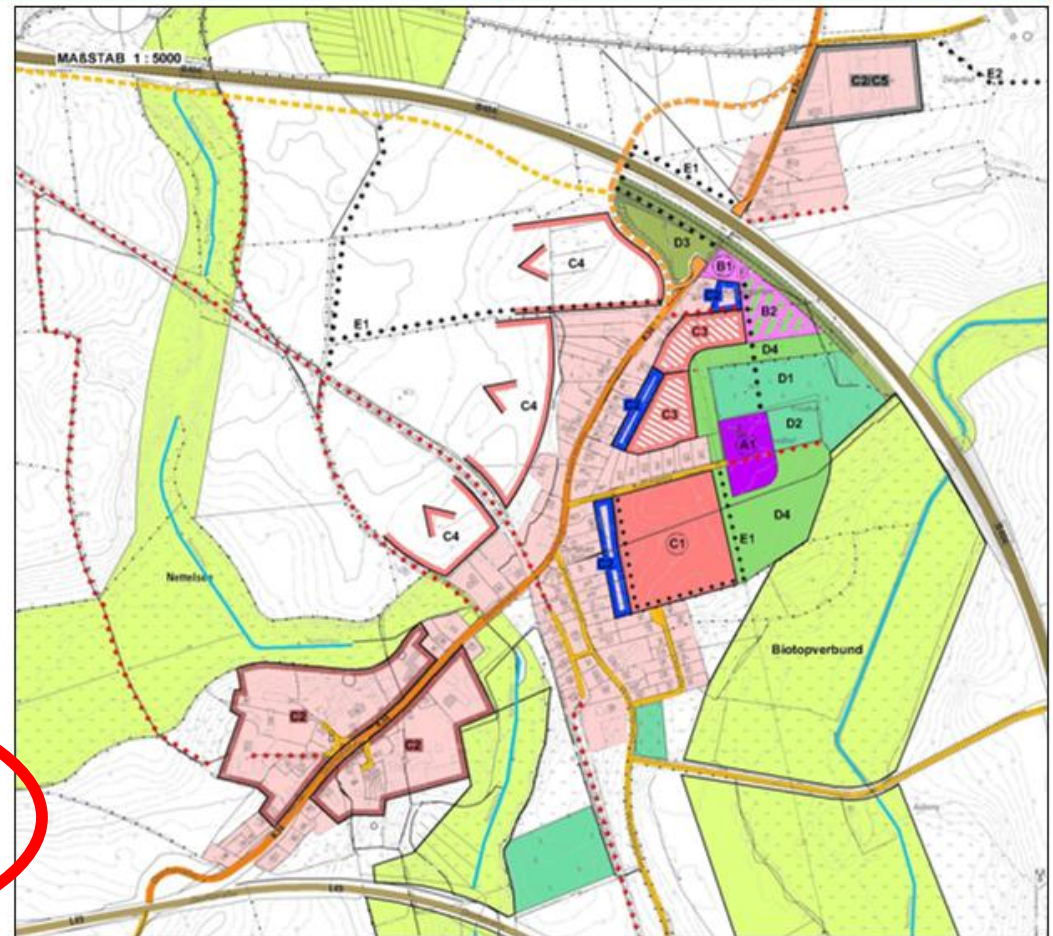
Gewerbliche Entwicklung

Ausgangslage

- Es befinden sich eingestreute gewerbliche Nutzungen in der gesamten Ortslage, oft als Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude.
- Es besteht keine klassische gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet).
- Es gibt eine ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand, mit (teilweise ungenehmigten) gewerblichen Nachnutzungen.

Zielsetzungen einer möglichen Entwicklung

- Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen innerhalb der Ortslage soweit städtebaulich verträglich / Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten.
- Die nördlichste Teilfläche C 4 wäre als einzige Fläche auch für eine gewerbliche Entwicklung vorstellbar.
- Alternative: Nachnutzung der ehemaligen Gärtnerei anstelle einer Entwicklung in den Außenbereich.



Gemeinde Nettelsee

28

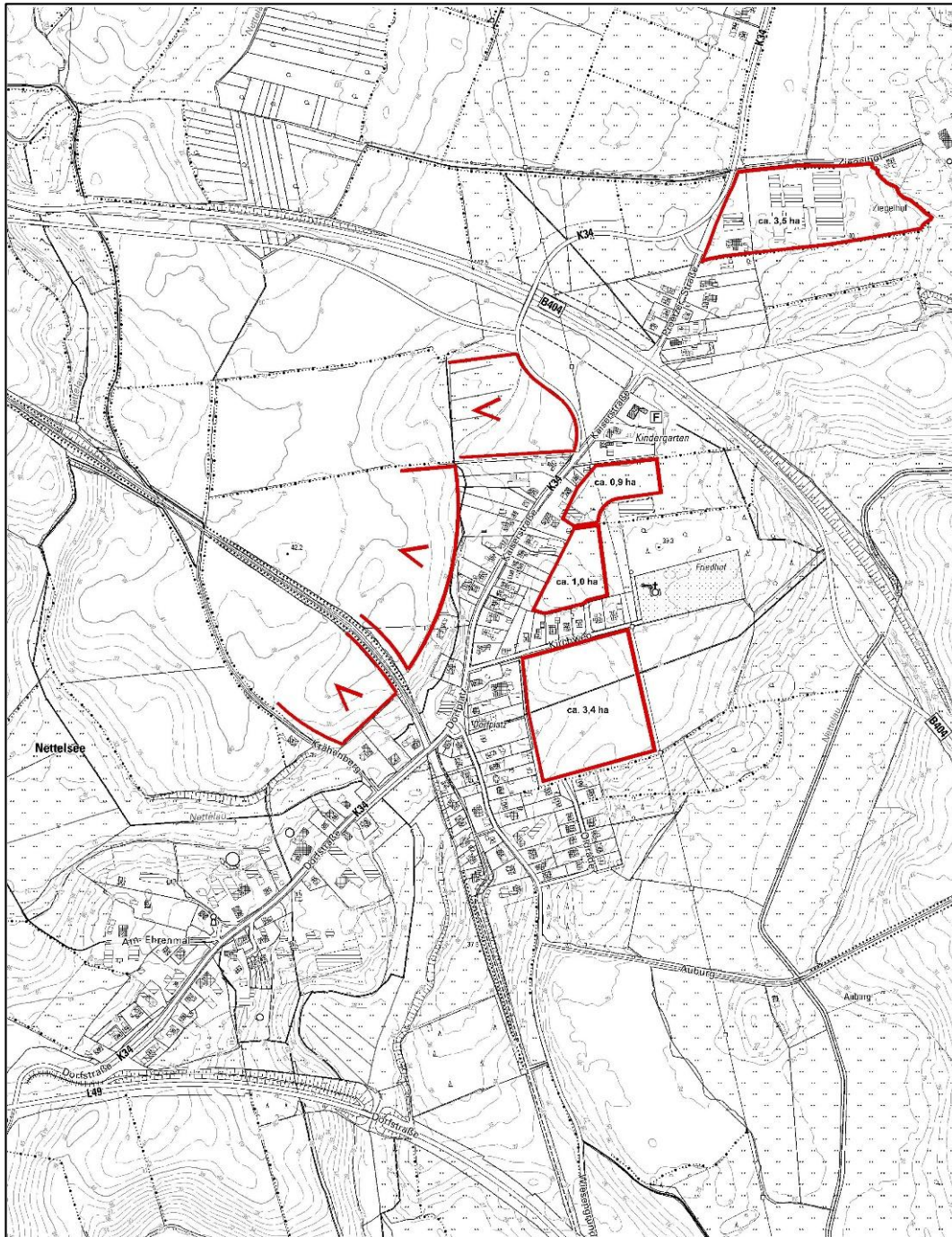
dau-schmidt ■ tornow

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung

Gemeinde Nettelsee

31

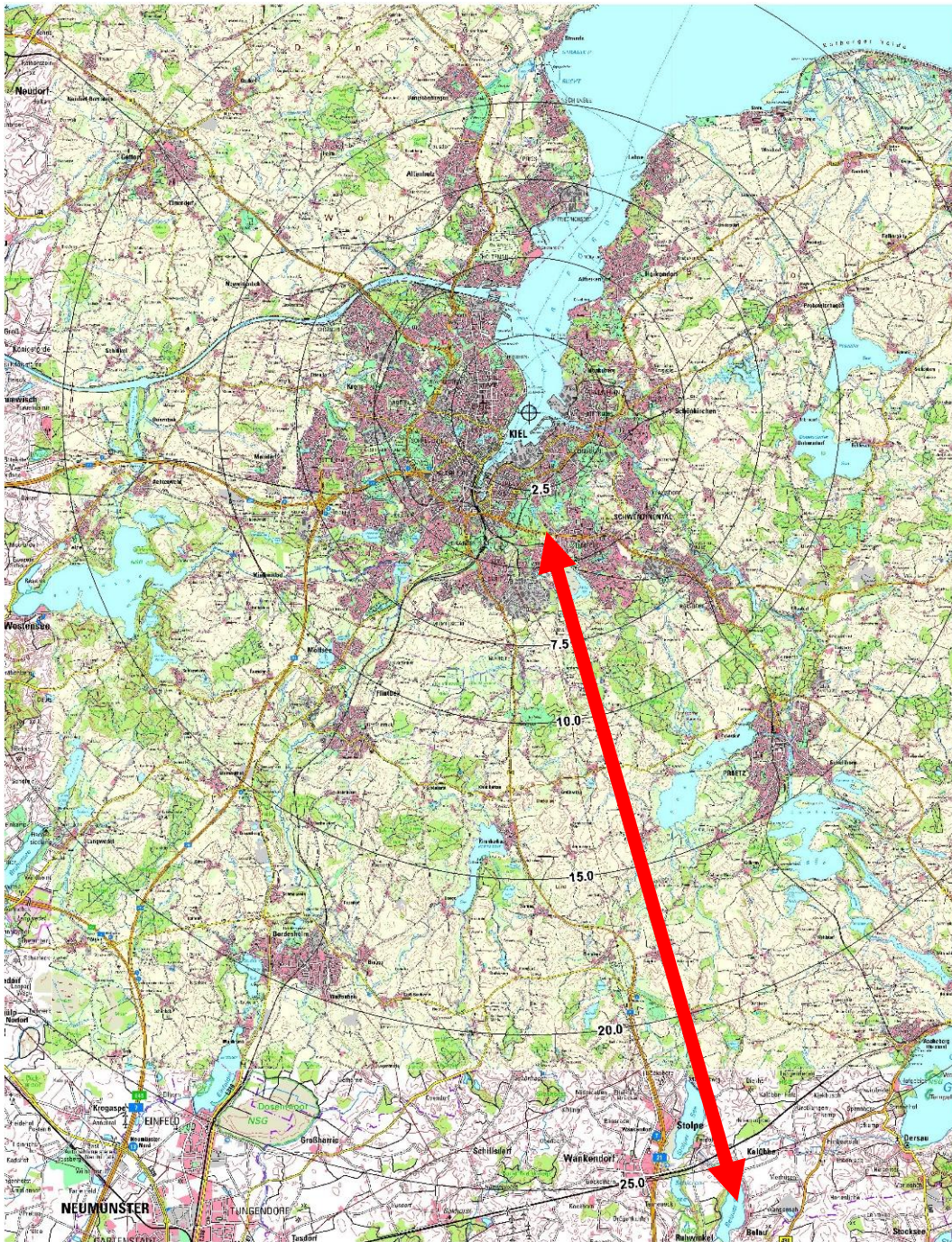
GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung



