Gemeinde Postfeld

Beschlussvorlage Postfeld
Nummer 059/5/2026
vom 21.01.2026
Status öffentlich

Zuständigkeit im Amt Preetz-Land
Strategieteam
Ralf-Uwe Jann
Telefon 04342/8866121
E-Mail ralf-uwe.jann@amtpreetzland.de

B-Plan # 10 "Ehem. Hofstelle Rohweder" / hier: Vorentwurf und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine
Gemeindevertretung Postfeld (Entscheidung)	

Beschlussvorschlag

Die Vorentwürfe der Bauleitplanung 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.

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

Sachverhalt

In ihrer Sitzung vom 14.07.2025 hatte die Gemeindevertretung die Aufstellung des B-Plans Nr. 10 für den Bereich der ehem. Hofstelle Rohweder beschlossen und eine Reihe von Planungszielen festgelegt. Gleichzeitig wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen. Beides, die Veränderungssperre wie auch der vollständige Aufstellungsbeschluss mit den Planungszielen, wurde durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht.

Das Planungsbüro hat die planerischen Vorstellungen der Gemeinde umgesetzt und wird die Vorentwürfe der Planzeichnung mit den planerischen Festsetzungen sowie eine Kurzbegründung dazu in der Sitzung der Gemeindevertretung vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Das Honorarangebot des Planungsbüros für diese Bauleitplanung beläuft sich auf ca. 28.000,- Euro (brutto).

Anlage/n
1 - 01 Postfeld-B10 - Planunterlagen (öffentlich)

2 - 02 Postfeld-B10 - Kurzbegründung (öffentlich)

Übersichtsplan ohne Maßstab



Vorentwurf

Satzung der Gemeinde Postfeld (Kreis Plön) über den Bebauungsplan Nr. 10

Für das Gebiet der ehemaligen 'Hofstelle Rohweder'

Bearbeitung : **24.03.2026**

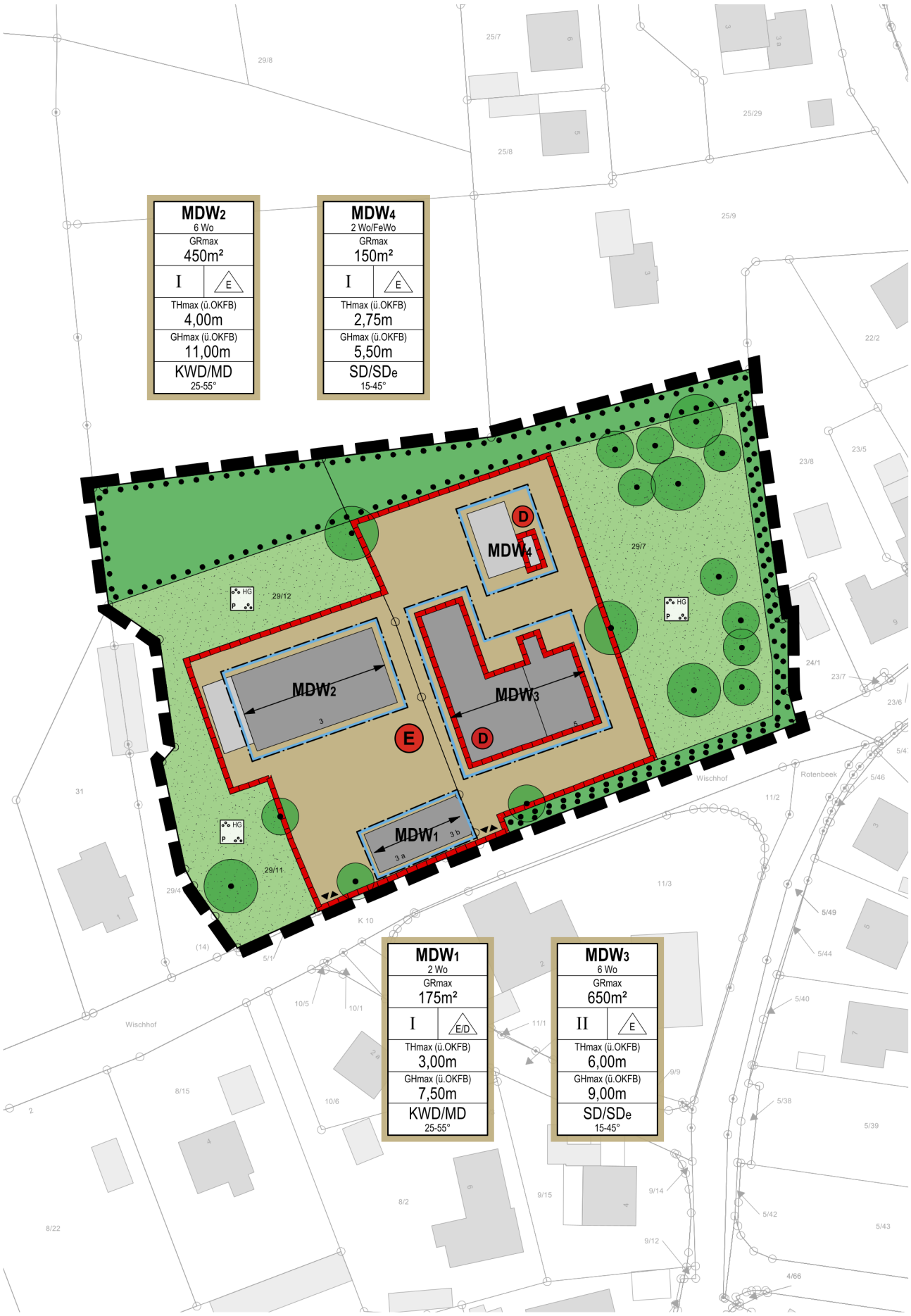
Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de
B2K Architekten | Stadtplaner

Geändert :

Art des Verfahrens :	☐ Regel-verfahren	☐ Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	☐ Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)	☐ Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	■ Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens :	■ § 3 (1) BauGB	■ § 4 (1) BauGB	☐ § 3 (2) BauGB	☐ § 4 (2) BauGB	☐ § 4a (2) BauGB	☐ § 4a (3) BauGB	☐ § 1 (7) BauGB	☐ § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung



M 1:1000

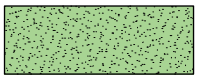
Vorentwurf

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Gemeinde Postfeld (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 10

Bearbeitung: **24.03.2026**
Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10
T (0431) 596 746-20
info@b2k.de
24106 Kiel
Fax -99
b2k.de
B2K

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	
MDW	Dörfliches Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 5a BauNVO
MDW 6 Wo	Zulässige Zahl Wohnungen (als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
MDW 2 Wo/FeWo	Zulässige Zahl Wohnungen oder Ferienwohnung (als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	
GRmax 650m²	Zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 u. § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO
THmax= 6,00m ü.OKFB	Zulässige Traufhöhe (als Höchstmaß) in Metern 'm' über Oberkante Fahrbahndecke (OKFB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO
GHmax= 11,00m ü.OKFB	Zulässige Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß) in Metern 'm' über Oberkante Fahrbahndecke (OKFB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Abs. 1 BauNVO
	Verkehrsflächen	
	Ein-/Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Grünfläche (Privat): Hausgarten	

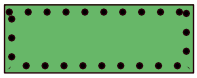
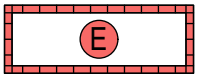
Vorentwurf

Gemeinde Postfeld (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 10

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **24.03.2026**
Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 · 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 · Fax -99
info@b2k.de · b2k.de
B2K

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Regelungen für die Stadterhaltung	
	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	§ 172 Abs. 1 BauGB
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 2 Abs. 2 DSchG-SH
	hier: Baudenkmal 'Wischhof 5' (Bauernhof; Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Objektnummer 4486)	§ 8 DSchG-SH + Denkmalliste SH
	Örtliche Bauvorschriften	
SD/SDe 15-45°	Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Satteldach erweitert (SDe) Zulässige Dachneigung: Mind. 15°, Max. 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO-SH
KWD/MD 25-55°	Zulässige Dachformen: Krüppelwalmdach (KWD), Mansardendach (MD) Zulässige Dachneigung: Mind. 25°, Max. 55°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO-SH
	Stellung der Gebäude (Firstrichtung)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO-SH
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Bebauung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
29/7	Flurstücksbezeichnung	
5	Hausnummer	

Vorentwurf

Gemeinde Postfeld (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 10

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **24.03.2026**
Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de
B2K

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Erhaltungsbereich

§ 172 Abs. 1 BauGB

In dem in der Planzeichnung (Teil A) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten ‚Erhaltungsbereich' bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und/oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung der Gemeinde Postfeld. Dies gilt auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und/oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein und/oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt und/oder das Landschaftsbild prägt und/oder sonst von städtebaulicher, insb. geschichtlicher und/oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

(1) Dörfliches Wohngebiet

§ 5a BauNVO

Es wird ein ‚Dörfliches Wohngebiet' (MDW) mit den Teilgebieten MDW_{1}-MDW_{4} festgesetzt.

(a) *Zulässigkeit von Nutzungen*

§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO; § 5a BauNVO

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind die nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten i.S.v. sonstigen Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

(b) *Ferienwohnungen*

§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO; § 13a BauNVO

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW_{1-3}) sind Ferienwohnungen i.S.v. Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, i.S.v. sonstigen Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie i.S.v. § 13a BauNVO nicht zulässig.

(c) *Nebenwohnungen*

§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO; § 21 BMG

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW_{1-3}) ist die Nutzung von Zweit- bzw. Nebenwohnungen (d.h. Wohnungen die nicht als Hauptwohnung, sondern nur vorrübergehend als weitere Wohnung genutzt werden) nicht zulässig.

Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de
B2K

Teil B: Text

(2) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in dem jeweiligen Teilgebiet als Höchstmaß festgesetzt. Dabei gilt:

Dörfliches Wohngebiet (MDW_1):	Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
Dörfliches Wohngebiet (MDW_{2-3}):	Max. 6 Wohnungen je Wohngebäude
Dörfliches Wohngebiet (MDW_4):	Max. 2 Wohnungen oder Ferienwohnungen je Wohngebäude

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)
§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) als Höchstmaß festgesetzt (s.Hinweise).

(2) Zahl der Vollgeschosse
§ 16 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6-7 LBO-SH

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) gilt als Höchstmaß. Die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses ist, unter Berücksichtigung der jeweiligen zulässigen Dachformen und -neigungen, nur als Dachgeschoss zulässig, sofern die jeweilige festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) nicht überschritten wird.

(3) Höhe baulicher Anlagen
§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird eine maximal zulässige Traufhöhe (THmax) in Metern (m) über Oberkante Fahrbahndecke (OKFB) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) in Metern (m) über Oberkante Fahrbahndecke (OKFB) als Höchstmaß festgesetzt.

(a) Maximal zulässige Traufhöhe (THmax)
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (THmax) ist die Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge (einschließlich vor- und/oder rückspringende Bauteile).

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (THmax) ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der (geneigten) Dachhaut.

(b) Maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax)
Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird als Höchstmaß der baulichen Anlagen bestimmt und begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und/oder Dachaufbauten) des Hauptgebäudes.

Bearbeitung: **24.03.2026**
Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de
B2K

(c) *Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax)*
Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele, Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m überschritten werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie §§ 61 und 86 LBO-SH

Anzahl der Stellplätze
In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

5. Grünordnung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

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

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Privaten Grünflächen' (P) mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten' (HG) sind als naturnahe Flächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen; der vorhandene Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb dieser Flächen sind nur bauliche Anlagen (inkl. verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH) sowie Versiegelungen zulässig, die der Gartennutzung, -gestaltung, -pflege und/oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen.

(2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. LNatSchG-SH und BNatSchG

(a) *Versiegelung von Flächen*
In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Flächen von Stellplätzen mit deren Fahrbahnen sowie Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterrasen, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.

(b) *Grundstücksbegrünung*
In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind nicht überbaute oder anderweitig genutzte Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze (inkl. überdachte Stellplätze (Carports)), Garagen, Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat und/oder bodendeckende Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen ohne Wasserdurchlässigkeit sind nicht zulässig.

(c) *Grundstücksbeleuchtung*
Innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung (Teil A) sind Außenbeleuchtungen nur mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Warmlichtquellen mit Farbtemperaturen bis maximal 2.700 Kelvin zulässig.

Teil B: Text

(3) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB

(a) *Erhalt von Bäumen*
Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art zu ersetzen.

(b) *Erhalt von Gehölzflächen und sonstigen Bepflanzungen*
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

(1) Gebäudedächer
Die Ausführung von Dachform und -neigung von Hauptgebäuden sind jeweils für alle Hauptdachflächen eines Gebäudes identisch zu wählen. Dachgauben sind je Hauptgebäude in einheitlicher Form auszuführen. Doppelhaushälften und/oder Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung sind nur untergeordnete Bauteile (z.B. verglaste Dachflächen, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen, Bereiche von Treppenhäusern o.ä.).

(a) *Dachform und -neigung von Hauptgebäuden*
In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Dächer von Hauptgebäuden nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig. Dabei gilt:

		Zulässige Dachform:	Zulässige Dachneigung:
KWD	=	Krüppelwalmdach (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))	Mind. 25° - Max. 55°
MD	=	Mansardendach (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))	Mind. 25° - Max. 55°
SD	=	Satteldach (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))	Mind. 15° - Max. 45°
SDe	=	Satteldach, erweitert (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))	Mind. 15° - Max. 45°

(b) *Dacheindeckung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen*
Innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung (Teil A) sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH mit einer Bruttodachfläche von mindestens 30 m² nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Überdeckung mit Begrünung ist auf mindestens 50 % der gesamten Bruttodachflächen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

Bearbeitung: **24.03.2026**
Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de
B2K

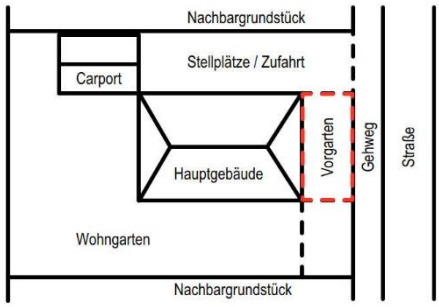
Teil B: Text

C. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)
   Die zulässige Grundfläche (GRmax) gibt an, wie viel Quadratmeter (m²) Grundfläche (GF) in dem jeweiligen Baufeld auf dem Baugrundstück maximal zulässig sind (als Höchstmaß). Der festgesetzte Wert ist absolut.

   Für die Berechnung der Grundflächen gelten die Bestimmungen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit o.ä.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

2. Vorgartenbereiche
   Als Vorgarten gilt der halböffentliche Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, bspw. Gehweg). Je nach Örtlichkeit des jeweiligen Grundstücks zählt dazu ggf. auch der jeweils seitlich verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze bzw. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (sofern kein Wohn-/Hausgarten).



3. Artenschutz
   Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); insb. zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatschG zu beachten.

4. Altlasten
   Im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten. Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

   Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

5. Kampfmittel
   Im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine kampfmittelbelasteten Flächen. Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Postfeld nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel Schleswig-Holstein (KmVO-SH) zu beachten.

   Auch in als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen sind Zufallsfunde nicht ausgeschlossen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

Bearbeitung: **24.03.2026**
Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de
B2K

Teil B: Text

6. Archäologischer Denkmalschutz
   Im Plangebiet bestehen oberirdische Kulturdenkmale. Die aktuellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG-SH) sind zu beachten. Es befindet sich zudem teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 07.11.2025). Bei Maßnahmen mit Erdeingriffen ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein gemäß § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG-SH) zu beteiligen.

   Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 unverändertem 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.

7. Brandschutz
   Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen sind gemäß den aktuellen Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH § 5: ‚Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken') sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFlFw) sicherzustellen.

8. Bodenschutz
   Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB § 202: ‚Schutz des Mutterbodens'), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12: ‚Orientierende Untersuchungen') des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7: ‚Vorsorgepflicht'), des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2: ‚Geltungsbereich' und § 6: ‚Abfallhierarchie') sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zum langfristigen Schutz des Bodens zu beachten.

9. Auffüllungen, Abgrabungen
   Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

10. Schutz von Bäumen und Pflanzen
    Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften der DIN 18920 (‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'), der R SBB (‚Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen') und der ZTV-Baumpflege (‚Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege') zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

11. Einsichtnahme von Unterlagen
    Zur Planung gehörige Unterlagen können in der Bauverwaltung des Amtes Preetz-Land während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
24.03.2026 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de
B2K

Teil B: Text

12. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de



Vorentwurf

Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Postfeld (Kreis Plön)

‚Ehemalige Hofstelle Rohweder‘

Für das Gebiet am westlichen Ortsausgang der Gemeinde Postfeld,nördlich der Straße ‚Wischhof‘

Bearbeitung:
B2K Kühle und Koerner PartG mbB | Architekten & Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
24.03.2026

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | **§ 4 (1) BauGB** | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung, Planungsziele 3
2. Lage, Größe und Nutzung 4
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren 5
3.1. Rechtliche Grundlagen 5
3.2. Verfahren 5
4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben 6
4.1. Landes- und Regionalplanung 6
4.2. Flächennutzungsplan 8
4.3. Landschaftsplan 9
4.4. Denkmalschutz 9
4.5. Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Querverweis) 10
5. Plangebiet / Planungsziele 10
5.1. Bestandssituation 10
5.2. Planungsziele 11
5.3. Planinhalt und -begründung 12
6. Inhalte der Planung 15
6.1. Erhaltungsbereich 15
6.2. Art der baulichen Nutzung 18
6.3. Maß der baulichen Nutzung 22
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise 24
6.5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 25
6.6. Ein- und Ausfahrten 26
6.7. Grünordnung 26
6.8. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen 30
6.9. Verkehrliche Erschließung 32
6.10. Denkmalschutz 33
7. Ver- und Entsorgung 33
8. Artenschutz 34
9. Altlasten 35
10. Kampfmittel 35
11. Archäologischer Denkmalschutz 35
12. Weitere Hinweise 36
13. Auswirkungen der Planung 37

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Die Gemeinde Postfeld ist geprägt durch eine intakte, attraktive und erhaltenswerte dörfliche Ortsstruktur. Die Gesamtheit der baulichen Gestaltung in Verbindung mit den ortsbildprägenden Außenräumen leistet einen wesentlichen Beitrag zu einem Gesamtbild, dass – definiert etwa durch die Anordnung der Gebäude, ihre Dimensionen und Formsprache oder die Verbindung zu Gärten und Straßenraum – besonders schützenswert ist. Dieser ursprüngliche Dorfcharakter soll in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung und/oder Umformung bewahrt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 die noch vorhandene dörfliche Struktur am westlichen Ortsaus- bzw. eingang zu sichern und der mangelnden bauordnungsrechtlichen Handhabe gegenüber potenziellen baulichen Missständen im Zulassungsbereich des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB entgegenzuwirken.

Baugesuche und -anfragen der jüngeren Vergangenheit haben bereits erkennen lassen, dass nennenswerte Veränderungen des Gebietscharakters an dieser Stelle des Ortes verursacht und hierdurch städtebauliche Konflikte erzeugt werden könnten. Das Plangebiet ist aufgrund der exponierten Lage als ‚Visitenkarte' mit seiner ortsbildprägenden Raumwirkung daher in seiner Ausprägung und Bautypologie zu sichern, sodass die im regionalen Umfeld durchaus herausragende Dorfstruktur erhalten und zukünftig vor ortsuntypischer Bebauung bewahrt bleibt.

Gleichwohl sieht sich die Gemeinde auch in der Verantwortung, angesichts des vorhandenen und weiterhin prognostizierten Bedarfs an ortsnahen Wohnungen, innerhalb des erhaltenswerten Gebäudebestands die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Unterbringung von zusätzlichem Wohnraum zu schaffen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.07.2025 eingeleitet und enthält folgende Planungsziele:

- Die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO (MD) oder eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gemäß § 5a BauNVO aufgrund der gemeindlichen Entwicklungsplanung gemäß den Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan.
- Erhaltung des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes unter Beachtung der Gebäude-, First- und Traufhöhen sowie der Gebäudevolumina (Geschossigkeiten und Grundflächen) und Ausnutzung der Grundstücksflächen (Maß der baulichen Nutzung: überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen etc.).
- Festsetzung örtlicher Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen), sofern diese städtebaulich erforderlich sind, zur Unterstützung des Erhalts des ortstypischen Erscheinungsbildes von Gebäuden.
- Regelungen zum Erhalt der ortsbildprägenden Grün- bzw. Garten- und Freiflächen.
- Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden, deren Erscheinungsbild und städtebaulichem Zusammenhang (sinnstiftendes Umfeld) zum Erhalt des historischen Bauerbes und der damit verbundenen Kulturlandschaft.
- Regelung des ruhenden Verkehrs, um Probleme durch den Bedarf an öffentlichem und privatem Parkraum zu verhindern.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Postfeld liegt im Kreis Plön und erstreckt sich südwestlich des ‚Postsees', an dessen süd- und südwestlichem Ufer beginnend, in der Region ‚Barkauer Land' des Naturraums ‚Ostholsteinisches Hügel- und Seenland'. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Kiel beträgt rund 20 km; in östlicher Anbindung befindet sich die Stadt Preetz in knapp 10 Autominuten erreichbar. Die Gemeinde mit ihren rund 432 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2024) liegt im Verwaltungsbereich des Amtes Preetz-Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt am westlichen Ortsaus- bzw. eingang (Richtung Barmissen / Kirchbarkau), nördlich der Straße ‚Wischhof'.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 9.122 m² (0,9 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:
- im Norden private Grün-/Freiflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen;
- im Osten Siedlungs- bzw. Wohnbebauung im Verlauf der Straße ‚Wischhof';
- im Süden die Straße ‚Wischhof' mit anliegender Wohnbebauung sowie
- im Westen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Planwerk dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird in nachstehendem Luftbild dargestellt.

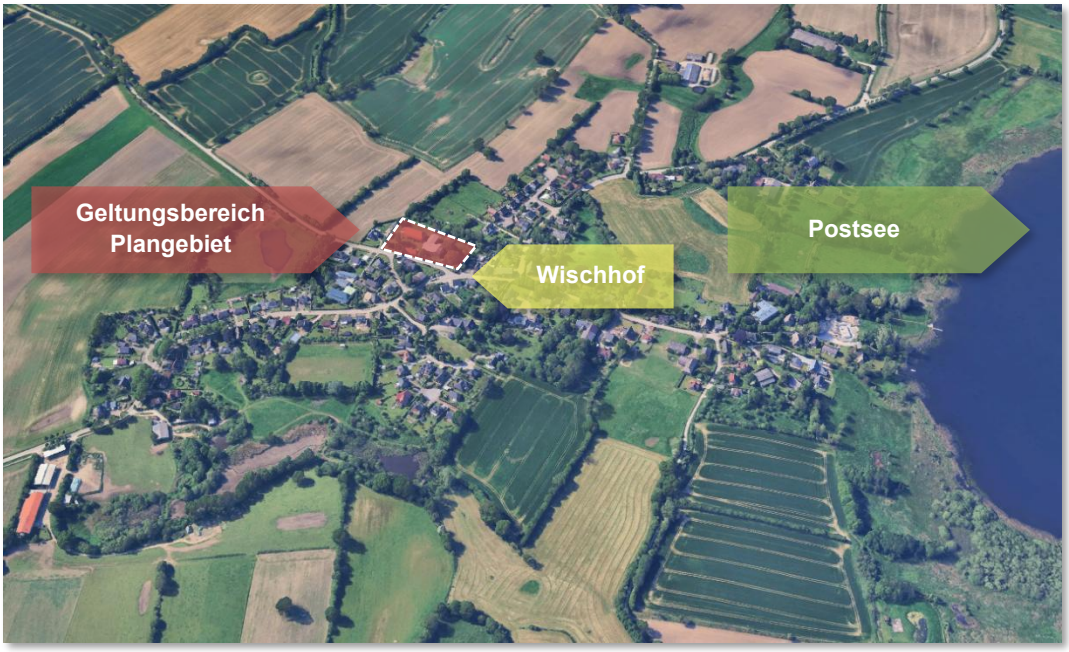


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Die Flächen des Plangebietes sind im Wesentlichen geprägt durch die Bestandsbebauung der (teilweise ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofnutzung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie vor- und rückwärtig gelagerten Kleinbauten. Der nördliche Außenraum zeichnet sich vor allem durch einen großzügigen Baum- und Gehölzbestand aus; im östlichen Plangebiet befindet sich ein ortsbildprägender Garten- bzw. Freiraum mit diversen Baum- bzw. Gehölzpflanzungen – dieser erstreckt sich südlich der Bebauung ebenfalls entlang der Straße ‚Wischhof'.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Postfeld (Kreis Plön) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 734) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928).

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Postfeld (Kreis Plön) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Postfeld vom 31.03.2025 bzw. 14.07.2025 (erneut) und wird als Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen de facto um Innenbereichsflächen innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs (Zulässigkeitsbereich nach § 34 BauGB) handelt und die anvisierten Planungsziele dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m²

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB kommt die überschlägige (Vor-)Prüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Bauleitplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 10.03.2026).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Postfeld macht hiervon keinen Gebrauch.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Bauleitpläne sind die Steuerungsinstrumente der Kommune für die städtebauliche Entwicklung in ihren Grenzen und sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

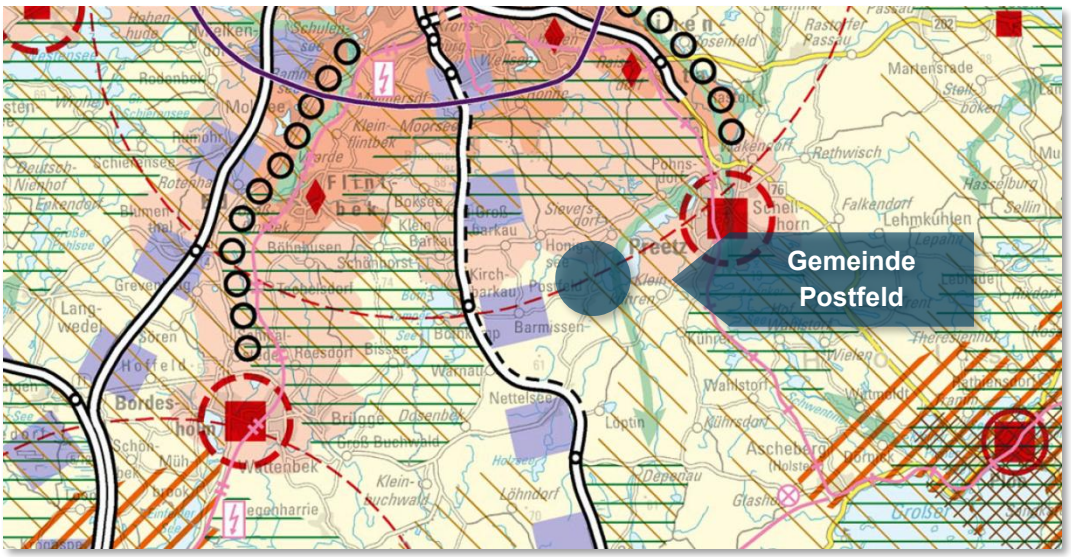


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Postfeld folgende Aussagen bzw. Darstellungen:

- Liegt im *ländlichen Raum*
- Liegt nahe dem *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Wird von einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung* tangiert
- Liegt an einer *Biotopverbundachse* (Landesebene)
- Befindet sich nahe eines *Unterzentrums* (Stadt Preetz)
- Liegt auf dem *10km-Umkreis um den Zentralbereich eines Oberzentrums (Landeshauptstadt Kiel)*

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die „Identität und Zukunftsfähigkeit der vielen attraktiven und leistungsstarken ländlichen Räumen ebenso erhalten und gesichert werden muss, wie ihre natürlichen Ressourcen." Die Herausforderungen für die ländlichen Räume, insbesondere wenn sie nicht an ein Oberzentrum angebunden sind, sind vielfältig. Wegen ihrer besonderen Bedeutung für diese Räume soll hier vor allem auch „die Landwirtschaft gesichert und gestärkt werden."