Standort-Alternativen-Prüfung

Mikrostandort (Gemeindegebiet)

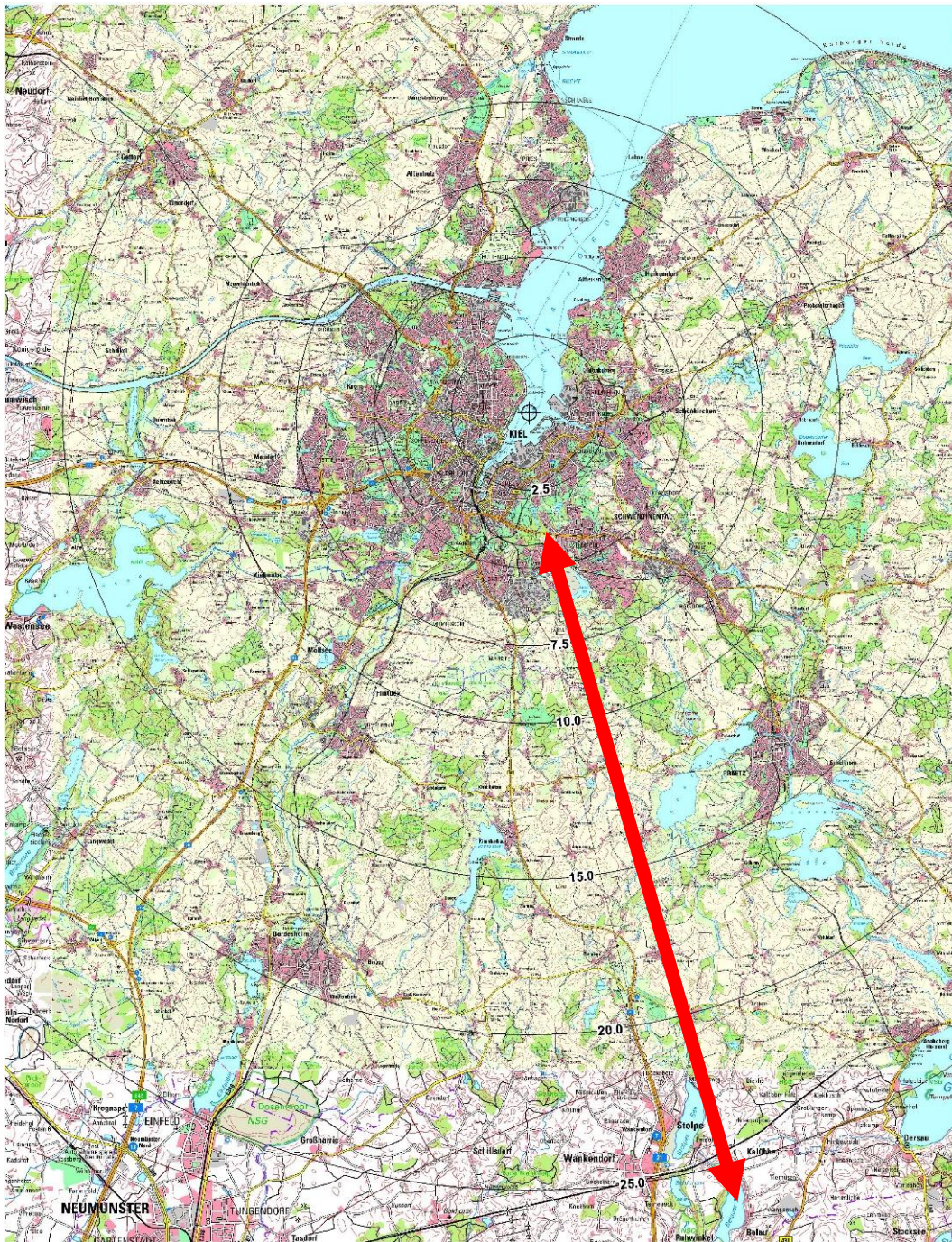
- Standortkriterien
 - Nähe zur / städtebauliche Anbindung an die Ortslage
 - Ausreichende Flächengröße (Bedarf ca. 3,0 ha)
 - Erreichbarkeit / Verkehrliche Anbindung
 - Naturschutzfachliche Aspekte (Arten- und Biotopschutz / Biotopverbund)
 - Belange des Denkmalschutzes
 - Vorrang anderweitiger Nutzungen
 - Nachnutzungspotential
 - Flächenverfügbarkeit
 - ...



Standort-Alternativen-Prüfung

Makrostandort (weiteres Umfeld)

- Bestimmung eines Untersuchungsraumes
 - Achse der A 21 / B 404 von Abfahrt Stolpe bis nach Kiel



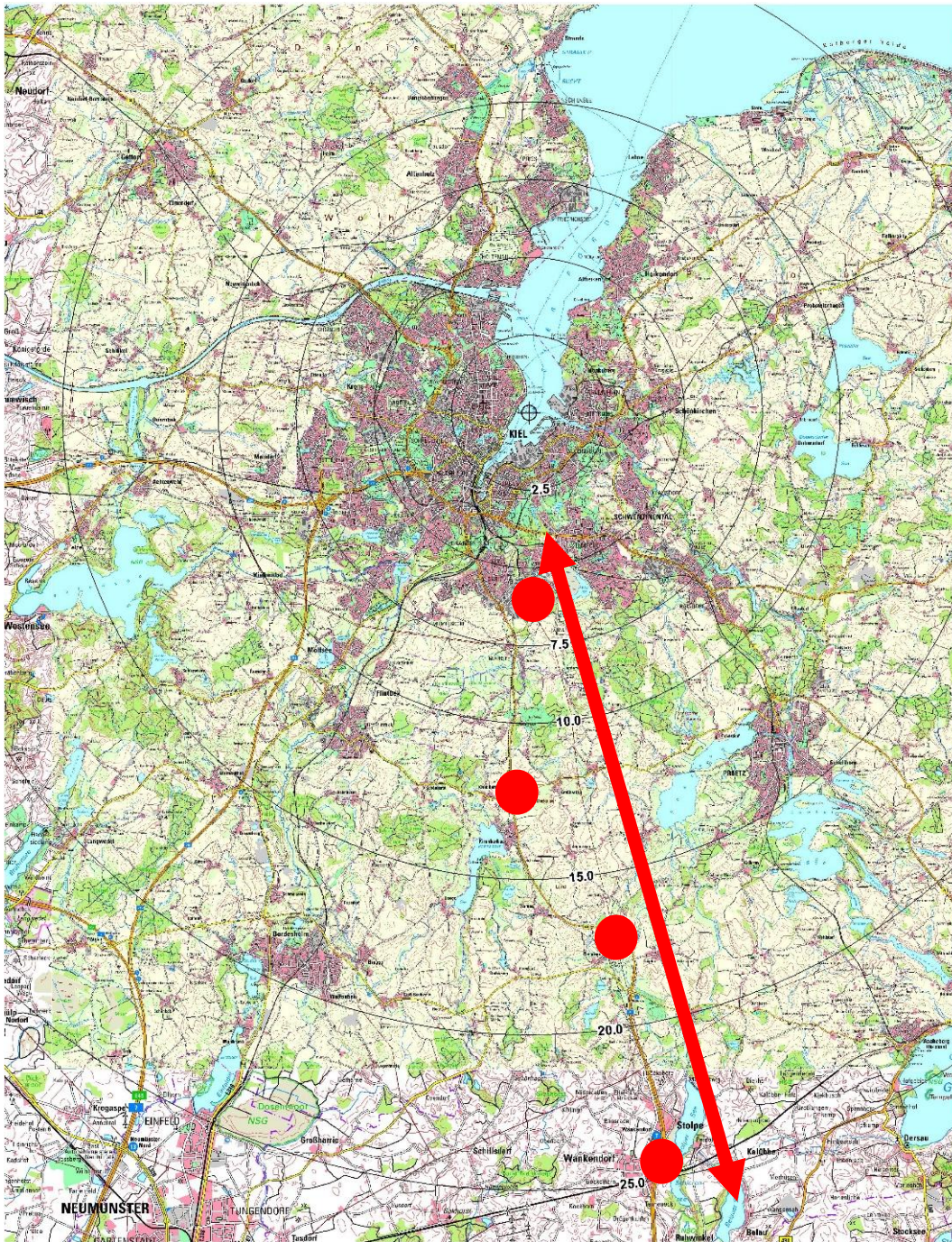
Standort-Alternativen-Prüfung

Makrostandort (weiteres Umfeld)

- Standortkriterien
 - Nähe zur / städtebauliche Anbindung an eine Ortslage
 - Ausreichende Flächengröße (Bedarf ca. 3,0 ha)
 - Erreichbarkeit / Verkehrliche Anbindung
 - Naturschutzfachliche Aspekte (Arten- und Biotopschutz / Biotopverbund)
 - Belange des Denkmalschutzes
 - Vorrang anderweitiger Nutzungen
 - Nachnutzungspotential
 - Flächenverfügbarkeit
 - ...



- Plätze der Reedereien im Hafengelände
- Verschiedene innerstädtische Parkhäuser und Stellplätze auch auf dem Ostufer
- Parkplatz mit Shuttleservice am NOK (Parkservice Kiel Nord / Parken und Meer?)
- Parkplatz am Speckenbeker Weg (ca. 40 ST)
- Parkservice Nettelsee
- ...



Standort-Alternativen-Prüfung

Makrostandort (weiteres Umfeld)

- Zu prüfende Standorte:
Lagen an den Knotenpunkten /
Autobahnabfahrten bis ca. 25 km
Entfernung zum Hafen Kiel
 - Stolpe / Wankendorf
 - Nettelsee
 - Kirchbarkau / Kleinbarkau /
Großbarkau
 - Gewerbegebiet Wellsee
 - ...