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung" die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte" beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist.

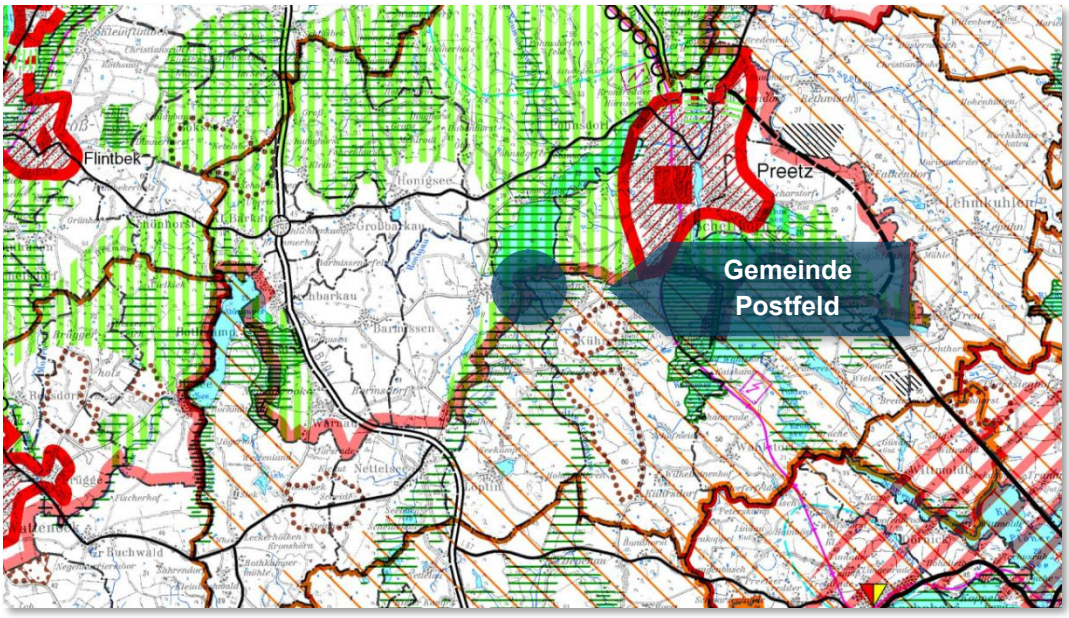


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungsraum 3) Schleswig-Holstein (2000)

Der Regionalplan enthält für die Gemeinde Postfeld folgende Aussagen bzw. Darstellungen:

- Liegt im *ländlichen Raum*
- Liegt auf einer *Ordnungsraumgrenze*
- Befindet sich in einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*
- Wird von einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung* tangiert
- Befindet sich nahe eines *Unterzentrums* (Stadt Preetz)
- Liegt an einem *Regionalen Grünzug*

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehen und/oder von diesem abweichen.

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen (s.u.).

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 sind die Darstellungen der Ursprungsfassung (1967) maßgebend.

Der gesamte Plangeltungsbereich wird in der maßgebenden Fassung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Postfeld als ‚Dorfgebiet‘ (MD) dargestellt.

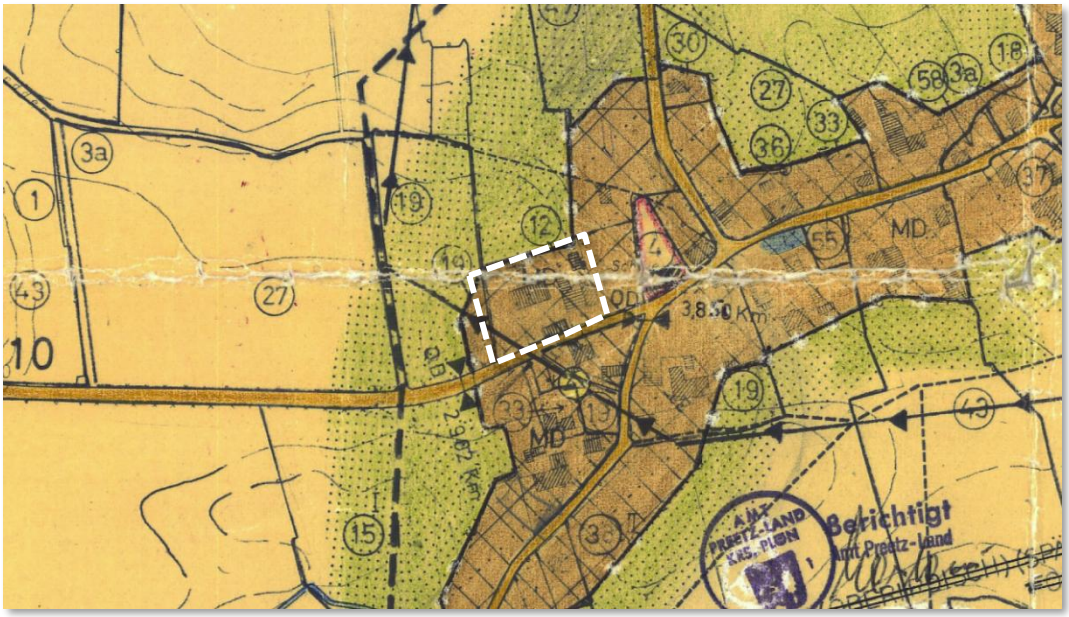


Abbildung 4 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (1967)

Der Bebauungsplan Nr. 10 mit seinen beabsichtigten Festsetzungen kann daher aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden – eine Änderung / Anpassung ist nicht erforderlich.

Die im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetztes 2021 eingefügte Gebietskategorie ‚Dörfliches Wohngebiet‘ (MDW) nach § 5a BauNVO entspricht den Entwicklungszielen des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten ‚Dorfgebiet‘ für den Plangeltungsbereich.

4.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Postfeld verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Die Flächen des Plangebietes werden in der Ziel- und Entwicklungskarte als Bestandteil der (vorhandenen und zukünftigen) Siedlungsstruktur (‚Siedlungsflächen einschließlich Garten-, Hofbereich; MD-Dorfgebiet') dargestellt. In der östlich gelegenen Garten-/Freifläche sind ‚landschaftsbildprägende Einzelbäume' mit einem Erhaltungsgebot (§ 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG-SH) sowie die am ‚Wischhof' gelegene, straßenbegleitende Baumreihe zur Erhaltung ausgewiesen. Überdies ist das Kulturdenkmal (K; s.u.) im Bestand dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes decken sich vollständig mit den anvisierten Planungsinhalten des vorliegenden Bebauungsplanes und sind daher mit den Entwicklungszielen vereinbar.

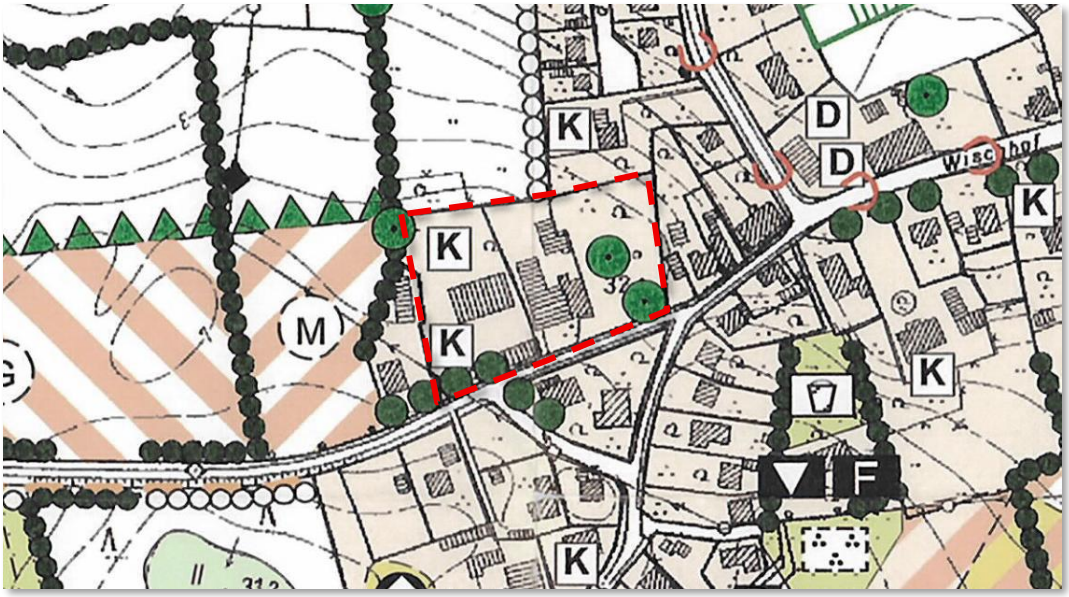


Abbildung 5 Darstellungen des gültigen Landschaftsplanes; Entwicklungskarte (2001)

4.4. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entsprechend der Landesverordnung über die Denkmallisten für Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (DenkListV-SH) ein Baudenkmal (unbewegliches Kulturdenkmal): Wohn- und Wirtschaftsgebäude ‚Wischhof 5' (Bauernhof); Objektnummer 4486.

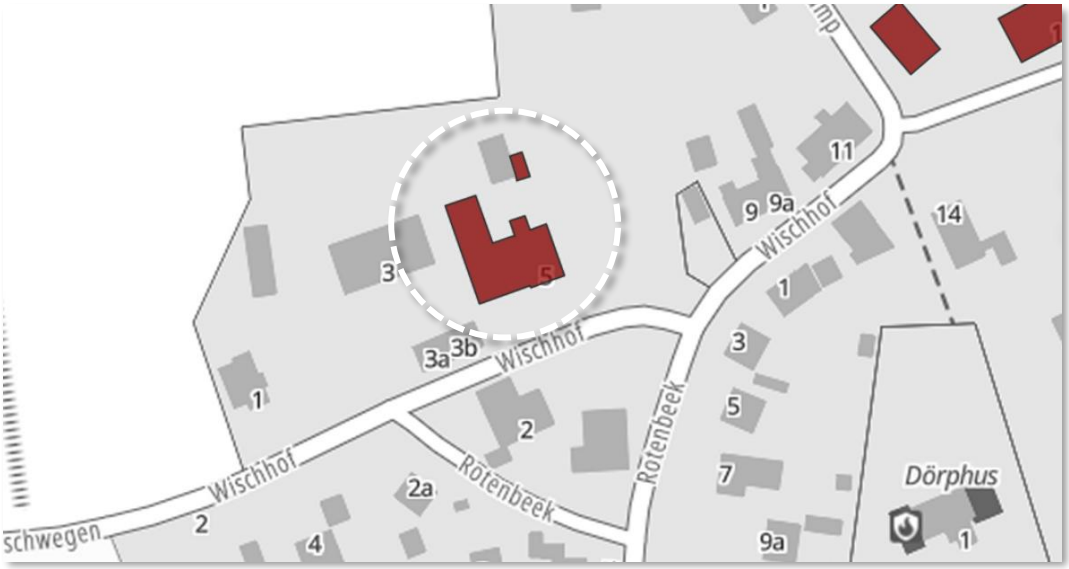


Abbildung 6 Darstellung des eingetragenen Baudenkmals (Denkmaldatenbank; 2026)

4.5. Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Querverweis)

Die Gemeinde Postfeld hat im Jahr 2015 ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (IEGA) erstellen lassen. Die Gemeinde sah sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines solchen Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten waren dabei vor allem die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gemäß § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne etc.).

Im Ergebnis zeigte sich einerseits deutlich, dass es durchaus noch Potenzialflächen im Innenbereich der Gemeinde gibt, die für eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung herangezogen werden können. Andererseits zeigte die Untersuchung aber auch die Flächen auf, die nach näherer Betrachtung nicht für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, obwohl sie zunächst augenscheinlich als Baulücke auffallen. Hier verhindern Hemmnisse wie beispielsweise Aussagen aus vorhandenen Bauleitplänen oder übergeordneten Planungen, die Ortsdurchfahrtsgrenze mit Anbauverbotszone, Immissionen oder Altlasten sowie landschaftsplanerische Gegebenheiten eine bauliche Entwicklung.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine ortsgebundene Bestandsüberplanung bzw. -sicherung handelt, sind die Ergebnisse des IEGA nur bedingt auf die Planung anwendbar bzw. für diese relevant. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der damaligen Bearbeitung zeichnete sich (obgleich aufgrund der Teilnehmerzahl nicht repräsentativ) allerdings deutlich ab, dass die Bewohner von Postfeld besonderen Wert auf den Erhalt der dörflichen Struktur und dem Ortsbild mit einem Fokus auf die „großen Gärten und die dörflich geprägte Bebauung“ legen.

5. Plangebiet / Planungsziele

5.1. Bestandssituation



Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsaus- bzw. eingang von Postfeld an der Straße ‚Wischhof‘ und umfasst den Gebäude- und Grundstücksbestand der Hausnummern 3 (mit 3a und 3b) und 5. Es erstreckt sich vom vorhandenen Straßenkörper, seitlich eingebettet durch bestehende Bebauung, bis zu nördlich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen (Nutz-)Flächen. Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum.

Abbildung 7 Plangebiet mit näherer Umgebung (LVermGeo-SH)

Im Plangebiet befinden sich (ehemalig) landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude, welche teilweise mittlerweile einer anderen Nutzung unterliegen; so wird bspw. das straßenseitige Doppelhaus ‚Wischhof 3a und 3b‘ vollständig als Wohnhaus genutzt. Das gesamte Gebäudeensemble ist durch die der Nutzung entsprechenden typischen hofartigen Anordnung und Bauweise mit großformatigen und großvolumi-

gen Gebäudekörpern geprägt und weist daher zumeist die zugehörigen höher dimensionierten Trauf- und Firsthöhen sowie großflächige und hochgestellte Dächer (zumeist Mansarddächer o.ä.) auf.

Um den Gebäudebestand sind private Gärten in typisch ‚ländlicher' Gestaltung und mit teilweise großzügigem Baum-, Gehölz- und Grünbestand angeordnet. Insbesondere der östlich verortete Gartenbereich ist mit ortsbildprägenden Großbäumen bestückt, die den dörflichen Charakter des Gebietes und seiner Umgebung bis heute erhalten. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine zusammenhängende Gehölzstruktur zur Abgrenzung in Richtung der dort angrenzenden (privaten) Gartenbereiche und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

5.2. Planungsziele

Die dörfliche Baukultur, wie sie in Postfeld weitestgehend erhalten ist und seit Jahren auch im Rahmen kleinteiliger Verdichtungen gepflegt und gesichert wird, stiftet Identität und bewahrt das Gesicht des Ortes. Die regionaltypische, traditionelle Bauweise und die ortstypische Siedlungsstruktur gilt es daher auch künftig weiterhin zu erhalten und mit der Gegenwart so gut wie möglich in Einklang zu bringen, denn: gerade im ländlichen Raum treten die Widersprüche zwischen historisch wertvoller Bausubstanz in den Siedlungsgebieten und der rein funktionalen Bauweise neuer Bebauungen besonders stark hervor. Das Bild der traditionellen Siedlungslandschaft wird (andernorts) dann oftmals durch ortsuntypisch gestaltete Neubauten und Erweiterungen bedroht.

Für eine intakte, unverwechselbare und attraktive Baustruktur kommt es weniger auf den historischen oder baukulturellen Wert besonderer Gebäude an, vielmehr leistet jedes Grundstück und jedes Gebäude dazu einen Beitrag. Die Qualität der Baukultur auf dem Land wird maßgeblich durch die Wechselbeziehungen von Haus und Garten, Bebauung und Freiraum, Siedlung und Landschaft geprägt.

Seit 2004 ist der Begriff der ‚Baukultur' auch im Baugesetzbuch verankert: in § 1 Abs. 6 heißt es: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (…) 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes."

Um Attraktion und Wohnqualität auch unter Berücksichtigung der schützenswerten Baukultur steigern zu können, ist es für die Gemeinde Postfeld aber ebenso wichtig, das Wohnen im erhaltenswerten Bestand zu unterstützen und die Sanierung und Umnutzung von Altbauten zu fördern. Diese soll sich jedoch behutsam und fach- und materialgerecht an neue Wohnansprüche anpassen, ohne dass die baukulturelle Identität des Ortes verloren geht. Hinzu kommt: nicht nur Gebäude machen den Charakter von Postfeld aus. Dazu tragen auch attraktive (private) Grünflächen, Gärten oder Teiche bei.

Die Planungsziele und getroffenen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 zielen daher insbesondere auf die Erhaltung und Bewahrung des siedlungsgeschichtlich und denkmalpflegerischen Gebäudebestands mit seinen heutigen Funktionen und künftigen Potenzialen als auch dessen ortsbildprägende (grüne) Umgebung ab. Die Gemeinde Postfeld beabsichtigt damit einen wichtigen Beitrag zu leisten, dass diese gewachsenen Strukturen und Besonderheiten dem Ort erhalten bleiben und zugleich die Schaffung von künftigen Nutzungspotenzialen ermöglicht wird. Aus Verantwortung für den Erhalt des historischen Erbes gilt dabei: „Sanierung und Umnutzung vor Abriss und Neubau".



Abbildung 8 Plangebiet im räumlichen Zusammenhang (GoogleEarth)

5.3. Planinhalt und -begründung

5.3.1. Alternativenprüfung

Aufgrund der Ortsgebundenheit i.S. einer Bestandsüberplanung bzw. -sicherung ergeben sich unter Berücksichtigung und Beibehaltung der Planungsziele (s.o.) zu dieser Bauleitplanung keine Alternativen.

5.3.2. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Postfeld erfolgt keine nennenswerte Zunahme der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem vorzufindenden Bestand oder einer potenziellen Beurteilungssituation nach § 34 BauGB. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung der hochwertigen und erhaltenswerten dörflichen Bau- und Freiraumstruktur mit planerischer Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten für eine wohnbauliche Um- bzw. Weiternutzung i.V.m. landwirtschaftlicher Nebenerwerbstätigkeit.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan, der für das gesamte Plangebiet die Darstellung eines ‚Dörflichen Wohngebietes', d.h. einer (Entwicklungs-)Fläche mit ‚Dorf- und Wohngebietscharakter' ausweist. Des Weiteren werden die Ziel- und Erhaltungsaussagen des Landschaftsplanes übernommen bzw. vollumfänglich berücksichtigt; ebenso die (ohnehin) geltenden und beachtenswerten Tatbestände des Denkmalschutzes.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden daher sämtliche Flächen als ‚Dörfliches Wohngebiet' (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesen und entsprechen damit aufgrund der vorprägenden und (teilweise) vorhandenen Nutzungen dessen Grundsatz zur ‚Unterbringung von Wohnen und land- und fortwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht störendem Gewerbebetrieben', ohne dass die Nutzungsmischung gleichwertig sein muss.

Der Bebauungsplan muss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den privaten und öffentlichen Belangen ‚gerecht abwägen'. Im Sinne der planerischen Zielsetzung zur Sicherung der besonderen dörflichen (Bau-)Struktur werden daher Festsetzungen zu Erhalt der vorhandenen Bebauung sowie deren Nutzung und Gestaltung getroffen (s.u.).

Die privaten Belange mit ihren Wünschen nach (umfangreichen) baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind mit den öffentlichen Belangen durch die getroffenen Festsetzungen (s.u.) gerecht abgewogen. Etwaige Einschränkungen durch diese Regelungen werden als verhältnismäßig und gerechtfertigt zum Schutz des besonderen dörflichen (Bau-)Charakters und des (baulich-freiräumlichen) Ortsbildes angesehen. Die existierenden und perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht nur langfristig gesichert, sondern durch die entsprechenden Planinhalte (bspw. Zulässigkeit von Wohnungen u.ä.) sogar nachhaltig gestärkt.

Bestehende Nutzungen und/oder Nutzungsrechte werden nicht reduziert oder eingeschränkt, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden aber maßgeblich planerisch gesteuert bzw. im Hinblick auf den Genehmigungsvorbehalt des Erhaltungsbereiches (s.u.) unter die Entscheidungshoheit der Gemeinde gestellt. Dies ist im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele erforderlich und vertretbar, zumal das Plangebiet aufgrund der exponierten Lage und der städtebaulichen Umfeldqualität einem starken Wertschöpfungsdruck ausgesetzt ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird für das Plangebiet zudem – i.S.d. ‚dörflichen Wohngebietscharakters' – auch die Tätigkeit des forst- und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs gesichert. Eine damit verbundene Fortführung, Wiederaufnahme o.ä. entspricht den Anforderungen an eine dörfliche und wohnverträgliche Landwirtschaft; durch die Gebietsausweisung der Flächen wird eine ortsangemessene Nutzungsmischung von Wohnen und Landwirtschaft ermöglicht, die eine langfristige Perspektive für den besonderen Siedlungsraumes aufzeigt, ohne den bisherigen Charakter zu gefährden.

5.3.3. Planbegründung

Planungsanlass

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, ‚sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist'. Eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist dabei nicht nur für den Bebauungsplan im Ganzen, sondern auch für jede Einzelfestsetzung zu verlangen (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.2009 – 4 C 21.07 – juris Rn. 17).

Was erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde (vgl. BVerwG, U.v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – juris Rn. 9). Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt (allein) in ihrem planerischen Ermessen; der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Für die Erforderlichkeit der Planung i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine bindende Schranke, die grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe von vornherein ausschließt (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – juris Rn. 12; BayVGH, U.v. 10.6.2022 – 15 N 21.3287 – juris Rn. 17; BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 – Vf. 5-VII-14 – juris Rn. 40).

Für die Einzelheiten der konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebot maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (BVerwG, U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – juris Rn. 12 m.w.N.). Einem Bebauungsplan oder einzelnen seiner Festsetzungen fehlt die Erforderlichkeit jedoch nur dann, wenn die verfolgten Ziele verfehlt werden, insbesondere wenn das planerische Ziel nicht erreicht werden kann, wenn also

etwa der Verwirklichung des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – juris Rn. 4 f.; U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – juris Rn. 10). Ebenso fehlt die Erforderlichkeit, wenn dem Bauleitplan kein positives Planungskonzept zugrunde liegt oder wenn dieser ersichtlich nur Ziele fördert, für die die Planungsinstrumente nicht bestimmt sind (vgl. BayVGH, B.v. 15.9.2022 – 15 ZB 21.2855 – juris Rn. 19 m.w.N.).

Bewertung
In Anbetracht der rechtlichen Grundlagen und gemessen an deren Erfordernissen entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 der planerischen Rechtfertigung am Maßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das vorrangige Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt und die Förderung der gewachsenen dörflichen Bau- und Freiraumstruktur innerhalb des Plangebietes (s.o.) – hierzu werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen (s.u.). Bei dem hierdurch angestrebten Erhalt des vorhandenen Siedlungscharakters und der Vorbeugung potenzieller städtebaulicher Fehlentwicklungen handelt es sich um erforderliche und gerechtfertigte Planungsziele (vgl. BayVGH, U.v. 25.5.2021 – 1 N 17.384 – juris Rn. 21) i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt damit auch keine sog. Negativ- oder Verhinderungsplanung dar. Es liegt kein Fall vor, in dem eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken (vgl. BVerwG, B.v. 7.12.2015 – 4 BN 47.15 – juris Rn. 3; B.v. 15.3.2012 – 4 BN 9.12 – juris Rn. 3; B.v. 27.1.1999 – 4 B 129.98 – juris Rn. 9). Vielmehr entspricht die Planung den – wie oben ausgeführt – positiven Planungszielen der Gemeinde und ist auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Ziele mehr auf Bewahrung als auf (nennenswerte) Veränderung der bestehenden Situation abzielt, erforderlich und zulässig (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2012 – 4 BN 9.12 – BauR 2012, 1067). Auch eine auf ‚Verhinderung' einer – aus Sicht der Gemeinde – städtebaulichen Fehlentwicklung gerichtete Planung ist rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.1990 – 4 NB 8.90 – juris Rn. 16; BayVGH, U.v. 29.1.2015 – 9 N 15.213 – juris Rn. 40). Die Sicherung des ‚status quo' und die Bewahrung der vorhandenen Situation – wie hier im Hinblick auf den Erhalt der dörflichen (Wohn-) Struktur und dessen Grün- bzw. Freiräume – führen nicht dazu, dass die Planung nicht erforderlich ist (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2012 – 4 BN 9.12 – juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 24.6.2020 – 15 N 19.442 – juris Rn. 24).

Der Bebauungsplan beinhaltet eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion der überplanten Flächen im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde und beschränkt sich nicht auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung. Hierzu zählt neben der planerischen Regelung künftiger baulicher Entwicklungen auch die Freihaltung des restlichen (insb. nördlichen und östlichen) Grundstücksteils von Bebauung (bzw. dem Erhalt des vorhandenen Freiraums mit entsprechendem ortsbildprägendem Baum- und Gehölzbestand).

Innerhalb des Rahmens des zur Beurteilung der öffentlichen und privaten Belange (s.o.) maßgebenden Abwägungsgebotes hat sich die Gemeinde in der Kollision zwischen den betroffenen Belangen (s.o.) für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen entschieden. Diese Entscheidung ist die ‚elementare planerische Entschließung' der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang (vgl. BayVGH, U.v. 10.6.2022 – 15 N 21.3287 – juris Rn. 24; BVerwG, U.v. 23.11.2016 – 4 CN 2.16 – juris Rn. 12 m.w.N.).

6. Inhalte der Planung

Die nachfolgend aufgeführten Planinhalte beziehen sich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 und entsprechen dem o.a. Stand der Planung (hier: Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB); diese können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

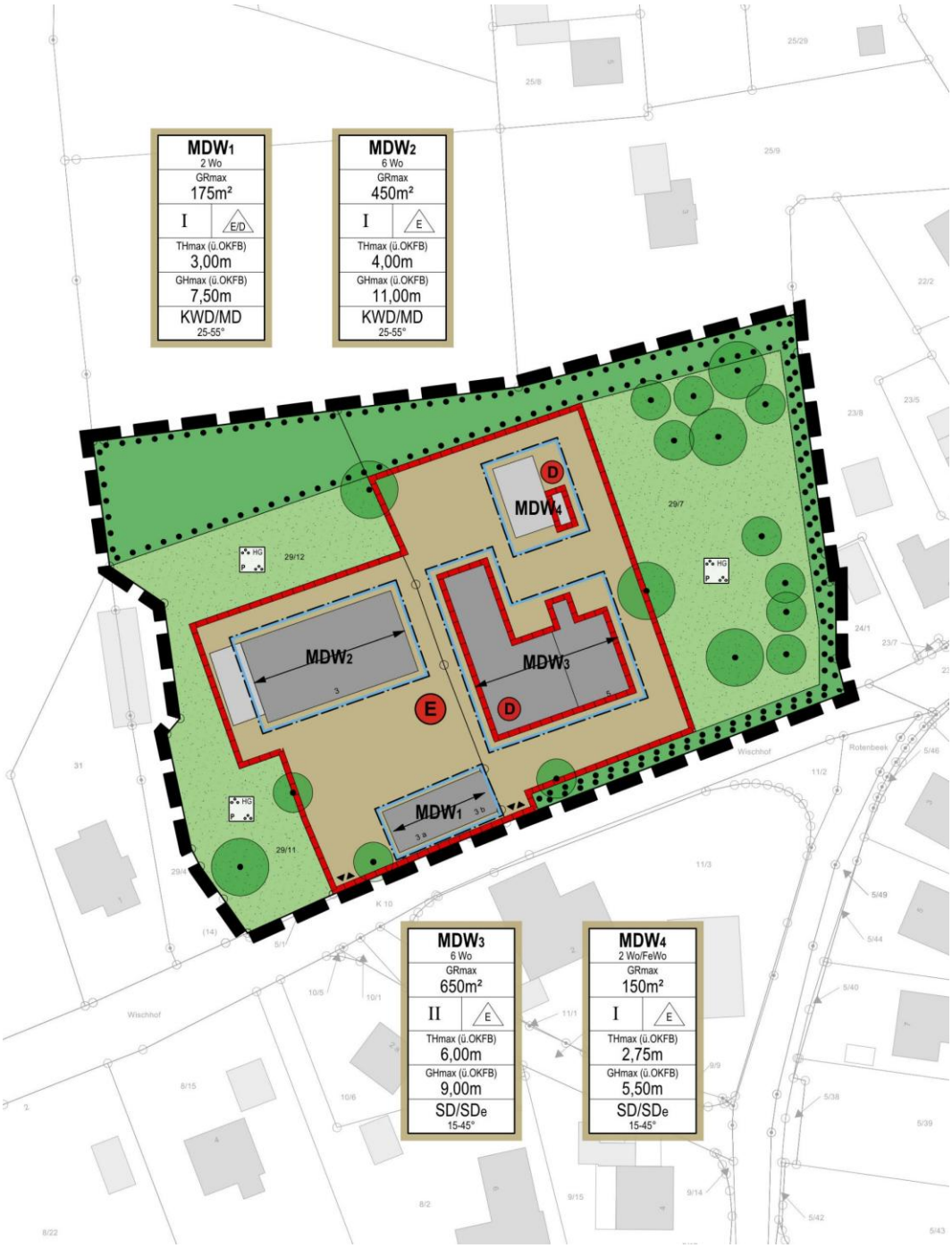


Abbildung 9 Bebauungsplan Nr. 10 (Vorentwurf; Teil-A, 03/2026)