Weitere Schritte

- Ausarbeitung der Planunterlagen zur Planungsanzeige
- Durchführung der Planungsanzeige (ggf. auch frühzeitige Behördenbeteiligung) zur Abklärung der Realisierungsaussichten
- Auswertung und Diskussion der eingegangenen Stellungnahmen
- Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzeptes und Berücksichtigung der Ergebnisse für das weitere Verfahren

Weiteres Verfahren nach erfolgter Planungsanzeige und bei Fortsetzung des Verfahrens

- **Durchführung / Fertigstellung einer Standort-Alternativen-Prüfung**
- ~~Darlegung des Bedarfs~~
- Exakte Ermittlung des genehmigten Bestandes
- **Konkretisierung des Planungskonzeptes / Überarbeitung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen**
 - **Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Plön**
- Erstellung einer örtlichen Einmessung (Plangrundlage)
- Erstellung eines Schallgutachtens
- Ausarbeitung des Umweltberichtes
- Erarbeitung der Planentwürfe (B-Plan und F-Planänderung) für weitere Verfahrensschritte

Weitere Schritte

- Ausarbeitung der Planunterlagen zur Planungsanzeige
- Durchführung der Planungsanzeige (ggf. auch frühzeitige Behördenbeteiligung) zur Abklärung der Realisierungsaussichten
- Auswertung und Diskussion der eingegangenen Stellungnahmen
- Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzeptes und Berücksichtigung der Ergebnisse für das weitere Verfahren

Weiteres Verfahren nach erfolgter Planungsanzeige und bei Fortsetzung des Verfahrens

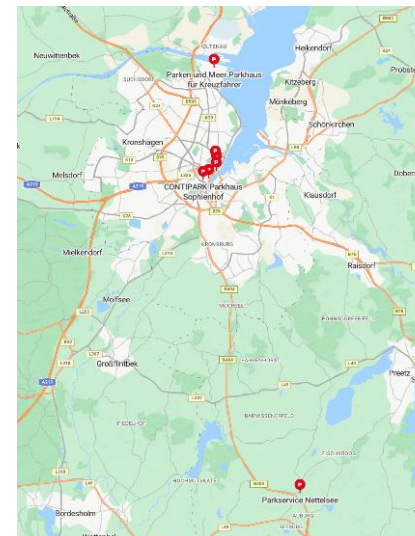
- Durchführung / Fertigstellung einer Standort-Alternativen-Prüfung
- ~~• Darlegung des Bedarfs~~
- Exakte Ermittlung des genehmigten Bestandes
- Konkretisierung des Planungskonzeptes / Überarbeitung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen
- **Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Plön**
- Erstellung einer örtlichen Einmessung (Plangrundlage)
- Erstellung eines Schallgutachtens
- Ausarbeitung des Umweltberichtes
- Erarbeitung der Planentwürfe (B-Plan und F-Planänderung) für weitere Verfahrensschritte

Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde



Unterlagen für Ortstermin am 25.09.2024

- Überarbeitetes Konzept
- Mikrostandort-Prüfung
 - Prüfung von möglichen Standorten im Gemeindegebiet
- Makrostandort-Prüfung
 - Prüfung von möglichen Standorten im weiteren Umfeld





Wesentliche Ergebnisse der Abstimmung

Grundsätzlich

- Prüfung, für welche Aspekte die Gemeinde in eine Bauleitplanung einsteigen möchte

Maßnahmenfläche

- Einbindung UNB wird empfohlen

Gewerbliche Stellplatzanlage

- Bedarf wird anerkannt, Stellplatz für Kreuzfahrer kann mitgegangen werden
- Ergänzende Nutzung der Halle als Winterlager ist vorstellbar
- Verlagerung von Stellplätzen nach Westen ist vorstellbar
- Stellplatzzahl sollte nicht erhöht werden
- **Verträglichkeit mit angrenzenden Wohnnutzungen ist nachzuweisen**



Wesentliche Ergebnisse der Abstimmung

Wohnmobilstellplatz

- Wird wegen des fehlenden touristischen Bezuges sehr kritisch gesehen

Sondergebiet Lagernutzung und Hobby

- Begrenzung auf Lagernutzung
- Hobby sollte entfallen, da zu unbestimmt
- Keine weitergehende gewerbliche Nutzung

Mischgebiet

- Prüfung, ob Planung überhaupt erforderlich ist (Bestandsschutz bzw. Gewächshausnutzung) / Notwendigkeit wird nicht gesehen
- Kein geeigneter Standort für eine gewerbliche oder wohnbauliche Entwicklung

Weitere Schritte

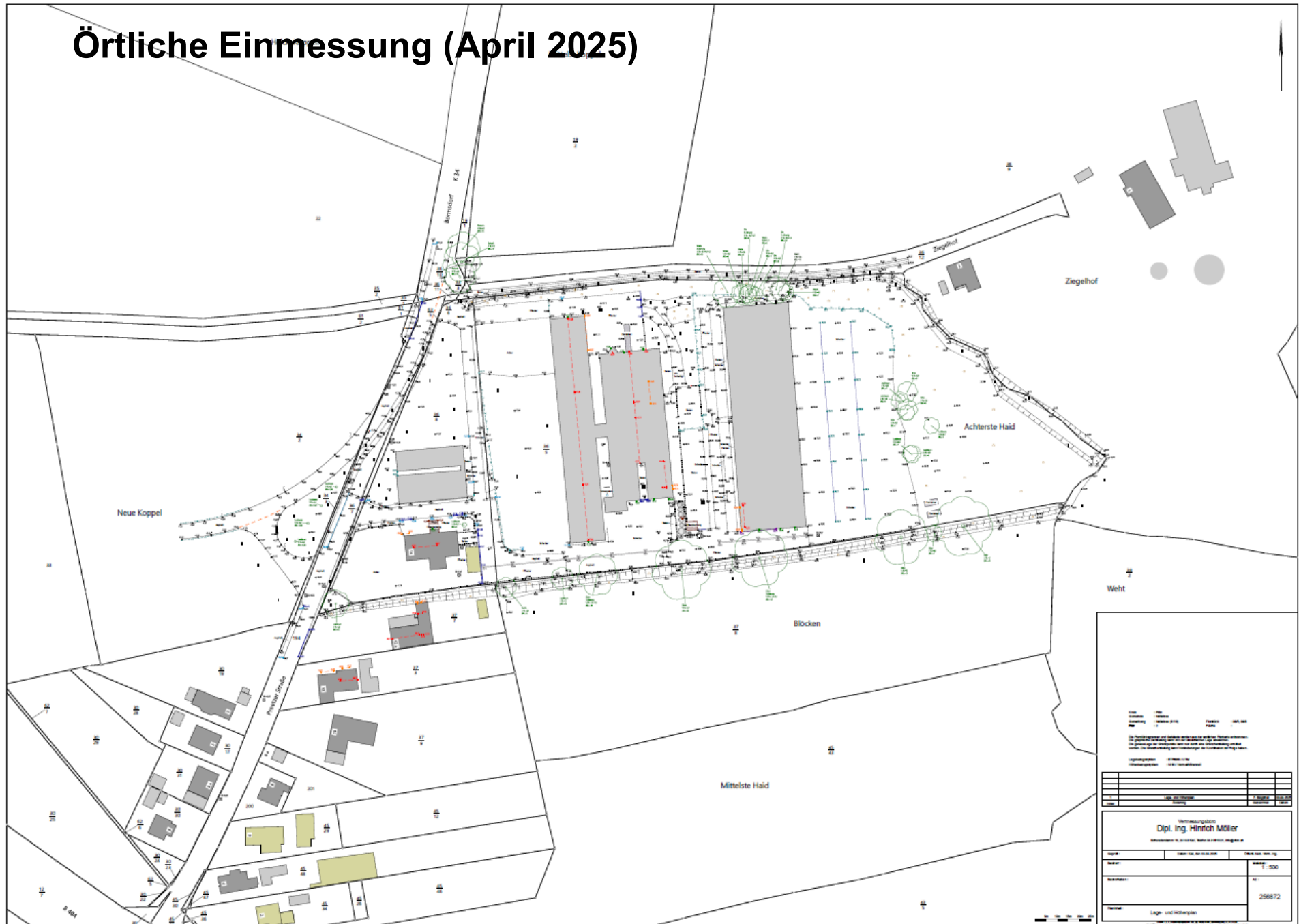
- Ausarbeitung der Planunterlagen zur Planungsanzeige
- Durchführung der Planungsanzeige (ggf. auch frühzeitige Behördenbeteiligung) zur Abklärung der Realisierungsaussichten
- Auswertung und Diskussion der eingegangenen Stellungnahmen
- Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzeptes und Berücksichtigung der Ergebnisse für das weitere Verfahren

Weiteres Verfahren nach erfolgter Planungsanzeige und bei Fortsetzung des Verfahrens

- Durchführung / Fertigstellung einer Standort-Alternativen-Prüfung
- ~~• Darlegung des Bedarfs~~
- Exakte Ermittlung des genehmigten Bestandes
- Konkretisierung des Planungskonzeptes / Überarbeitung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen
 - **Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Plön**
- Erstellung einer örtlichen Einmessung (Plangrundlage)
- Erstellung eines Schallgutachtens
- **Ausarbeitung des Umweltberichtes**
- **Erarbeitung der Vorentwürfe (B-Plan und F-Planänderung)**

Vorentwürfe der Planungen

Örtliche Einmessung (April 2025)





[illegible]

- Trotz zahlreicher intensiv genutzter Flächen weist der Untersuchungsraum aufgrund seiner strukturreichen Ausprägung in den ländlichen Bereichen sowie des stellenweisen vielfältigen Mosaiks an Biototypen und vorhandenen linearen Strukturen eine **hohe ökologische Wertigkeit als Standort für die Fauna** auf.
- Aufgrund der zahlreichen Gehölz- aber auch Offenlandbiotope sowie das vorhandene Gewässer besteht ein **hohes Potenzial an geeigneten Lebensräumen für Amphibien**; Sommer- wie Winterhabitate sind vorhanden.

[illegible]

- Aufgrund der vorhandenen linearen Strukturen sowie der vielfältigen Quartiermöglichkeiten in den alten, teilweise beschädigten Gebäuden bietet das Untersuchungsgebiet ein **hohes Potenzial als geeigneter Lebensraum für Fledermäuse**, einschließlich Winter- und Sommerquartieren sowie Wochenstuben.
- Großräumig betrachtet sind in einer ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft sowie auch in Siedlungsbereichen die **Strukturen und Biotoptypen innerhalb des UG für die Fauna als sehr wertvoll** anzusehen.

[illegible]

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

SO
"Gewerbliche Stellplatzanlage"

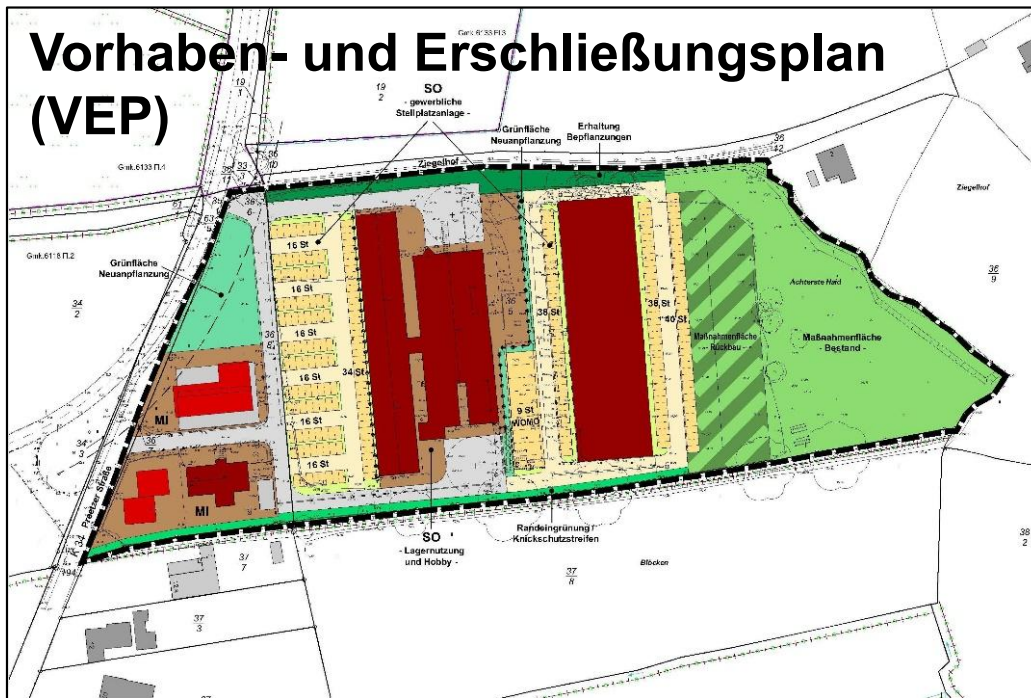
Ziegelhof

MI

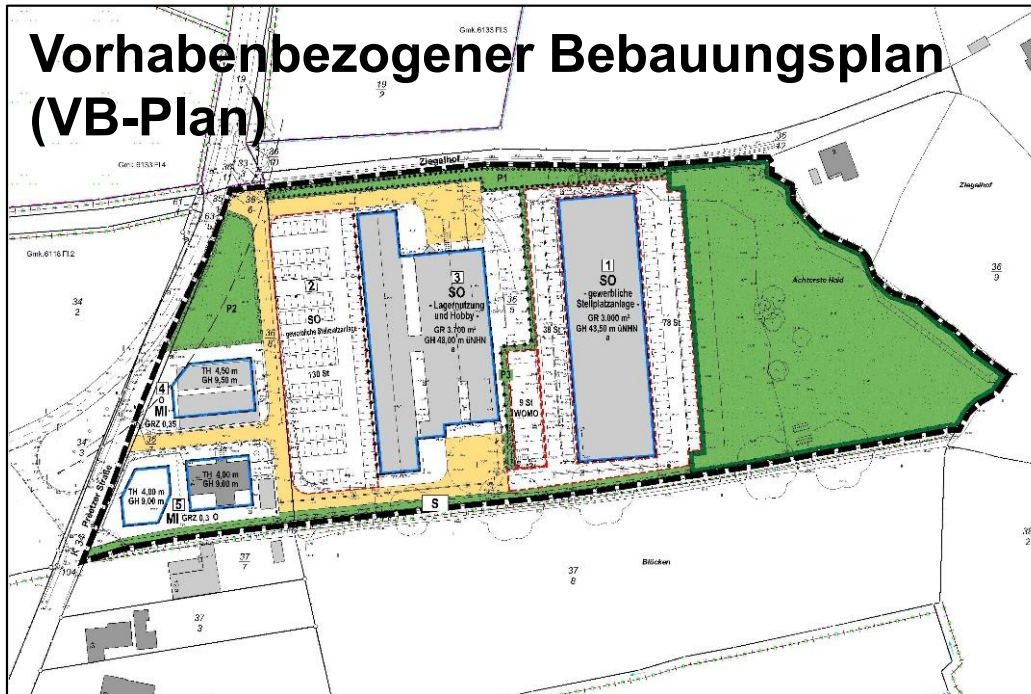
SO
"Lagernutzung und Hobby"

Preezer Straße

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)



Planinhalte / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Sonstiges Sondergebiet „Gewerbliche Stellplatzanlage“
- Sonstiges Sondergebiet „Lagernutzung und Hobby“

Maß der baulichen Nutzung

- Maximale Grundfläche (GR) bzw. maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Höhe der PV-Überdachung der Stellplatzanlagen

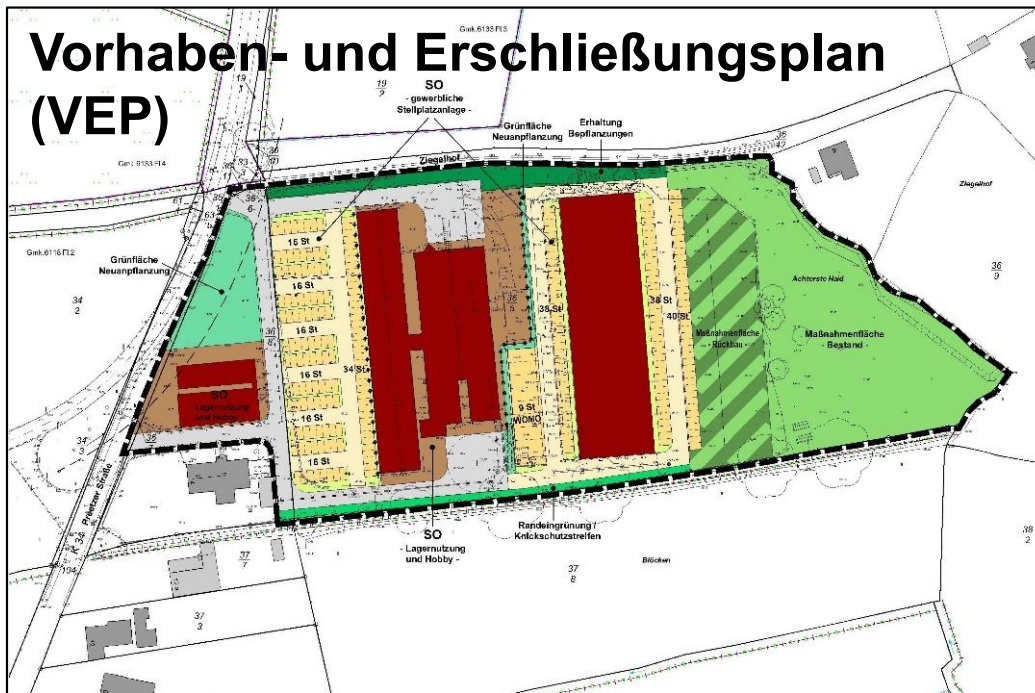
Bauweise

- Offene bzw. abweichende Bauweise

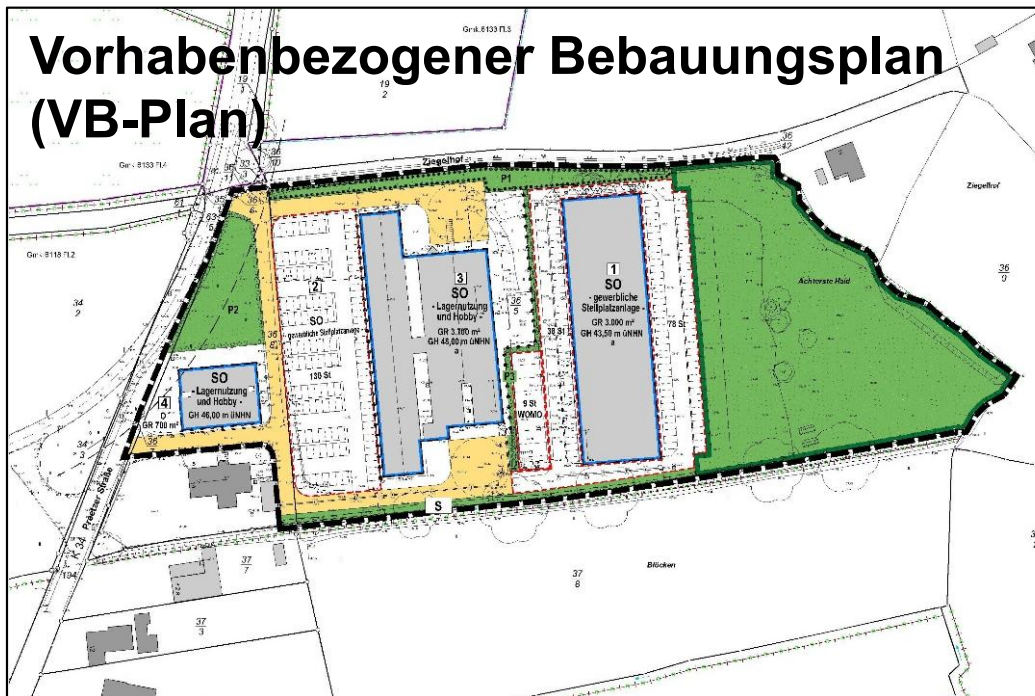
Grünordnung

- Maßnahmenfläche
- Private Grünflächen / Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen
- Baumpflanzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)



Planinhalte / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

■ Mischgebiet

- Sonstiges Sondergebiet „Gewerbliche Stellplatzanlage“
- Sonstiges Sondergebiet „Lagernutzung und Hobby“

Maß der baulichen Nutzung

- Maximale Grundfläche (GR) bzw. maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Höhe der PV-Überdachung der Stellplatzanlagen

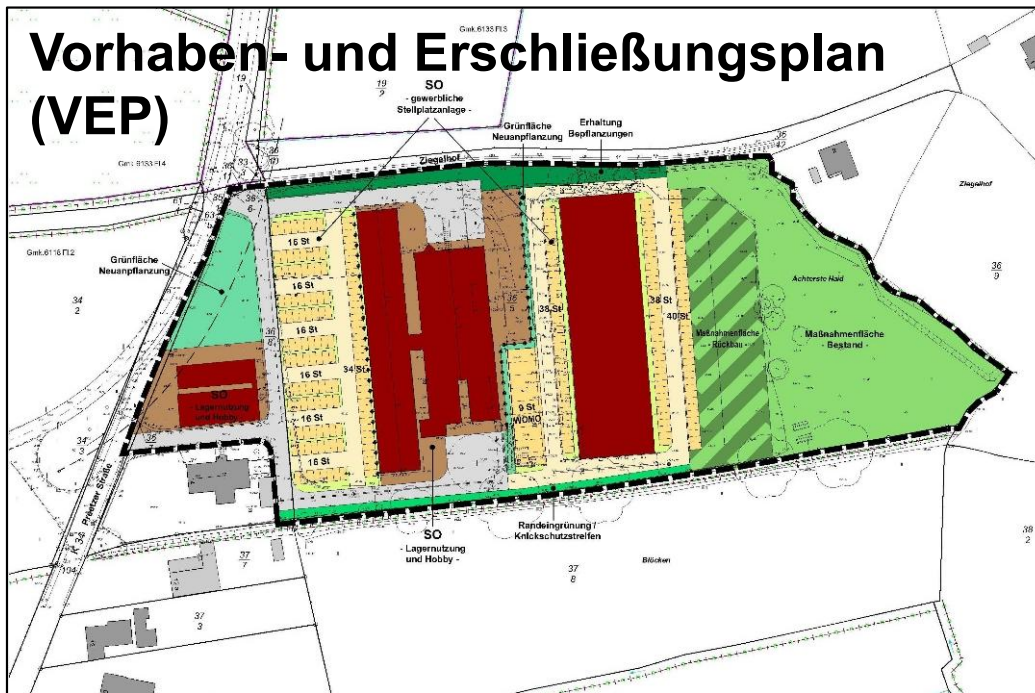
Bauweise

- Offene bzw. abweichende Bauweise

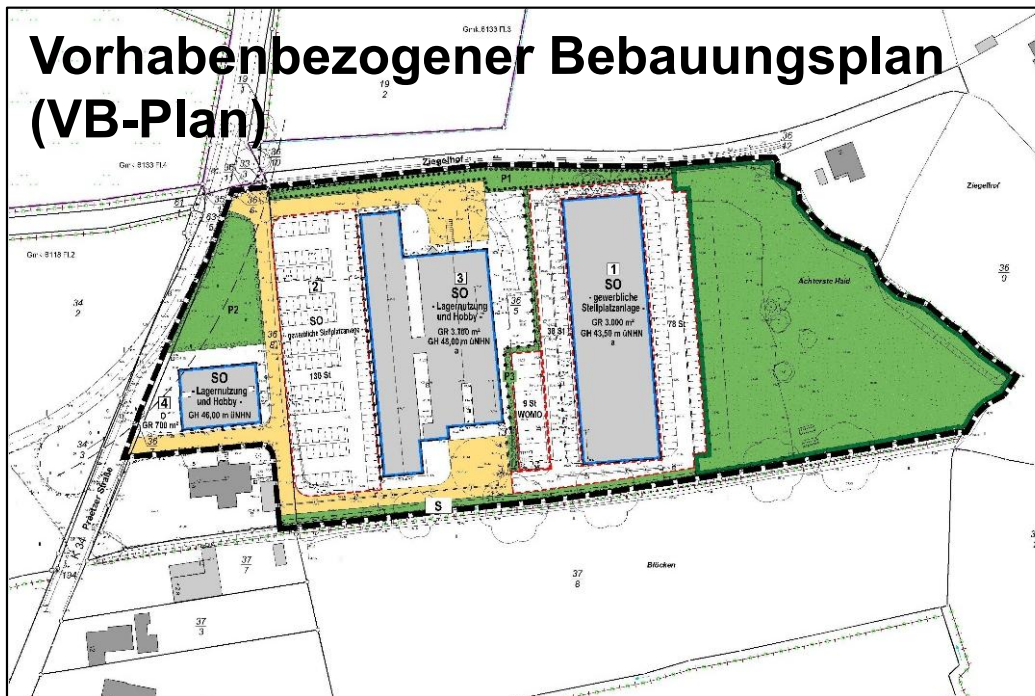
Grünordnung

- Maßnahmenfläche
- Private Grünflächen / Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen
- Baumpflanzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