6.1. Erhaltungsbereich

§ 172 Abs. 1 BauGB

- *In dem in der Planzeichnung (Teil A) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten ‚Erhaltungsbereich' bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau,*

die Änderung, die Nutzungsänderung und/oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung der Gemeinde Postfeld. Dies gilt auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und/oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein und/oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt und/oder das Landschaftsbild prägt und/oder sonst von städtebaulicher, insb. geschichtlicher und/oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches nach § 172 Abs. 1 BauGB zielt auf den beabsichtigten Erhalt des ortstypischen und ländlich geprägten Siedlungsbildes und dessen dörflicher Struktur, was sich vor allem durch Lage, Dimension und Ausformung der (z.T. denkmalgeschützten) baulichen Anlagen sowie der räumlich gliedernden (privaten) Grün- bzw. Freiräume in Spiegelung des Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft auszeichnet. Insbesondere die (z.T. ehemaligen) landwirtschaftlichen Gebäude prägen aufgrund ihrer Größe und visuellen Dominanz das zu schützende Orts- und Landschaftsbild und sind daher aus Sicht der Gemeinde durch den Erhaltungsbereich zu sichern.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB dient primär der ‚Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt'. Es kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines (historisch) wertvollen und ortsbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für das Plangebiet der Fall; insbesondere da das Postfelder Ortsbild an dieser Stelle noch immer wesentlich durch die Struktur der ‚ländlichen Architektur' aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt wird.



Abbildung 10 Ansicht von Westen (Ortseingang) auf das Plangebiet mit seinem ortsbildprägenden Gebäudebestand und der damit verbundenen Raumwirkung

Mit der festgesetzten städtebaulichen Erhaltungssatzung und dem damit verknüpften allgemeinen Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf nach Landesrecht nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben und Anlagen erstreckt, steht ein geeignetes Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden und eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Gestaltqualität neuer Vorhaben zu erreichen. Das städtebauliche Ziel, die besondere Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes von Postfeld (in diesem Bereich) zu erhalten, kann damit umgesetzt werden.

Eine Prägung des (hier relevanten) Ortsbildes liegt vor, wenn eine bauliche Anlage allein oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen eine gesteigerte Bedeutung für die äußere Erscheinung eines Ortsteils, Straßenzuges, Platzes oder sonstigen Bebauungszusammenhangs hat. Sie muss ihren räumlichen Wirkungsbereich im positiven Sinne nicht nur unwesentlich gestalterisch beeinflussen. Erfasst werden damit ausschließlich Wirkungen optischer Art. Anlagen, die für sich genommen die erforderliche prägende Wirkung nicht entfalten, aber Bestandteil eines die Eigenart der näheren Umgebung bestimmenden Ensembles sind, sind in dieser Eigenschaft geschützt (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 14.4.2011, ZfBR 2012, 48, 51 und v. 12.12.2007, NordÖR 2008, 216m.w.N.).

Diese Voraussetzungen erfüllt das bauliche Hofensemble des Plangebietes mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der (z.T. ehemaligen) landwirtschaftlichen Nutzung sowohl für sich genommen wie auch unter Berücksichtigung anderer Bauten in der näheren (beurteilungsrelevanten) Umgebung.

Das Hofensemble ist, insbesondere im Hinblick auf die optische Wahrnehmung der historisch prägenden landwirtschaftlichen Geschichte der Region, im Ortsbild auffällig und trägt damit – gemeinsam mit ähnlichen Bereichen in dem näheren Siedlungsumfeld – wesentlich zu dessen Besonderheit bei. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen räumlichen Distanz zu vergleichbaren oder zumindest ebenfalls ortsbildprägenden Bebauungen ähnlicher Natur lassen die Gebäude des Plangebietes in loser Folge als Fortsetzung dieser identifikationsstiftenden Bebauung in Postfeld erscheinen. Die vorhandene Bebauung ist zudem in raumwirksame, durchgrünte und mit alten (ortsbildprägenden) Bäumen bestandene (Vor-)Gärten eingebettet, die den repräsentativen Charakter des Ortes unterstreichen.

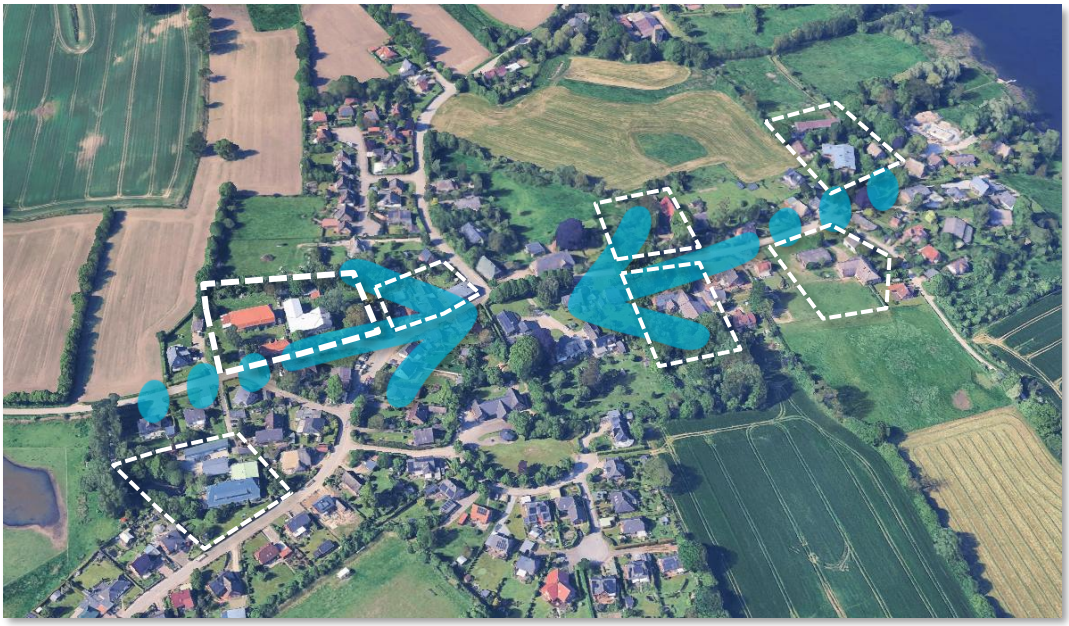


Abbildung 11 Plangebiet als Bestandteil straßenbegleitender ortsbildprägender Bebauung

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereiches wird durch folgende Faktoren i.S. ihrer Erhaltungswürdigkeit definiert:

- Die dörfliche Prägung aus einer gemischten (baulichen) Struktur landwirtschaftlicher und wohnbaulicher Nutzung.
- Die städtebauliche Orientierung als Hofensemble mit vorgelagerten und umfassenden Grün- und/oder Freiräumen.
- Die eingetragenen Baudenkmäler sowie der Erhalt von baukulturhistorisch wertvollen Strukturen.
- Die grün-/freiräumliche Strukturierung des Gebietes mit altem ortsbildprägenden Baumbestand und Gehölzflächen, die sich in den privaten Gärten befinden.
- Die Wirkung erhabener Solitärbauten aus der (teilweise ehemaligen) landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren regionaltypischen Materialien

6.2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

6.2.1. Dörfliches Wohngebiet

§ 5a BauNVO

- *Es wird ein ‚Dörfliches Wohngebiet' (MDW) mit den Teilgebieten MDW_1-MDW_4 festgesetzt.*

Die Ausweisung eines ‚Dörflichen Wohngebietes' trägt der Tatsache Rechnung, dass sich mit der fortschreitenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe auch in Postfeld (resp. dem Plangebiet) der Charakter des Ortes zunehmend ändert bzw. vielerorts bereits geändert hat. Während ‚klassische' Dorfgebiete nach § 5 BauNVO kaum noch ausgewiesen werden (können), wurde § 5a BauNVO insbesondere für die Überplanung bestehender dörflicher Gebiete, die zunehmend durch Wohnen und nicht mehr durch Landwirtschaft geprägt sind, eingeführt. Seiner Konzeption nach soll innerhalb des Plangebietes - vorrangig - das Wohnen, aber auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen - allerdings nur in Form von Nebenerwerbslandwirtschaften - einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ermöglicht werden.

Diese Nutzungen müssen durchaus nicht zahlenmäßig gleich sein; ein bestimmtes Mischungsverhältnis zwischen Wohngebäuden und den anderen zulässigen Nutzungen wird nicht verlangt (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.4.2009 - 4 C N 5/07 - BauR 2009, 1417 ff.; BVerwG, Beschl. v. 4.12.1995 - 4 B 258.95 - BauR 1996, 218). Der Schwerpunkt liegt beim ‚Dörflichen Wohngebiet' auf dem Wohnen und die übrigen Nutzungen dürfen nicht so dominant sein, dass sie dem Gebiet eine andere Prägung geben, etwa in Richtung eines ‚klassischen' Dorfgebietes nach § 5 BauNVO. Der Gebietscharakter innerhalb des Plangebietes soll zwar grundsätzlich geprägt sein können durch das Nebeneinander von Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe sowie durch Wohnnutzung – letztere erhält aber einen deutlich herausgehobenen Stellenwert. Anders als im ‚Dorfgebiet' nach § 5 BauNVO ist daher auf die Belange der Landwirtschaft und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr vorrangig Rücksicht zu nehmen (vgl. dazu § 5 Abs. 1 Satz 2 und z.B. BVerwG, Beschl. v. 5.9.2000 - 4 B 650.00 - BauR 2001, 83).

Die getroffene Festsetzung trägt damit der Entwicklung in der Landwirtschaft Rechnung, wie sie sich seit einer Generation vollzieht. Die bisher landwirtschaftlich geprägten Dörfer sind inzwischen geprägt durch Wohngebäude und aus den Vollerwerbsbetrieben sind Nebenerwerbsbetriebe geworden, die (ebenfalls) im Wesentlichen dem Wohnen dienen.

6.2.2. Zulässigkeit von Nutzungen

§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO; § 5a BauNVO

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind die nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.*

  In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten i.S.v. sonstigen Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

Da sich im Plangebiet vor allem größere (z.T. ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude befinden, die (vor allem künftig) nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden, könnten diese ohne eine Regelung im Bebauungsplan einer anderweitigen, mit dem Orts- und Landschaftsbild bzw. dem Siedlungscharakter nicht verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der Möglichkeit zur (primären) Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden (allgemein zulässige) Nutzungen ausgeschlossen, die dem Erhaltungs- und Schutzziel der dörflichen Bau- und Verkehrsstruktur entgegenstehen würden und von denen insbesondere während der Dienst- und/oder Abendstunden (potenziell erhebliche) Belästigungen ausgehen, die sich damit negativ auf die Wohn- und Umfeldqualität des Plangebietes auswirken könnten.

Selbiges gilt im Wesentlichen für Bordelle und/oder bordellähnliche Betriebe. In der Rechtsprechung existieren mitunter abweichende Auffassungen zur Einordnung von Bordellbetrieben in die nutzungsbezogene Zuordnung zu Vergnügungsstätten (vgl. u.a. VG Stuttgart, Urt. v. 21.04.2004 – 3 K 4344/02); grundsätzlich wird aber von einer nach BauNVO 1990 geltenden Einordnung entsprechender Betriebe als Gewerbebetriebe ‚aller Art' ausgegangen (vgl. u.a. VGH BaWü, Beschl. v. 05.03.2012 – 5 S 3239/11 -, juris). Entsprechende Betriebe sind nicht selten mit tageszeitunabhängigem Störungen bzw. Belästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehre sowie der zum ‚Milieu' gehörenden Personen verbunden und daher mit dem städtebaulichen Umfeld unvereinbar; überdies entsprechend ihre besonderen Standortanforderungen und Auswirkungen nicht der, mit der Zweckbestimmung und den Planungszielen verbundenen, ortsüblichen Nachbarschaft.

Aufgrund der attraktiven räumlichen Lage im regionalen Naturraum und der Nähe zu Städten wie Kiel oder Preetz steigt auch die Nachfrage für Ferienwohnungen (i.S.v. Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO oder sonstigen Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Um eine Durchmischung mit häufig wechselndem Publikum zu verhindern, werden diese daher ausgeschlossen.

Es handelt sich bei den getroffenen Festsetzungen um eine Anpassung aufgrund der örtlichen Besonderheiten und Erfordernisse i.S.d. § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO. Derartige Ausschlüsse sind, unter Berücksichtigung hinreichend gewichtiger städtebaulicher Belange (s.o.) gemäß der Rechtsprechung anerkannt und möglich (vgl. u.a. BVerwG, Beschl. v. 11.05.1999 – 4 BN 16.99 -, NVwZ 1999,1338).