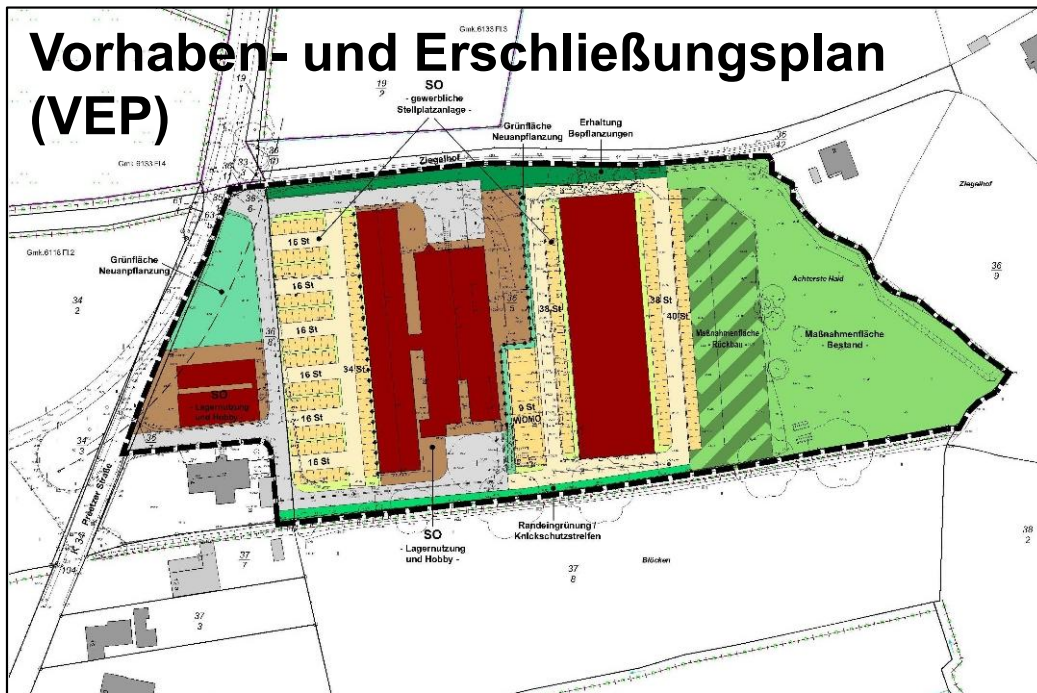


Planinhalte / Festsetzungen

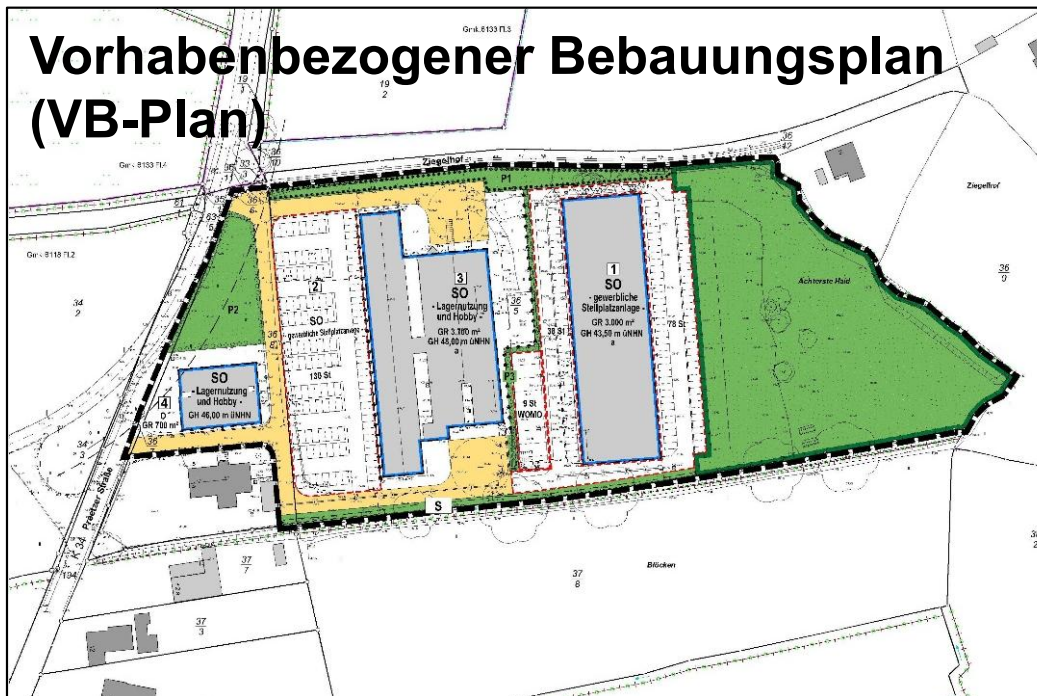
Art der baulichen Nutzung / SO Stellplatzanlage

- Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (Teilgebiete 1 und 2) mit der Zweckbestimmung -gewerbliche Stellplatzanlage- dient dem temporären Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) von Kreuzfahrtgästen gegen Entgelt auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der hierfür zulässigen baulichen Anlagen. Zulässig sind:
 - Gebäude zum Einstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb des hierfür festgesetzten Baufeldes,
 - offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen,
 - offene Stellplätze für Wohnmobile und größere Fahrzeuge innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie
 - die erforderlichen Erschließungsflächen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)



Planinhalte / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung / SO Stellplatzanlage

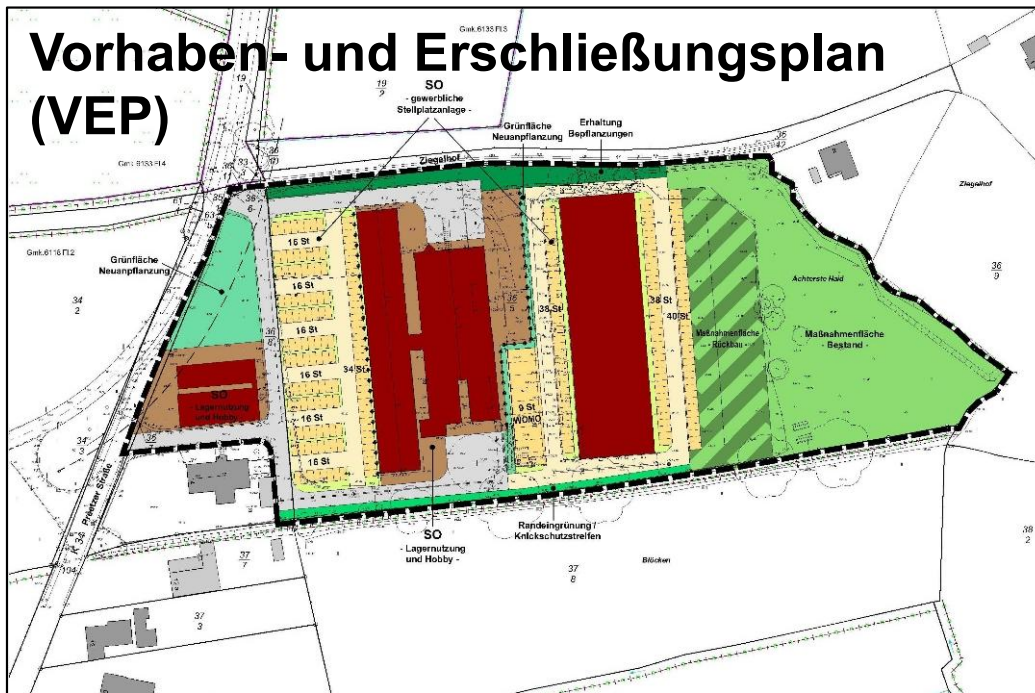
- Innerhalb der baulichen Anlage nach Punkt a) ist außerhalb der Hauptnutzungszeiten durch Kreuzfahrtgäste auch eine Nutzung als Winterlager für Kraftfahrzeuge, Boote oder ähnliches zulässig.
- Eine Nutzung der Stellplätze für Wohnmobile nach Ziffer c) ist ausschließlich zum Zwecke des Abstellens während der Kreuzfahrten zulässig. Dies schließt eine einmalige Übernachtung am Tag der Anreise und / oder am Tag der Abreise ein. Eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz bzw. -übernachtungsplatz im herkömmlichen Sinne ist unzulässig.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

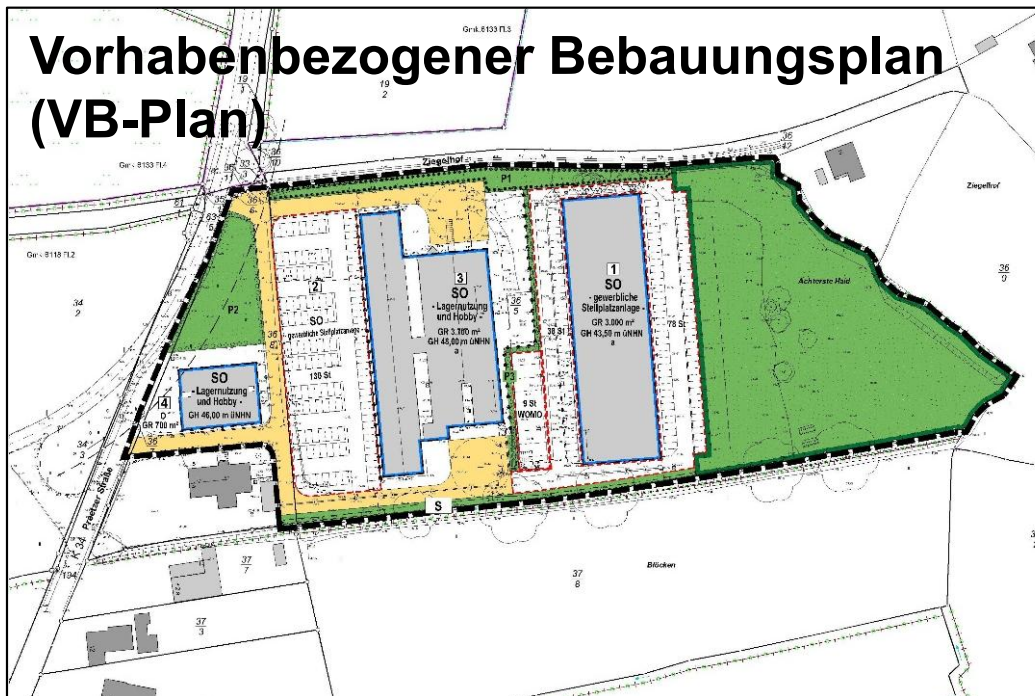
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

- Innerhalb der Flächen des Sonstigen Sondergebietes ist eine Nutzung der Freiflächen für Lagerzwecke nur in dem Umfang zulässig, wie es für die Pflege und Unterhaltung der Einrichtung erforderlich ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)



Planinhalte / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung / SO Lagernutzung und Hobby

- Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Lagernutzung und Hobby- dient der Lagerung von Gegenständen sowie der in der Fläche untergeordneten Bereitstellung von Flächen für die Ausübung eines Hobbys (Hobbyräume). Zulässig sind:
 - Gebäude zur Lagerung von Gegenständen innerhalb der hierfür festgesetzten Baufelder,
 - Räume für die Ausübung eines Hobbys (Hobbyräume), innerhalb der nach Punkt a) zulässigen Gebäude wobei der maximale Flächenanteil einen Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten darf,

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

Wikipedia: Beispiele für verbreitete Hobbys sind Aktivitäten wie Sammeln, Handarbeiten, Heimwerken, Basteln, Modellbau, Sport, Kunst, Hausmusik, Literatur, Spielen oder Weiterbildung.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

- Handwerkliche und / oder künstlerische Tätigkeiten
- Tätigkeit ohne Gewinnerzielungsabsicht

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

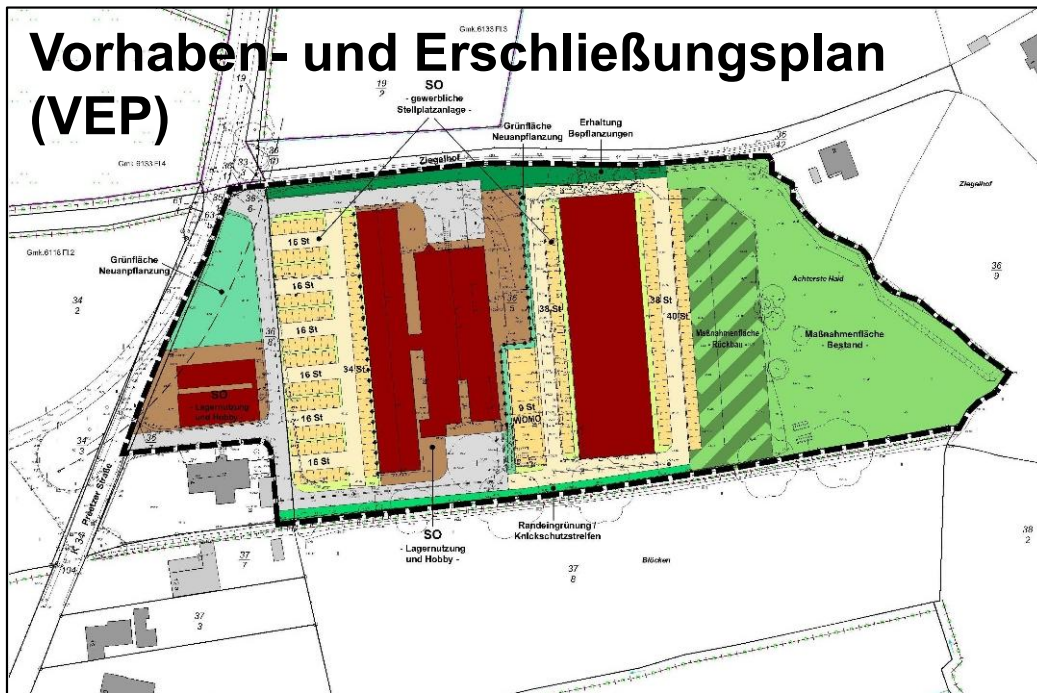
- Eine offene Lagernutzung ist innerhalb der Flächen des Sonstigen Sondergebietes unzulässig. Eine Nutzung der Freiflächen für Lagerzwecke ist nur in dem Umfang zulässig, wie es für die Pflege und Unterhaltung der Einrichtung erforderlich ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

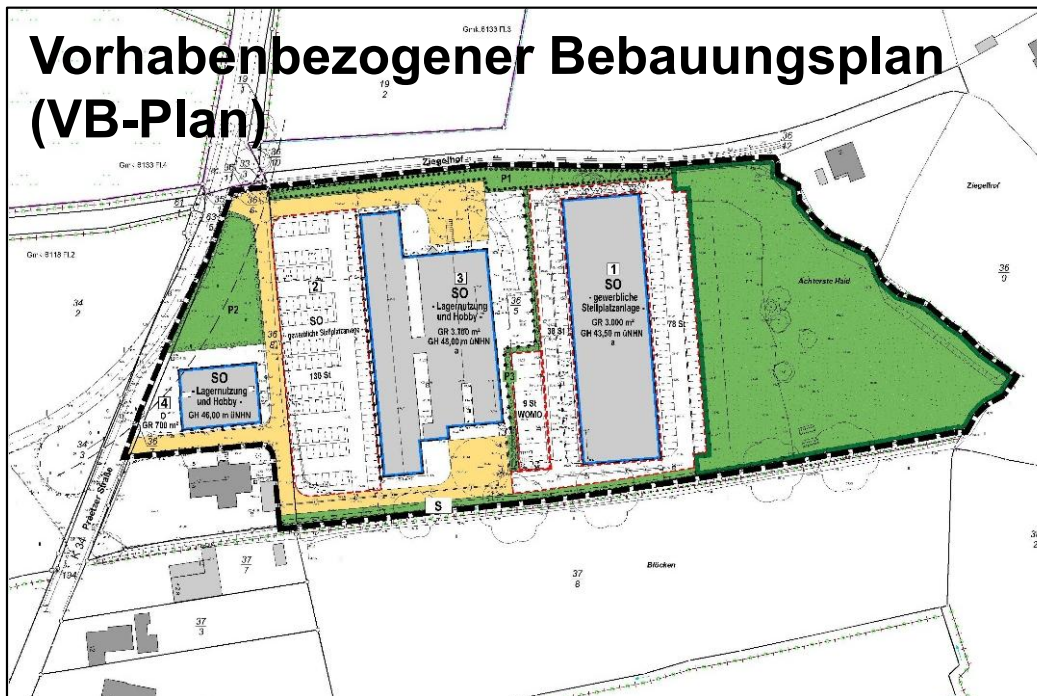
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

- Offene bzw. abweichende Bauweise

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)



Planinhalte / Festsetzungen

Grünordnung

- Erhalt und Wiederherstellung der Grünfläche am östlichen Rand als Maßnahmenfläche
- Schaffung eines Saumstreifens zum südlich gelegenen Knick
- Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen am nördlichen Rand (P 1)
- Flächen zum Anpflanzen (P 2 und P 3)
- Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage sofern eine Überdachung mit PV-Anlagen nicht erfolgt / mindestens 1 Baum je angefangene 6 Stellplätze