Die getroffenen Differenzierungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sorgt nicht dafür, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus als systemisches Grundprinzip i.S.d. BauNVO verloren geht; ebenso wenig führt der Umstand, dass in den vorhandenen Gebäuden künftig (auch unter Berücksichtigung der Ausweisung eines ‚Dörflichen Wohngebietes') potenziell tatsächlich überwiegend Wohnungen errichtet werden dazu, dass die getroffene Festsetzung (MDW) funktionslos wird.

6.2.3. Ferienwohnungen

§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO; § 13a BauNVO

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW$_{1-3}$) sind Ferienwohnungen i.S.v. Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, i.S.v. sonstigen Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie i.S.v. § 13a BauNVO nicht zulässig.*

Der Bebauungsplan soll u.a. die Möglichkeit schaffen, innerhalb der Bestandsgebäude künftig (mehr) Wohnraum unterzubringen. Derartige Wohnungen sollen aber, insbesondere unter Berücksichtigung des steigenden Bedarfs (im ländlichen Raum), der lokalen Bevölkerung als Dauerwohnraum vorbehalten sein. Eine (allgemeine oder ausnahmsweise) Zulässigkeit von Ferienwohnungen widerspräche diesem Planungsziel vollständig, sodass entsprechende Nutzungen in den Teilgebieten MDW$_{1-3}$ ausgeschlossen sind. Der rückwärtige Gebäudebestand des MDW$_4$ ist aufgrund seiner Dimension und Lage auf dem Grundstück für eine derartige Nutzung als unkritisch zu betrachten, sodass eine allgemein Zulässigkeit von Ferienwohnungen hier vertretbar ist.

Die allgemeine Gültigkeit des vorgenommenen Ausschlusses – unabhängig von der planungsrechtlichen Zuordnung – ist bedingt durch die, je nach Ausformung des Ferienwohnens, verschiedenartige bauordnungsrechtliche Beurteilung. Der mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 neu eingeführte § 13a BauNVO regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen. Sie werden in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO für allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärt, indem sie entweder als Gewerbebetriebe oder Beherbergungsbetriebe eingeordnet werden.

Die Gemeinde hat daher im Rahmen der Abwägung den städtebaulichen Störpotentialen aus dem Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnungen (häufiger Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf, vermehrte Nutzungen von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden) Rechnung getragen, was dazu führt, im Wege der Feingliederung (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) die Zulässigkeit von Ferienwohnungen für den hier relevanten Gebäudebestand auszuschließen und damit im Plangebiet zu steuern.

6.2.4. Nebenwohnungen

§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO; § 21 BMG

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW$_{1-3}$) ist die Nutzung von Zweit- bzw. Nebenwohnungen (d.h. Wohnungen die nicht als Hauptwohnung, sondern nur vorrübergehend als weitere Wohnung genutzt werden) nicht zulässig.*

Korrespondierend zu Ferienwohnungen (s.o.) wird innerhalb des hierfür relevanten Gebäudebestands (MDW$_{1-3}$) des Plangebietes die Nutzung von Wohngebäuden und/oder Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung ausgeschlossen, um zu verhindern, dass weiterhin (vorhandener oder neu errichteter) Wohnraum

für die dauerhafte Wohnnutzung verloren geht oder dieser entzogen wird. Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leer stehen, hat diese Art der Nutzung negative Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete und die Nachbarschaft.

Auf Grundlage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Nebenwohnungen werden in diesem Zusammenhang als bestimmte Art der in dem Baugebiet ansonsten allgemein zulässigen Wohnnutzung eingeordnet. Mit Änderung des Baugesetzbuches 2017 wurden Nebenwohnungen im § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erstmals als eigenständige Unterart des Wohnens in den bauplanungsrechtlichen Regelungsbereich einbezogen, indem der Genehmigungsvorbehalt im Geltungsbereich einer Fremdenverkehrssatzung auch auf Nebenwohnungen erweitert wurde, soweit diese im Jahresverlauf überwiegend unbewohnt sind. Aufbauend auf dieser bauplanungsrechtlichen Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenwohnungen als eindeutig bestimmter und abgrenzbarer Unterart von Wohnnutzung erfolgt hier der Ausschluss von Nebenwohnungen, soweit diese nur vorrübergehend als weitere Wohnung genutzt und somit zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind.

Eine solche Beschränkung des Dauerwohnens ist nach Rechtsprechung hinreichend bestimmt (Senatsbeschl. v. 18.9.2014 – 1 KN 123/12 –, ZfBR 2014, 767 = BRS 82 Nr. 21 = juris Rn. 32) und kann durch städtebauliche Gründe, etwa der Vermeidung von Leerstand, während der weitaus meisten Zeit des Jahres, i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO gerechtfertigt werden (Senatsbeschl. v. 7.10.2021 – 1 KN 92/19 –, BauR 2022, 205 = juris Rn. 119 u. v. 18.9.2014 – 1 KN 123/12 –, ZfBR 2014, 767 = BRS 82 Nr. 21 = juris Rn. 30).

6.2.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in dem jeweiligen Teilgebiet als Höchstmaß festgesetzt. Dabei gilt:*

Dörfliches Wohngebiet (MDW_1):	*Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude / max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte*
Dörfliches Wohngebiet (MDW_{2-3}):	*Max. 6 Wohnungen je Wohngebäude*
Dörfliches Wohngebiet (MDW_4):	*Max. 2 Wohnungen oder Ferienwohnungen je Wohngebäude*

Die vorgenommene Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden bietet die Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in den Bestandsgebäuden entgegenzuwirken und kann somit das Ziel unterstützen, unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe oder Verkehrsentwicklungen zu vermeiden. Darüber hinaus soll damit die Funktionsfähigkeit i.S.d. besonderen städtebaulichen Eigenart der Gebäude unter Berücksichtigung ihrer Größe und (sinnvollen) Ausnutzung bewahrt bleiben, ohne das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Daher wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in differenzierter Form begrenzt, um zu verhindern, dass sich der Charakter durch das Hinzukommen einer unverhältnismäßig höheren Anzahl Wohnungen (mit einem entsprechenden Stellplatzbedarf) nachhaltig verändert.

Gerade wegen der Großflächigkeit und der Großvolumigkeit typischer (teilweise ehemaliger) landwirtschaftlicher Gebäude zur Verwirklichung der Planungsziele (s.o.) ist aus Sicht der Gemeinde eine Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude erforderlich. Sie will damit der Gefahr einer für die Ortslage unverträglichen Verdichtung mit reinen Wohnnutzungen vorbeugen. Durch die festgesetzte Beschränkung ändert sich auch nichts an der vorhandenen Bestandsnutzung von genehmigten Nutzungen der Gebäude.

Ein weiterer Grund für die vorgenommene Beschränkung der Wohnungsanzahl liegt in der damit verbundenen Stellplatzproblematik und den ebenfalls zu erwartenden weiteren baulichen Nebenanlagen. Mit der übermäßigen Zunahme der Wohneinheiten je Gebäude steigt die Anzahl der Stellplätze, die auf dem Baugrundstück untergebracht werden müssen. Durch die einzelnstehenden Gebäude mit Anbindung großer Gärten und Nutzflächen ist hier ein städtebaulich attraktives Umfeld vorhanden, das nicht durch eine größere Anzahl von Stellplätzen oder Nebenanlagen gestört werden soll, denn dadurch würde das Ortsbild an dieser Stelle nachhaltig negativ verändert werden; insbesondere da weitere Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge in den Straßenräumen nicht gegeben sind.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt; auf die gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf das Orts- und Landschaftsbild.

6.3.1. Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)

§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) als Höchstmaß festgesetzt.*

Hinweis zur Festsetzung:
Die zulässige Grundfläche (GRmax) gibt an, wie viel Quadratmeter (m²) Grundfläche (GF) in dem jeweiligen Baufeld auf dem Baugrundstück maximal zulässig sind (als Höchstmaß). Der festgesetzte Wert ist absolut.

Für die Berechnung der Grundflächen gelten die Bestimmungen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit o.ä.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

Das Plangebiet mit seinem Gebäudebestand ist durch eine eher homogene (der vormaligen Nutzung entsprechenden) Bebauung geprägt; die Grundflächen und damit verbundenen Gebäudedimensionen sind – insbesondere im Vergleich zur direkten Umgebung – deutlich größer dimensioniert. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ist daher i.S.d. Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudeeindrucks nicht zielführend; sodass eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) je Baufeld festgelegt wird. In Anlehnung an den vorhandenen Bestand werden diese Festsetzungen räumlich differenziert getroffen. So ist es – i.V.m. den vorgesehenen Baufenstern (s.u.) – möglich, dass noch intakte Ortsbild an dieser Stelle vor künftiger Zunahme baulicher Anlagen und Verdrängung von prägenden Grünflächen zu schützen.

6.3.2. Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6-7 LBO-SH

- *Die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) gilt als Höchstmaß. Die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses ist, unter Berücksichtigung der jeweiligen zulässigen Dachformen und -neigungen, nur als Dachgeschoss zulässig, sofern die jeweilige festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) nicht überschritten wird.*

Festsetzungen zur „dritten Dimension", d.h. zur Zahl der Vollgeschosse, zur Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder zur Höhe baulicher Anlagen sind als Kriterien für die Struktur und das Erscheinungsbild der bebauten Umwelt zusätzlich vor allem dann erforderlich, wenn ohne sie öffentliche Belange wie insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Sie sind nur dann entbehrlich, wenn durch andere Regelungen (z.B. Abstandsregelungen o.ä.) bereits eine solche Beeinträchtigung dieser Belange sicher ausgeschlossen ist.

Entsprechend des bisherigen Bestands wird im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes $MDW_{1\text{-}2,\ 4}$ nur eine daran orientierte eingeschossige Bauweise zugelassen. Das Gebäude des MDW_3 weist bereits heute eine zweigeschossige Bauweise auf und wird dementsprechend auch künftig derart ermöglicht. Durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe wird überdies trotz höherer Geschossigkeit eine Überformung des vorhandenen Ortsbildcharakters verhindert.

6.3.3. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird eine maximal zulässige Traufhöhe (THmax) in Metern (m) über Oberkante Fahrbahndecke (OKFB) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) in Metern (m) über Oberkante Fahrbahndecke (OKFB) als Höchstmaß festgesetzt.*

- *Maximal zulässige Traufhöhe (THmax)*
  Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (THmax) ist die Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge (einschließlich vor- und/oder rück-springende Bauteile).

  Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (THmax) ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der (geneigten) Dachhaut.

- *Maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax)*
  Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird als Höchstmaß der baulichen Anlagen bestimmt und begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und/oder Dachaufbauten) des Hauptgebäudes.

Die Gebäude- (GH) und Traufhöhen (TH) sind die beiden wichtigsten Maße zur Definition der vertikalen Ausmaße der künftigen Gebäudehülle; durch sie können zudem die Abstandflächen ermittelt werden. Für die maximal zulässigen Trauf- (THmax) und Gebäudehöhen (GHmax) wird ein jeweiliges – am Bestand orientiertes – Höchstmaß festgesetzt. Dieses Höchstmaß bezieht sich auf die absolute

Höhe des Traufpunktes (THmax) sowie der jeweiligen bauliche Anlage (GHmax) insgesamt; innerhalb der jeweiligen Baugrenze (Baufeld).

Der Traufpunkt (d.h. der Punkt, an dem die Traufhöhe gemessen wird) ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut: Dächer stehen in der Regel über eine Wand hinaus und bilden den sogenannten Dachüberstand. Die vordere Kante des Dachs ist die Dachtraufe; der Schnittpunkt von Dach und Wand werden als Traufpunkt bezeichnet. Die Gebäudehöhe (GH) ist der Abstand zwischen einem festgelegten Bezugspunkt und dem First. Der Dachfirst ist die obere Kante einer Dachkonstruktion bzw. die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.

Bezugspunkt für die festgelegten Höhen sind die im Bestand vorhandenen, das jeweilige Grundstück erschließenden, (Straßen-)Verkehrsflächen. Da diese bereits vorhanden sind und sich selbst bei Straßensanierung(en) o.ä. die Höhe der Fahrbahndecke maximal marginal verändern würde, ist diese Festsetzung auch künftig eindeutig bestimmt.

- *Überschreitung der maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax)*
  Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele, Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m überschritten werden.

Technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,50 m überschreiten dürfen.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

Ergänzend sichern die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Bauweisen die städtebauliche Ordnung und Erhaltung dieser innerhalb des Plangebietes.

6.4.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Erhaltung der vorhandenen landwirtschaftlich geprägten (dörflichen) Bau- und Gebäudestruktur sowie -anordnung erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über eng am heutigen Bestand orientierte Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen (Baufelder). Neue, zusätzlich mögliche Baukörper werden innerhalb des Plangebietes nicht ausgewiesen, damit die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Freiflächen und Grünstrukturen auch künftig erhalten bleiben.

Mit den festgesetzten Baufeldern (Baugrenzen) wird der Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum für das Plangebiet – unter Berücksichtigung ggf. notwendiger Sanierungen energetischer Natur u.ä. sowie dem Einzelfallvorbehalt des Erhaltungsbereiches (s.o.) – im Wesentlichen auf die Bestandsgrenzen eingeengt, da dies aus städtebaulichen Gründen i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB angemessen und geboten ist. Unabhängig von den Baugrenzen und festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GRmax, s.o.) findet hinsichtlich der Unterbringung von Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Terrassen o.ä. innerhalb des ‚Dörflichen Wohngebietes' keine Einschränkung statt.

Innerhalb des Rahmens des Abwägungsgebotes hat sich die Gemeinde mit den privaten Belangen betreffend der (künftigen) Ausnutzung der Grundstücksflächen und der vorgenommenen Beschränkung (künftiger) baulicher Nutzungsmöglichkeiten auf den heutigen Bestand auseinandergesetzt. Die Beschränkung künftig zulässiger Baurechte in der Planung (vgl. BayVGH, U.v. 27.10.2014 – 1 N 13.586 – juris Rn. 31) wird seitens der Gemeinde erkannt; sie räumt hierbei ihren städtebaulichen Zielen (s.o.) den Vorrang ein. In der Kollision zwischen den öffentlichen und privaten Belangen entscheidet die Gemeinde sich hierbei für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen. Dieses Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist Teil der ‚elementaren planerischen Entschließung' der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang (vgl. BayVGH, U.v. 10.6.2022 – 15 N 21.3287 – juris Rn. 24; BVerwG, U.v. 23.11.2016 – 4 CN 2.16 – juris Rn. 12 m.w.N.).