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Gut. 6133/14

Gut. 6133/14

SO - gewerbliche Stellplatzanlage

Grünfläche Neuanpflanzung

Erhaltung Bepflanzungen

SO - Lagernutzung und Hobby

Randsicherungs- / Knickschutzstreifen

Blicker

Maßnahmenfläche - Bepflanzung

Wohnfläche - Rückbau

Achterste Haid

34 2

34 3

37 2

37 3

37 4

37 5

37 6

37 7

37 8

37 9

37 10

37 11

37 12

37 13

37 14

37 15

37 16

37 17

37 18

37 19

37 20

37 21

37 22

37 23

37 24

37 25

37 26

37 27

37 28

37 29

37 30

37 31

37 32

37 33

37 34

37 35

37 36

37 37

37 38

37 39

37 40

37 41

37 42

37 43

37 44

37 45

37 46

37 47

37 48

37 49

37 50

37 51

37 52

37 53

37 54

37 55

37 56

37 57

37 58

37 59

37 60

37 61

37 62

37 63

37 64

37 65

37 66

37 67

37 68

37 69

37 70

37 71

37 72

37 73

37 74

37 75

37 76

37 77

37 78

37 79

37 80

37 81

37 82

37 83

37 84

37 85

37 86

37 87

37 88

37 89

37 90

37 91

37 92

37 93

37 94

37 95

37 96

37 97

37 98

37 99

37 100

37 101

37 102

37 103

37 104

37 105

37 106

37 107

37 108

37 109

37 110

37 111

37 112

37 113

37 114

37 115

37 116

37 117

37 118

37 119

37 120

37 121

37 122

37 123

37 124

37 125

37 126

37 127

37 128

37 129

37 130

37 131

37 132

37 133

37 134

37 135

37 136

37 137

37 138

37 139

37 140

37 141

37 142

37 143

37 144

37 145

37 146

37 147

37 148

37 149

37 150

37 151

37 152

37 153

37 154

37 155

37 156

37 157

37 158

37 159

37 160

37 161

37 162

37 163

37 164

37 165

37 166

37 167

37 168

37 169

37 170

37 171

37 172

37 173

37 174

37 175

37 176

37 177

37 178

37 179

37 180

37 181

37 182

37 183

37 184

37 185

37 186

37 187

37 188

37 189

37 190

37 191

37 192

37 193

37 194

37 195

37 196

37 197

37 198

37 199

37 200

37 201

37 202

37 203

37 204

37 205

37 206

37 207

37 208

37 209

37 210

37 211

37 212

37 213

37 214

37 215

37 216

37 217

37 218

37 219

37 220

37 221

37 222

37 223

37 224

37 225

37 226

37 227

37 228

37 229

37 230

37 231

37 232

37 233

37 234

37 235

37 236

37 237

37 238

37 239

37 240

37 241

37 242

37 243

37 244

37 245

37 246

37 247

37 248

37 249

37 250

37 251

37 252

37 253

37 254

37 255

37 256

37 257

37 258

37 259

37 260

37 261

37 262

37 263

37 264

37 265

37 266

37 267

37 268

37 269

37 270

37 271

37 272

37 273

37 274

37 275

37 276

37 277

37 278

37 279

37 280

37 281

37 282

37 283

37 284

37 285

37 286

37 287

37 288

37 289

37 290

37 291

37 292

37 293

37 294

37 295

37 296

37 297

37 298

37 299

37 300

37 301

37 302

37 303

37 304

37 305

37 306

37 307

37 308

37 309

37 310

37 311

37 312

37 313

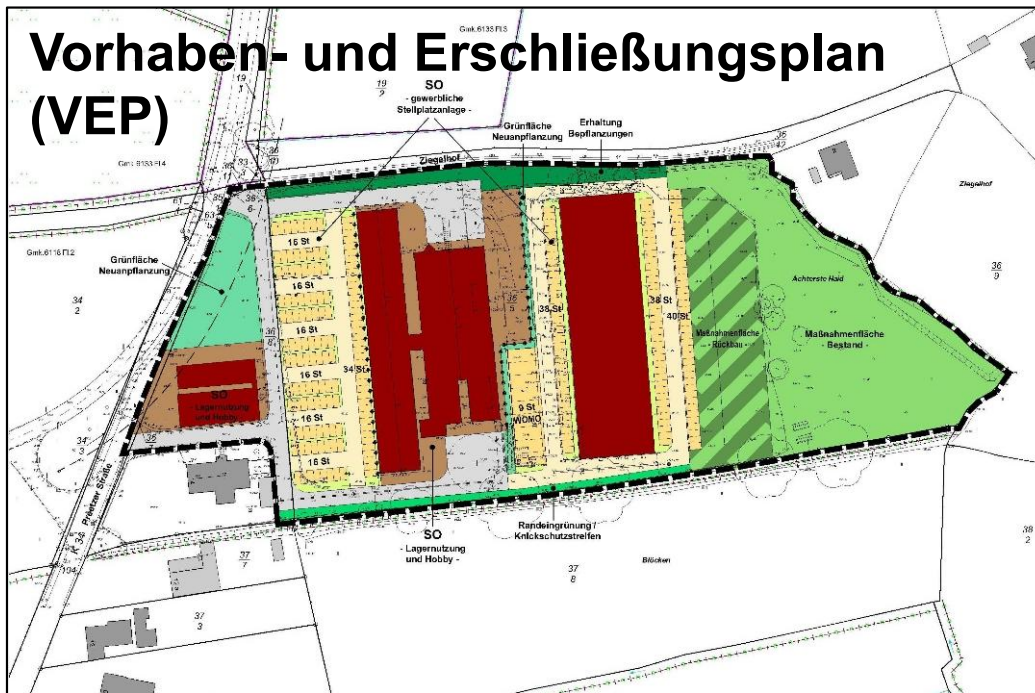
37 314

37 315

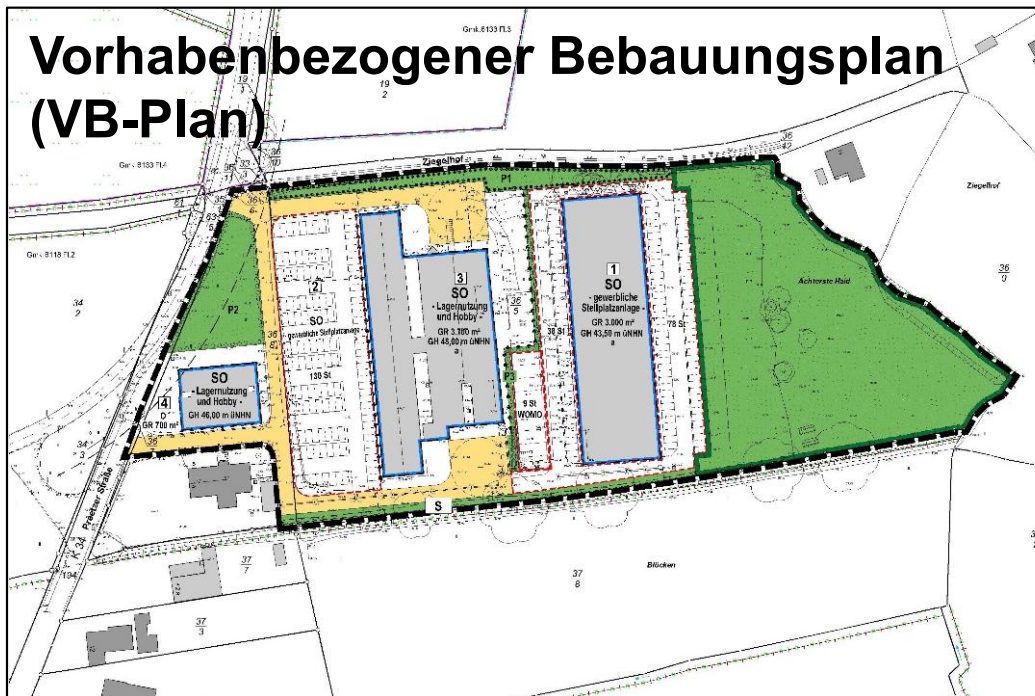
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

- Anbauverbotszone zur K 34

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



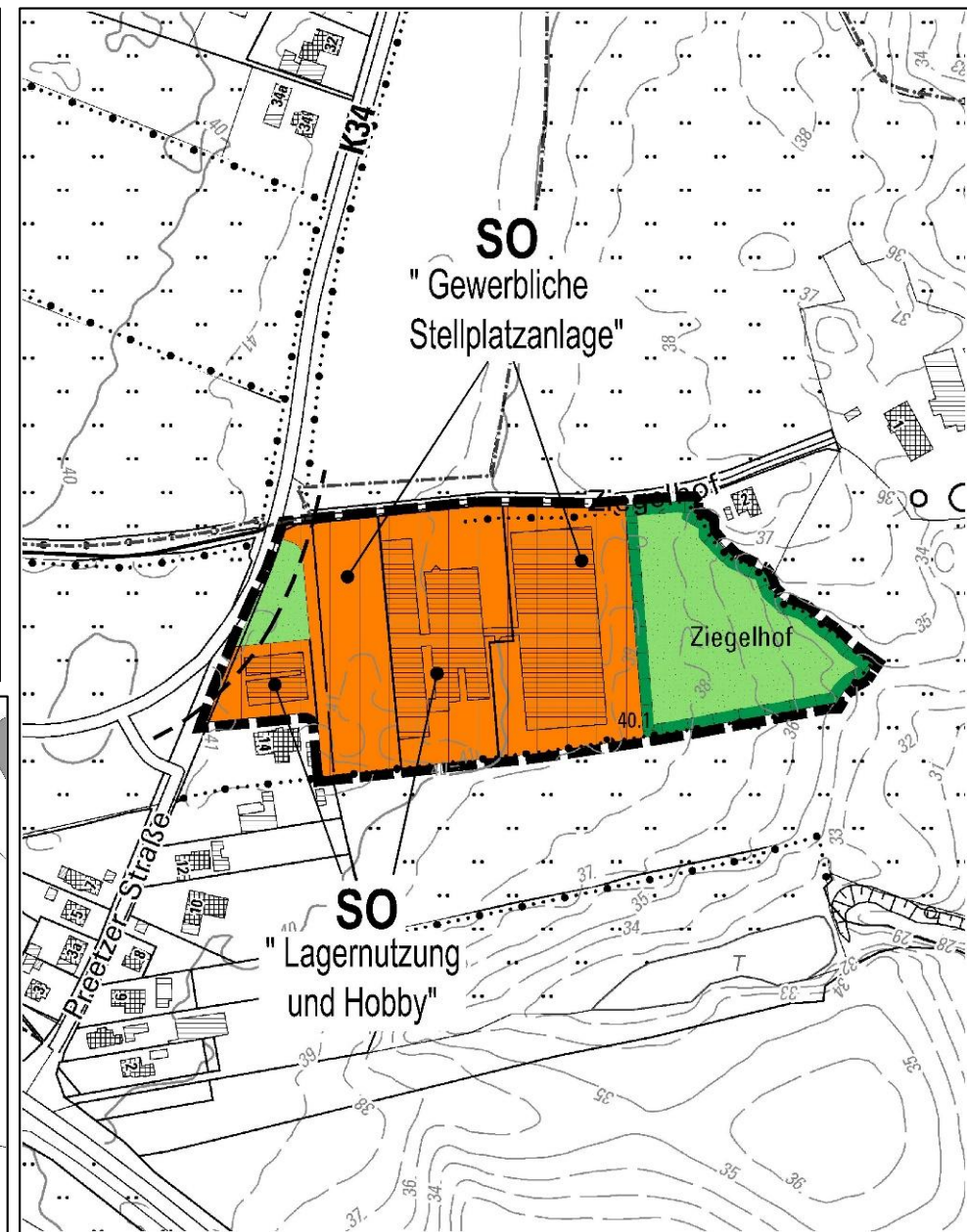
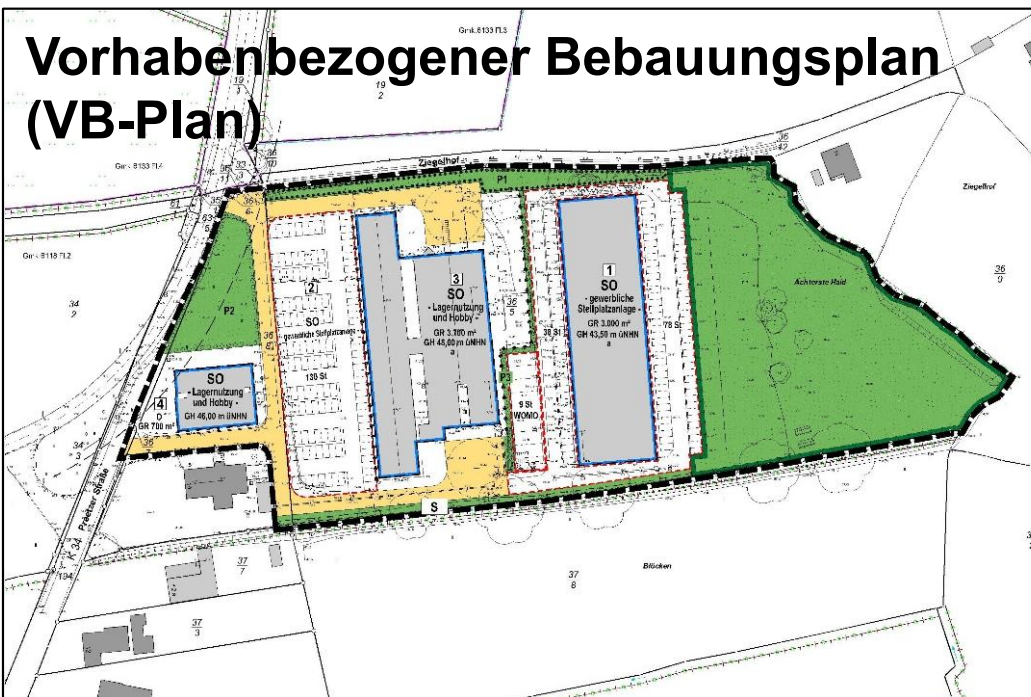
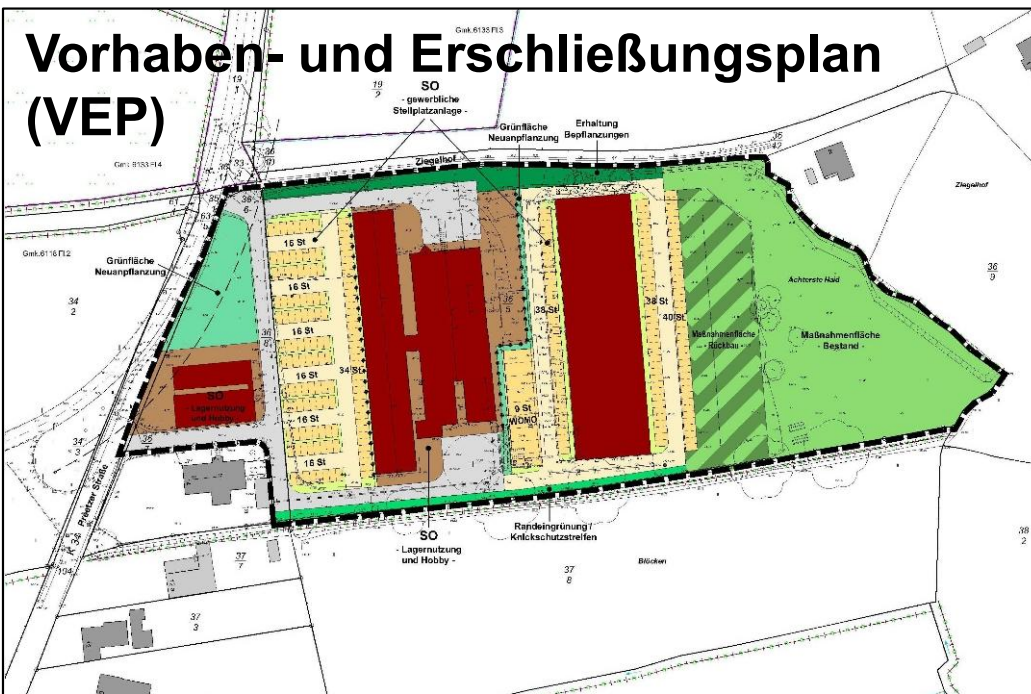
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)