6.4.2. Bauweise

Die Festsetzung von Einzel- (E) und/oder Doppelhausbebauung (D) entspricht der realen Nutzung im Bestand und damit auch der künftig weiterhin vorgesehenen Gebäudeart.

6.5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
sowie §§ 61 und 86 LBO-SH

Anzahl der Stellplätze

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.*

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze gemäß des festgesetzten Schlüssels zur Mindestanzahl sind im Bereich des gesamten Plangebietes nur auf den jeweiligen privaten Grundstücken herzustellen. Hierdurch soll vor allem verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum durch Kraftfahrzeuge eingenommen und beeinträchtigt wird. Die Unterbringung des Besucher- und Überschussverkehrs ist innerhalb des Plangebietes ebenfalls auf privatem Grund herzustellen; ein ‚geplantes' Ausweichen in den öffentlichen Raum ist unzulässig.

Nach wie vor ist der Besitz des eigenen Pkw in Deutschland nicht als nennenswert rückläufig zu bewerten (vgl. „Anzahl der Neuzulassungen von Pkw in Deutschland von Januar 2010 bis Oktober 2023"; statista.com; abgerufen am 06.08.2025). Insbesondere in ländlichen Kommunen mit unzureichender ÖPNV-Anbindung spielt zusätzlich auch der zweite Wagen in Haushalten eine nicht zu unterschätzende Rolle bei der individuellen Beförderung.

Die private Nutzung Wohnen in Kombination mit dem privaten Besitz von (mindestens) einem Pkw verlangt daher nach einer ebenso privaten Lösung des Fahrzeugverkehrs, nämlich dem Stellplatz auf eigenem Grund. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzkapazitäten wird die Mindestanzahl der auf den privaten Baugrundstücken zu errichtenden notwendigen Stellplätze daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Durch die Konzentration von Fahrzeugen, bspw. in Form von Sammelstellplatzanlagen, auf dem Grundstück kann eine sparsame Dimensionierung des notwendigen Flächenverbrauchs zugunsten der Umfeldqualität ermöglicht werden.

6.6. Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden an den bestehenden sowie künftig vorgesehenen Bereichen für Zu- und Abfahrten entsprechende Nutzungsbeschränkungen für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die entsprechende Regelung der Fahrzeuglogistik in kontrolliertem Rahmen sicherzustellen sowie die Freihaltung der verbleibenden straßenbegleitenden Grundstücksflächen für anderweitige Nutzungen wie Bepflanzungen und/oder Stellplätze o.ä. sicherzustellen.

6.7. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere für die städtebauliche und naturräumliche Struktur und für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Grün- und Gehölzstrukturen sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird vor allem die städtebaulich-freiräumliche Funktion der großzügigen und ortsbildprägenden Grünräume im direkten Gebäudeumfeld auch für die Zukunft gesichert.

6.7.1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplanes Nr. 10 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit besteht kein Ausgleichserfordernis im naturschutzrechtlichen Sinne.

6.7.2. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Privaten Grünflächen' (P) mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten' (HG) sind als naturnahe Flächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen; der vorhandene Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten.*

  Innerhalb dieser Flächen sind nur bauliche Anlagen (inkl. verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH) sowie Versiegelungen zulässig, die der Gartennutzung, -gestaltung, -pflege und/oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind vor allem die zu den Wohngebäuden gehörenden umfassenden oder nebengelagerten Gärten, die zum Teil mit ihren Bepflanzungen und den angrenzenden Grün- oder Freiflächen größere zusammenhängende Grünstrukturen bilden, bedeutsam und von hoher gestalterischer Qualität. Sie tragen in besonderem Maße zur dörflichen Wohnumfeldqualität und dem in Postfeld vielerorts prägenden attraktiven Siedlungscharakter bei.

Die Festsetzung als ‚Private Grünfläche' (P) mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten' (HG) entspricht daher weitgehend dem ausgewiesenen Planungsziel zum Erhalt der ortsbildprägenden Grün- bzw. Garten-/Freiflächen. Für Postfeld gehört die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen im Übergang zu landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzflächen zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen, d.h. das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die unbebauten Grundstücksteile ebenso stark definiert wie durch die baulichen Anlagen.

Bei der mit dieser Ausweisung notwendigerweise verbundenen Einschränkung von anderweitiger Grundstücksnutzung (bspw. i.S.v. Bebauung) handelt es sich auch nicht um eine unzulässige Negativplanung. Eine solche Planung liegt nicht schon dann vor, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht. Eine Verhinderungsplanung ist nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (vgl. BVerwG, B.v. 18.1.2012 – 4 BN 25.11 – juris Rn. 4; B.v. 27.1.1999 – 4 B 129.98 – BayVBl 1999, 410). Konkrete Umstände, die eine unzulässige Verhinderungsplanung belegen, liegen hier nicht vor. Vielmehr hat der Bebauungsplan eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion der betreffenden (Grundstücks-) Flächen im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde zum Inhalt und beschränkt sich nicht auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nutzungen (hier: mögliche Bebauung). Die Freihaltung der mit entsprechenden Festsetzungen belegten Grundstücksteilen von einer Bebauung entspricht der eigentlichen Zielsetzung und der Verwirklichung des planerischen Konzepts der Gemeinde (s.o.; vgl. auch Ergebnisse des IEGA).

Die Festsetzung der ‚Privaten Grünflächen' mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten' im Bebauungsumfeld des Plangebietes ist im Grundsatz von der Ermächtigungsgrundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gedeckt. Danach kann ein Grundstück seine Bebaubarkeit (auch teilweise) einbüßen, wenn die städtebauliche Ordnung es erfordert, dass einzelne, an sich bebauungsfähige Grundstücksteile von einer Bebauung freigehalten werden, um so wichtige städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Der städtebauliche Grund, der die Freihaltung erfordert, geht aus vorliegender Planbegründung hervor (vgl. Gaentzsch in Berliner Kommentar, Stand September 2020, § 9 Rn. 32). Danach werden diese Garten- bzw. Freiflächen als zentraler Teil des Ortsbildes, insbesondere entlang der Straße ‚Wischhof' von Bebauung freigehalten und durch eine entsprechende anderweitige Nutzungsfestsetzung markiert. Die Verwendung der Zweckbestimmung ‚Hausgarten' i.S. der Konkretisierung der Grundnutzung als ‚Private Grünfläche' nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entspricht ebenso geltender Rechtsprechung, in welcher anerkannt ist, dass eine Überlagerung von Festsetzungen zulässig ist (vgl. BVerwG, B.v. 27.1.1999 – 4 B 129.98 – BayVBl 1999, 410).

6.7.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. LNatSchG-SH und BNatSchG

Versiegelung von Flächen

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Flächen von Stellplätzen mit deren Fahrbahnen sowie Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterrasen, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.*

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt. Durch die Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Flächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, die verbesserte Ableitung des Oberflächenwassers sorgt vielmehr für einen trockenen Belag in kürzerer Zeit. Gestalterisch können die entsprechenden Flächen visuell hochwertig in den privaten Außenraum eingebunden werden – es entsteht vielmehr eine ansprechende Harmonie zwischen Zufahrten, Stellplätzen oder Gartenwegen und dem umliegenden (Garten-)Grün.

Grundstücksbegrünung

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind nicht überbaute oder anderweitig genutzte Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze (inkl. überdachte Stellplätze (Carports)), Garagen, Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat und/oder bodendeckende Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.*

  Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen ohne Wasserdurchlässigkeit sind nicht zulässig.

Die das jeweilige künftige Bauvorhaben umgebenden Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von anderweitig genutzten bzw. überbauten Bereichen, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz der notwendigen Versiegelungen ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrünten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Als Beitrag zum Klimaschutz ist daher auch die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ohne Wasserdurchlässigkeit ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten ‚Gartenpflege' angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Durchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Begrünte Flächen in gärtnerischer Ausgestaltung sind durch naturbelassene und/oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal ist der ‚grüne Charakter', d.h. die Freiflächen sind mit Rasen oder Gras, Gehölzen oder anderen Zier- und/oder Nutzpflanzen zu bedecken. Steinelemente sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur dann, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben; also dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (vgl. u.a. OVG Lüneburg, Beschl. v. 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie VG Hannover, Urt. v. 12.01.2022, Az.: 4 A 1791/21).

Entscheidend ist bei der bauordnungsrechtlichen Bewertung weder die Anzahl noch die Größe einzelner Pflanzen, sondern das Gesamtbild der Flächen unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber verfolgten Zwecks, ökologisch wertvolle Flächen auch in bebauten Gebieten zu schaffen und zu erhalten.

Grundstücksbeleuchtung

- *Innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung (Teil A) sind Außenbeleuchtungen nur mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Warmlichtquellen mit Farbtemperaturen bis maximal 2.700 Kelvin zulässig.*

In den vergangenen Jahren wird ein rapider Rückgang der Insektenarten und -biomasse nachgewiesen. Diese Erkenntnis hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum 01.03.2022 zu überarbeiten. Das Änderungsgesetz (‚Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt') nimmt erstmals ausdrücklich ‚Lichtverschmutzung' in den Gesetzestext auf und bestärkt deren Eindämmung als Pflichtaufgabe. Der Schutz ist indes nicht nur auf Insekten beschränkt, sondern nimmt allgemein die Beeinträchtigungen künstlichen Lichts auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume in den Blick, die beispielsweise auch in Bezug auf Fledermäuse gut bekannt sind.

Zur Reduzierung der Lichtimmissionen der Außenbereiche auf den privaten Grundstücken (insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu Grünstrukturen) sowie generell innerhalb des Geltungsbereiches werden daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 41a BNatSchG die Ausrichtung der Lichtquellen sowie deren Lichtfarben festgesetzt.

Neben den beschriebenen ökologischen Effekten ist der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung mit weiteren Vorteilen wie einem geringeren Energieverbrauch (Reduzierung der Stromkosten) und weniger Lichtimmissionen (Erhöhung der Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen) verbunden.

6.7.4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB

Erhalt von Bäumen

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art zu ersetzen.*

Prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind, neben den großzügigen Grün- und Freiflächen im Allgemeinen, auch die dort verorteten z.T. sehr alten Bäume. Diese verbinden die das Siedlungsbild gliedernden Grünflächen visuell und ökologisch mit dem regional- und ortstypischen ländlichen Charakter und sind daher von hoher Bedeutung für den Erhalt dieses Landschaftsbildes. Durch die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume werden diese, auch i.S.d. Natur- und Artenschutz, weiterhin künftig gesichert.

Die Gemeinde hat damit bei der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erhalt der auf den Grundstücken stehenden (betrachtungsrelevanten) Bäume, insbesondere der innerhalb der festgesetzten ‚Privaten Grünflächen', besondere Bedeutung beigemessen und auch unter dieser Prämisse dem Erhalt der Baumpflanzungen als Landschafts- und Ortsbild prägende Baumkulisse den Vorrang vor künftiger Entfernung und dadurch anderweitiger Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Standorte eingeräumt. Hinsichtlich der gewählten Standorte ist dabei mit Blick auf die jeweilige Funktion im konkreten Fall vor allem von Bedeutung gewesen, ob der Baum Teil einer Baumgruppe oder aber ein Solitär ist; denn als Teil einer Gruppe von Bäumen (insb. im nordöstlichen Plangebietsbereich) fällt der Verlust eines einzelnen Baumes regelmäßig weniger stark ins Gewicht (vgl. VG Schwerin, Urteil vom 20. September 2024 – 2 A 718/20 SN –, juris).

Der Bebauungsplan setzte daher lediglich solche Baumstandorte als zu erhalten fest, die für sich genommen relevant als entsprechend prägende Bäume (unabhängig von ihrer v.g. Zugehörigkeit) erkennbar bzw. im Orts- und Landschaftsbild ablesbar sind.

Erhalt von Gehölzflächen und sonstigen Bepflanzungen

- *Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.*

Der rückwärtige (nördliche) Bereich des Plangebietes ist von einem z.T. stark bewachsenen Gehölzbestand geprägt, welcher einerseits die Grundstücke zur anliegenden freien Landschaft abgrenzt und zugleich die Siedlungsstruktur mit ihrem Wohnumfeld in diesem Bereich nennenswert prägt.

Zur nachhaltigen Sicherung dieser schützenswerten Grünstrukturen werden die Bereiche als zu erhaltende Gehölzflächen bzw. sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird ein naturschutzfachlich notwendiges Maß geschützt, um den betreffenden Gehölzstrukturen auch in Zukunft ausreichenden Wuchsraum zur Ausbildung ihres Wurzel- und Kronenraumes einzuräumen und den Baumstämmen eine Absicherung gegen Verbiss zu sichern.

Diese Prämisse gilt für den nach der Planzeichnung herausgestellten zu erhaltenden linienhaften Gehölzbestand entlang der Straße ‚Wischhof' gleichermaßen. Dieser bedarf ebenfalls eines besonderen Erhaltungsgebotes, da er aufgrund seiner Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das straßenbegleitende Orts- und Landschaftsbild hat. Darüber hinaus hat er eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und trägt zur Qualität von Wohnumfeld und Siedlungsbild entlang der Straße bei.

6.8. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

Die vorhandene Bauausführung ist wesentlich für das landwirtschaftlich geprägte Ortsbild von Postfeld. Bei Neubauten, Renovierungen und Instandsetzungen sowie Neuplanung der Außenanlagen sind daher die gestalterischen Merkmale des Bestands unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes (teilweise) sowie des festgesetzten Erhaltungsbereiches zu beachten, da ansonsten nicht allein das historisch gewachsene Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigt, sondern auch das Ortsbild in seinem Charakter gestört werden könnte.