Planinhalte / Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

- Für die Gestaltung der Außenfassaden sind glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig.
- Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude zulässig.
 - Ergänzende Regelungen zur Gestaltung
- Regelungen für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen
 - Beleuchtung nur indirekt
 - Ausschluss von Fremdwerbung
 - Bei Anbringung am Gebäude nicht oberhalb der Gebäudehöhe
 - Freistehende Werbeanlage maximal 4,00 m hoch



Änderung Flächennutzungsplan



Weitere Schritte

Weitere Schritte

- Ausarbeitung der Planunterlagen zur Planungsanzeige
- Durchführung der Planungsanzeige (ggf. auch frühzeitige Behördenbeteiligung) zur Abklärung der Realisierungsaussichten
- Auswertung und Diskussion der eingegangenen Stellungnahmen
- Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzeptes und Berücksichtigung der Ergebnisse für das weitere Verfahren

Weiteres Verfahren nach erfolgter Planungsanzeige und bei Fortsetzung des Verfahrens

- Durchführung / Fertigstellung einer Standort-Alternativen-Prüfung
- ~~• Darlegung des Bedarfs~~
- Exakte Ermittlung des genehmigten Bestandes
- Konkretisierung des Planungskonzeptes / Überarbeitung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen
 - **Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Plön**
- Erstellung einer örtlichen Einmessung (Plangrundlage)
- Erstellung eines Schallgutachtens?
- Ausarbeitung des Umweltberichtes
- Erarbeitung der Vorentwürfe (B-Plan und F-Planänderung)
- Inhaltliche Abstimmung und grundsätzliche Freigabe des Planungskonzeptes



Vielen Dank für ihre Geduld und Aufmerksamkeit !

Planungsgespräch 25.09.2024 – Gemeinde Nettelsee –

3. Änderung des Flächennutzungsplans und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

Ort: Gärtnerei Kistenmacher

Teilnehmende:

Herr Rixen (Bürgermeister Gemeinde Nettelsee)

Frau Wulf-Dibbern (Gemeinde Nettelsee)

Frau Riemenschneider (MIWKS, Referat Städtebau und Ortsplanung; Städtebaurecht)

Frau Groß (MIWKS, Referat Regionalplanung und Regionalentwicklung)

Herr Kretzschmar (MIWKS, Referat Regionalplanung und Regionalentwicklung)

Herr Behmer (Kreis Plön, Kreisplanung)

Herr Jann (Amt Preetz-Land)

Herr Kistenmacher (Vorhabenträger)

Herr Blank (Planungsbüro Blank)

Ergebnisprotokoll:

Sachliche und rechtliche Ausgangslage:

Bei der Gärtnerei hat es sich um eine privilegierte Nutzung im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gehandelt. Im Falle einer Betriebsaufgabe ist die Zulässigkeit der sich anschließenden Nutzungen nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zum Außenbereichsschutz sind dort nur sehr restriktive Zulassungsmöglichkeiten gegeben. Es gibt im Baugesetzbuch keinen Automatismus für eine gewerbliche Nachnutzung bisher gartenbaulich genutzter Gebäude. Aufgrund der (bisher) nicht genehmigten und genehmigungsfähigen, aber real vorhandenen Nutzungen ist die Bauaufsicht des Kreises eingeschritten.

Um zu prüfen, inwieweit die bestehenden Nutzungen einer Genehmigungsfähigkeit zugeführt werden können, hat die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Grundsätzliches

Die Gemeinde hat gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Über die Erforderlichkeit entscheidet die Gemeinde. Ein Grundeigentümer oder Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf die Aufstellung einer Bauleitplanung, ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Im Rahmen des Ortstermins stellten sich die Nutzungen auf dem ehemaligen Gärtnereigelände als vielfältig und teilweise auch ungeordnet dar (zugewachsene Alt-Autos, ungeordnete, hohe Ablagerungen von Altkleidern). Welche Lagernutzungen sich genau in den Gewächshäusern befinden, konnte nicht in Gänze nachvollzogen werden.

Der Gemeinde wird empfohlen zu prüfen, ob und für welche Zwecke sie in eine Bauleitplanung einsteigen will.

Soweit eine Zulässigkeit für einzelne Nutzungen über eine Bauleitplanung nicht herbeigeführt werden kann oder soll, sind die entsprechenden Nutzungen zukünftig einzustellen.

Maßnahmenfläche:

Im Vergleich zu den 2020 vorgelegten Unterlagen sieht der Bebauungsplan nun eine Vergrößerung der Maßnahmenfläche im Osten des Geltungsbereichs vor. Da die UNB nicht am Termin teilgenommen hat, wird um eine Abstimmung mit der UNB diesbezüglich gebeten. Die bislang im hinteren Bereich bestehenden Parkplätze sollen nach der aktuellen Planung in den vorderen Bereich des Plangebietes verlagert werden.

Sondergebiet „Gewerbliche Stellplatzanlage“:

Im östlichen Bereich wird derzeit ein Gewächshaus zum Parken für Kreuzfahrtgäste aus Kiel in den Sommermonaten genutzt. In der Halle sind 100 Stellplätze. Es wird von Seiten der Kreis- und Landesbehörden verdeutlicht, dass ein solcher Stellplatz für Kreuzfahrtgäste mitgegangen werden könnte. Der Bedarf wird anerkannt. Eine ergänzende Nutzung der Halle als Winterlager ist grundsätzlich vorstellbar.

Die derzeit auf der Maßnahmenfläche vorhandenen Stellplätze sollen in den westlichen/vorderen Bereich verlagert werden. Hier befindet sich derzeit ein unbebautes Gelände. Auf der Fläche werden derzeit von einer ortsansässigen Tischlerei Baumaterialien gelagert. Aus Sicht der Kreis- und Landesbehörden wäre dieser Baustein als Ergänzung zu den überdachten Stellplätzen grundsätzlich vorstellbar, insbesondere da es sich um eine Verlagerung der Stellplätze aus dem östlichen/ hinteren Bereich handeln soll. Derzeit sind 340 Stellplätze auf dem Gelände. Die Standplatzzahl soll nicht erhöht werden. Voraussetzung für die Umsetzung dieses Bausteins ist, dass die Baumaterialien des örtlichen Gewerbebetriebes entfernt werden.

Im weiteren Verfahren ist die Verträglichkeit der gewerblichen Stellplatzanlage mit der angrenzenden Wohnnutzung zu untersuchen und zu belegen. Erforderlichenfalls ist festzulegen, welche Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

Wohnmobilstellplatz

Ein Wohnmobilstellplatz, wie in den Planunterlagen und in der Planzeichnung angedeutet, wird aufgrund des fehlenden touristischen Bezuges sehr kritisch gesehen. Dies gilt unabhängig vom Standort innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Sondergebiet „Lagernutzung und Hobby“:

Teile der ehemaligen Gewächshäuser sind zu Lagerzwecken vermietet, dies sowohl für gewerbliche Zwecke als auch an Privatpersonen.

Ziel der Gemeinde könnte es sein, hier Raum für die Lagerung von Gegenständen zur Verfügung zu stellen. Planungsrechtlich wäre dann die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „Lagerung“ (o.ä.) zu begrenzen.

Weitergehende gewerbliche Nutzungen sollten an diesem Außenbereichsstandort nicht etabliert werden.

Die derzeit gewählte Zweckbestimmung „Hobby“ sollte entfallen, da sie zu unbestimmt ist. Die Zweckbestimmung eines Sondergebietes ist so zu wählen, dass eine konkrete Nutzung definiert wird.

Sondergebiete lassen keine Vielfalt von verschiedenen Nutzungen zu.

Mischgebiet:

Der Eigentümer führt aus, dass im vorderen Bereich innerhalb der bestehenden Gewächshäuser tatsächlich eine Gewächshausnutzung stattfindet. Insofern wäre zu prüfen, ob eine Überplanung überhaupt erforderlich ist und ggf. für welche Zwecke.

Im bestehenden Gebäude im vorderen, westlichen Bereich sind derzeit 3 Wohneinheiten und ein Gewerbebetrieb untergebracht. Diese Nutzungen seien genehmigt.

Für genehmigte Nutzungen besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Es ist zu prüfen, ob die Genehmigungen unabhängig von Gartenbaubetrieb Bestand haben. Soweit dies der Fall ist, wäre auch hier zu prüfen, ob eine Planung überhaupt erforderlich ist.

(Hinweis des Kreises Plön im Nachgang zum Planungsgespräch:

„Unter dem Aktenzeichen 24/124/1968 wurde eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses samt Garage erteilt. Aus der Prüfung der Aktenlage geht hervor, dass im Rahmen dieser Genehmigung neben der allgemeinen Wohneinheit eine zusätzliche Einliegerwohnung bewilligt wurde. Es besteht somit eine Diskrepanz zwischen der aktuellen Anzahl der von Herrn Kistenmacher geführten Wohneinheiten und der in den Akten festgehaltenen Genehmigungssituation.“

Aus dem nachgereichten Sachstand zur Genehmigungssituation ergibt sich, dass eine allgemeine Wohnnutzung genehmigt wurde, so dass bei Beibehaltung einer allgemeinen Wohnnutzung allein kein Planungserfordernis zu Überplanung entstünde.

Aufgrund der abgesetzten Lage (und nach jetzigem Kenntnisstand) wird seitens der Kreis- und Landesbehörden für den westlich Geländebereich keine Notwendigkeit zur Überplanung als Mischgebiet gesehen. Es handelt sich hier nicht um einen geeigneten Standort für eine weitere gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung, die mit der Darstellung/ Festsetzung eines Mischgebietes eingeleitet würde.

Grundsätzlich wäre ansonsten auch die Verträglichkeit der bei beiden Nutzungen (Gewerbliche Stellplatzanlage und im MI zulässiges Wohnen) miteinander zu prüfen. Eine Einschränkung des Stellplatzbetriebes aufgrund der direkt angrenzenden (neu geplanten) Wohnbebauung wäre, insbesondere im Nachtzeitraum, nicht auszuschließen.