Aufgrund des ohnehin geltenden Genehmigungsvorbehalts seitens der Gemeinde Postfeld innerhalb des festgesetzten Erhaltungsbereiches sowie den zu beachtenden Auflagen des (teilweise) vorhanden Denkmalschutzes werden mittels der grundlegenden getroffenen Gestaltungsvorschriften nur solche Auflagen festgesetzt, die dazu beitragen sollen, dass sich Um-, An- oder Neubauten und anderweitige bauliche Veränderungen in ihrer wesentlichen Architektursprache (Dachform und -neigung) in die besondere und erhaltenswerte Bestandssituation des Plangebietes auch künftig weiterhin einfügen.

Über den Genehmigungsvorbehalt des Erhaltungsbereiches werden dann (über die getroffenen gestalterischen Festsetzungen) detailliertere Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise in Postfeld anknüpfen, so dass eine ortstypische Gestaltung gesichert werden kann und schädigende Stilelemente ausgeschlossen werden.

Nach § 86 LBO-SH ist es möglich, in abgegrenzten Gebieten durch Rechtsverordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen zu erlassen.

6.8.1. Gebäudegestaltung (Gebäudedächer)

- *Die Ausführung von Dachform und -neigung von Hauptgebäuden sind jeweils für alle Hauptdachflächen eines Gebäudes identisch zu wählen. Dachgauben sind je Hauptgebäude in einheitlicher Form auszuführen. Doppelhaushälften und/oder Hausgruppen sind aufeinander ab-zustimmen.*

  Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung sind nur untergeordnete Bauteile (z.B. verglaste Dachflächen, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen, Bereiche von Treppenhäusern o.ä.).

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Ortes. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachformen und Mindest-/ Maximal-Neigungswinkeln der Dächer wird innerhalb des Plangebietes ein Gestaltungsmerkmal der Bebauung bestimmt, dass deutlich erkennbare Dachelemente ermöglicht, die der besonderen Bestandssituation entsprechen und diese erhalten.

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung der Gebäude. Daher sind entsprechende Bereiche frei von diesen gestalterischen Auflagen.

Dachform und -neigung von Hauptgebäuden

- *In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Dächer von Hauptgebäuden nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig. Dabei gilt:*

Zulässige Dachform:			*Zulässige Dachneigung:*
KWD	=	*Krüppelwalmdach (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))*	*Mind. 25° - Max. 55°*
MD	=	*Mansardendach (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))*	*Mind. 25° - Max. 55°*
SD	=	*Satteldach (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))*	*Mind. 15° - Max. 45°*
SDe	=	*Satteldach, erweitert (auch Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))*	*Mind. 15° - Max. 45°*

Die vorhandene und historisch-gewachsene Bausubstanz ist geprägt von Satel- oder Walm-/Mansarddächern mit einer entsprechenden Neigung. Durch Nichtbeachtung dieser Dachformen und/oder Dachneigungen würde das ‚typische' Ortsbild an dieser Stelle wesentlich in seinem Charakter gestört werden. Die Festsetzungen entsprechen daher dem heute im Plangebiet vorherrschenden Gebäudebild und sollen dieses auch in Zukunft bewahren und stärken.

Dacheindeckung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen

- *Innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung (Teil A) sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH mit einer Bruttodachfläche von mindestens 30 m² nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Überdeckung mit Begrünung ist auf mindestens 50 % der gesamten Bruttodachflächen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.*

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern (lebenden Pflanzen) auf Dächern von Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie (nach LBO-SH) verfahrensfreier Anlagen mit einer Bruttodachfläche von mindestens 30 m² erfolgt in Anlehnung

an § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient primär der Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts: Gründächer speichern bis zu 80 % des Regenwassers und verdunsten es langsam wieder, was zu einer Entlastung des lokalen Niederschlagswasserabfluss führt. Darüber hinaus entstehen kleinräumige grüne Dachlandschaften im bebauten Gefüge, deren Pflanzen Sauerstoff produzieren, verschmutzte Luft filtern, Strahlung absorbieren und das Mikroklima verbessern indem durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Fläche das zurückgehaltene Regenwasser verdunstet und so die Luft in der Umgebung kühlt.

Eine (zulässige) Kombination mit Solar-/PV-Anlagen ist hiervon ebenfalls unbenommen – die gegenseitigen Wirkungseffekte befördern sich sogar: wird eine Photovoltaik-Anlage zusätzlich montiert, lässt sich die Wirkungsweise der Solar-Anlage hierdurch um bis zu 5 % steigern.

Der Mindestanteil von 50 % berücksichtigt dabei die ggf. entstehende Notwendigkeit zur Errichtung von technischen Aufbauten o.ä., welche durch die jeweilige Gebäudefunktion bedingt werden können.

Garagen, Carports und/oder Nebenanlagen mit einer Bruttodachfläche von mehr als 30 m² haben aufgrund ihrer Größe eine nennenswerte Wirkung auf die versiegelte Fläche und somit auch den Eingriff in den Wasserhaushalt. Zur Verbesserung der damit verbundenen Wirkungsfaktoren sind die entsprechenden Dachflächen mit einer extensiven Begrünung auszustatten. Auf die vorgenannten Ausführungen zu den Vorteilen entsprechender Begrünungsmaßnahmen sowie der konfliktfreien Kombination mit Photovoltaik wird verwiesen (s.o.).

6.8.2. Firstrichtung

Der Bebauungsplan legt für das Plangebiet die Stellung der baulichen Hauptanlagen (Firstrichtung) fest. Mit der jeweiligen Ausrichtung der Firste – korrespondierend zum Bestand – wird das auch künftig weiterhin beabsichtigte Siedlungsbild unterstützt und ein unverhältnismäßiges Abweichen von der gewünschten Homogenität verhindert. Zulässige Nebenanlagen etc. (z.B. Carports, Gartenhäuser etc.) fallen nicht unter die Reglementierung der Firstrichtung.

Hinweis zur Festsetzung:
Die Festsetzung der Firstrichtung betrifft im Grundsatz nicht nur den First des Hauptdaches eines Hauptgebäudes (d.h. die obere, meist waagerechte Kante des Daches), sondern untersagt auch den davon abweichenden Firstverlauf eines mit dem Hauptdach verbundenen Bauteils des Hauptgebäudes mit entsprechendem Dach; nur so kann eine insgesamt homogene, auch im Dachbereich klar ‚ablesbare' Gestaltung gewährleistet werden (vgl. u.a. VGH Bayern, Urt. v. 24.06.2001 – 15 B 98.2552). Im Rahmen der Verwendung von ergänzenden Dachformen zur Hauptdachform (sofern gemäß Bebauungsplan zulässig; bspw. Satteldach mit ergänzendem Zwerchdach, s.o.) ist für dieses ergänzende Dach die Abweichung von der jeweiligen festgesetzten Firstrichtung zulässig.

6.9. Verkehrliche Erschließung

Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das gesamte Plangebiet verfügt mit dem Straßenkörper der Straße ‚Wischhof' über eine vollständige zentrale Erschließung zur verkehrlichen Anbindung. Die Straße ‚Wischhof' mündet knapp 50 m östlich in die Straße ‚Ruschwegen', welche in ihrem weiteren Verlauf die Hauptanbindung Richtung Sieversdorf, Pohnsdorf und Preetz darstellt. In westlicher Richtung wird die Straße ‚Wischhof' in die Straße ‚Ruschwegen' überführt, welche über Barmissen bis nach Kirchbarkau und

dort an die A21 anbindet. Für die öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen ist aufgrund der unveränderten Bestandssituation daher keine Änderung bzw. Erweiterung vorgesehen.

6.10. Denkmalschutz

Vgl. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 DSchG-SH

Die nach § 2 Abs. 2 DSchG-SH geschützten Einzelgebäude und Gebäudeteile werden entsprechend der Denkmalliste Schleswig-Holstein in der Planung (nachrichtlich) übernommen: Baudenkmal ‚Wischhof 5' (Bauernhof; Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Objektnummer: 4486).

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist von Süden aus über die Straße ‚Wischhof' an das öffentliche Straßennetz sowie die entsprechenden Ver- und Entsorgungssysteme erschlossen bzw. angebunden. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen bereits voll erschlossen und bebaut, sodass Anschlüsse für Versorgung (Strom, Energie, Wasser) und Entsorgung (Abwasser und Oberflächenwasser) grundsätzlich bereits vorhanden sind.

Im Rahmen der künftigen Umsetzung von Erweiterungen, Um- und/oder Neubauten sind die bestehenden Anlagen zu überprüfen und, sofern notwendig, entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Energie und Wasser
Die Versorgung mit Energie (Strom, Gas) erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Gemeinde Postfeld bezieht ihr Trinkwasser über die Wasserversorgung Preetz-West (zentral betriebenes Versorgungsnetz); hierfür besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Telekommunikation
Die Gemeinde ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Seit 2017/18 besteht eine Anbindung an das Glasfasernetz des Zweckverbands ‚Breitbandversorgung im Kreis Plön'.

Abwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung in Postfeld erfolgt gemäß der gültigen Abwasserbeseitigungssatzung. Die Gemeinde betreibt die unschädliche Beseitigung des Abwassers als öffentliche Einrichtung; das Plangebiet ist dementsprechend angebunden.

Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Postfeld. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf. Das bedeutet, dass der Oberflächenabfluss von zu befestigenden Flächen auf den landwirtschaftlichen Abfluss vermindert und die Versickerung und insbesondere die Verdunstung auf dem Grundstück bzw. im Bebauungsplan gegenüber den bisherigen konventionellen Planungen erhöht werden müssen.

Das Plangebiet ist gemäß Abwassersatzung der Gemeinde an das öffentliche Kanalisationsnetz (Schmutz- und Regenwasser) angeschlossen. Im Rahmen künftiger baulicher Veränderungen (Erweiterung, Um- und/oder Neubau) ist unter Berücksichtigung der o.g. Maßgaben die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und eine mögliche Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

Gemäß den „Hinweisen zum Umgang mit dem A-RW 1“ der Projektgruppe Abwasser des AK Wasserwirtschaft LKT.SH vom 09.03.2023 ist „in Bestandsgebieten davon auszugehen, dass der Wasserhaushalt in der Regel „extrem geschädigt“ (Fall 3) ist, sodass eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz im Bestand grundsätzlich als nicht notwendig erachtet wird“. Aufgrund der nur geringfügigen Möglichkeit einer künftigen baulichen Mehrversiegelung (s.o.), welche einerseits ebenfalls der Verpflichtung zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit unterliegt (s.o.) und sich zudem unterhalb der Bagatellgrenze von weniger als 1.000m² befindet, wird von der Durchführung der Wasserhaushaltsbilanz abgesehen.

Löschwasser
Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Postfeld ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können die im bestehenden Straßennetz vorhandenen und ausreichend dimensionierten Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, mitgenutzt werden.

Abfall (Müll)
Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert. In Postfeld gilt gemäß § 16 (8) der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, Gelber Sack) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt.

Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand einer mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße (hier: Straße ‚Wischhof‘) bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

8. Artenschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zum ‚Besonderen Artenschutz‘ nach § 44 ff. BNatSchG. Diese sind bei der (baulichen) Umsetzung von Planungen ausschließlich auf privatrechtlicher Basis zu beachten und entsprechend umzusetzen: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und haben daher für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Es bedarf im Rahmen des Planverfahrens lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden (vgl. u.a. OVG NRW, Urt. v. 21.04.2015 – 10 D 21/12 NE).

9. Altlasten

Im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten. Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

10. Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine kampfmittelbelasteten Flächen. Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Postfeld nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel Schleswig-Holstein (KmVO-SH) zu beachten.

Auch in als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen sind Zufallsfunde nicht ausgeschlossen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen oberirdische Kulturdenkmale (s.o.). Die aktuellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG-SH) sind zu beachten. Es befindet sich zudem teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 07.11.2025). Bei Maßnahmen mit Erdeingriffen ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein gemäß § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG-SH) zu beteiligen.

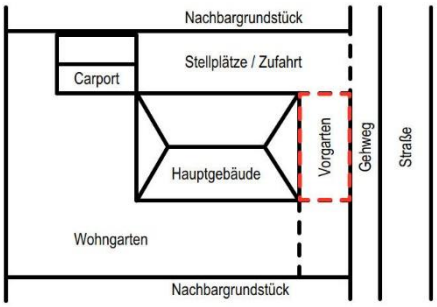
Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des 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 unverändertem 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.

12. Weitere Hinweise

Vorgartenbereiche

Als Vorgarten gilt der halböffentliche Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, bspw. Gehweg). Je nach Örtlichkeit des jeweiligen Grundstücks zählt dazu ggf. auch der jeweils seitlich verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze bzw. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (sofern kein Wohn-/Hausgarten).



Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen sind gemäß den aktuellen Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH § 5: ‚Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken') sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFlFw) sicherzustellen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB § 202: ‚Schutz des Mutterbodens'), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12: ‚Orientierende Untersuchungen') des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7: ‚Vorsorgepflicht'), des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2: ‚Geltungsbereich' und § 6: ‚Abfallhierarchie') sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zum langfristigen Schutz des Bodens zu beachten.

Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Schutz von Bäumen und Pflanzen

Im Zuge der Bauausführung sind die aktuellen Vorschriften der DIN 18920 (‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'), der R SBB (‚Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen') und der ZTV-Baumpflege (‚Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege') zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Einsichtnahme von Unterlagen

Zur Planung gehörige Unterlagen können in der Bauverwaltung des Amtes Preetz-Land während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

13. Auswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen die Notwendigkeiten einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Gegebenheiten des Bestands gesichert sowie die Weichen für künftige bauliche Veränderungen durch Erweiterungen, Um- und/oder Neubauten (unter Berücksichtigung der Belange und Vorgaben des Denkmalschutzes sowie der festgesetzten Erhaltungssatzung) gestellt. Der vorhandene Grün- und Gehölzbestand wird vollständig über den Bebauungsplan erhalten und dessen Fortbestand damit ebenfalls gewährleistet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden aufgrund der anvisierten Planungsinhalte (s.o.) keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, durch den Bebauungsplan Nr. 10 vorbereitet oder gar verursacht.

Aufgestellt: **Kiel, den 24.03.2026**

B2K
Architekten | Stadtplaner