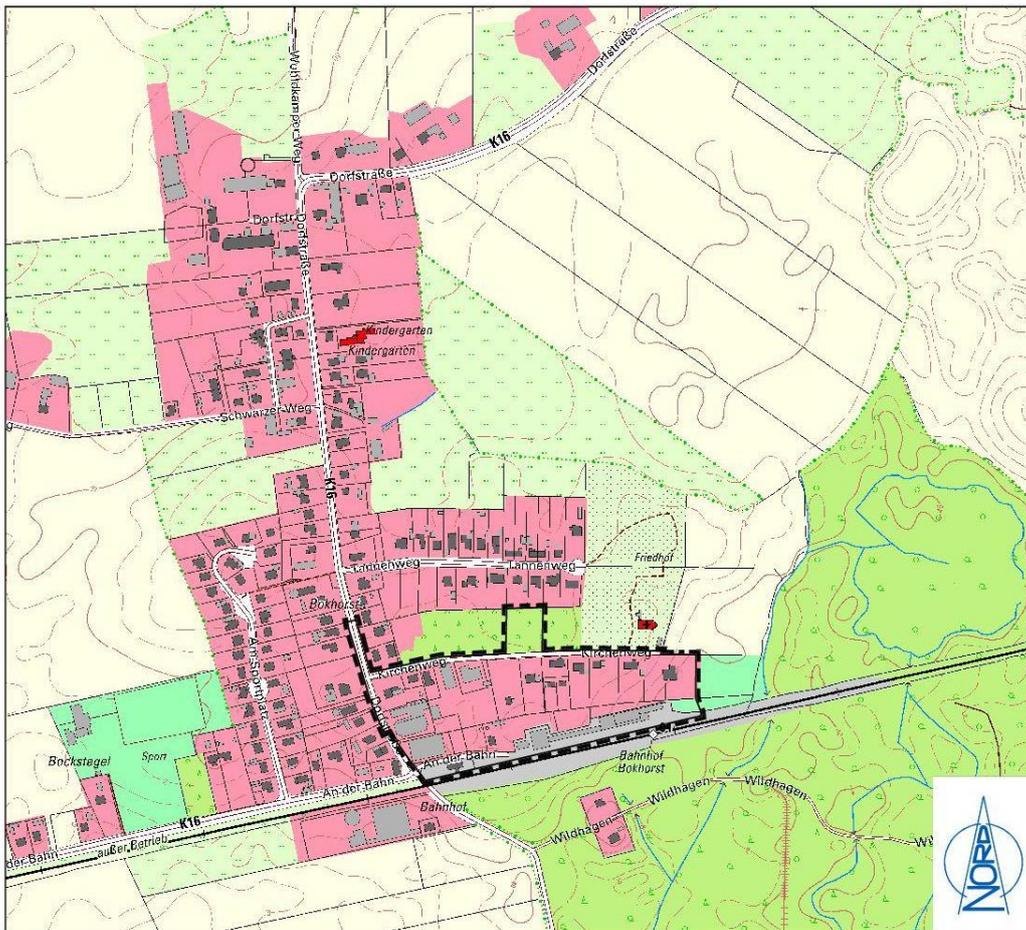


Bebauungsplan Nr. 21

für das im Ortsteil Bokhorst gelegene Gebiet östlich 'Dorfstraße' (K 16), nördlich der Bahntrasse, westlich landwirtschaftlicher Flächen, südlich 'Kirchenweg' sowie nördlich 'Kirchenweg' hinsichtlich einer westlich dem Friedhof benachbarten Fläche

Begründung



Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung der Begründung mit der der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Schillsdorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Original-Begründung bestätigt werden.

GEMEINDE SCHILLSDORF
Kreis Plön

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplanes	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	11
3.3 Immissionsschutz	13
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	15
3.6 Hinweise	15
4. Flächen und Kosten	17

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.04.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	01.10.2018
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	15.10.2018 - 29.10.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	20.02.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.03.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.03.2019 - 26.04.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	26.06.2019

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Schillsdorf hat keine zentralörtliche Funktion und liegt im ländlichen Raum. Sie ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000.

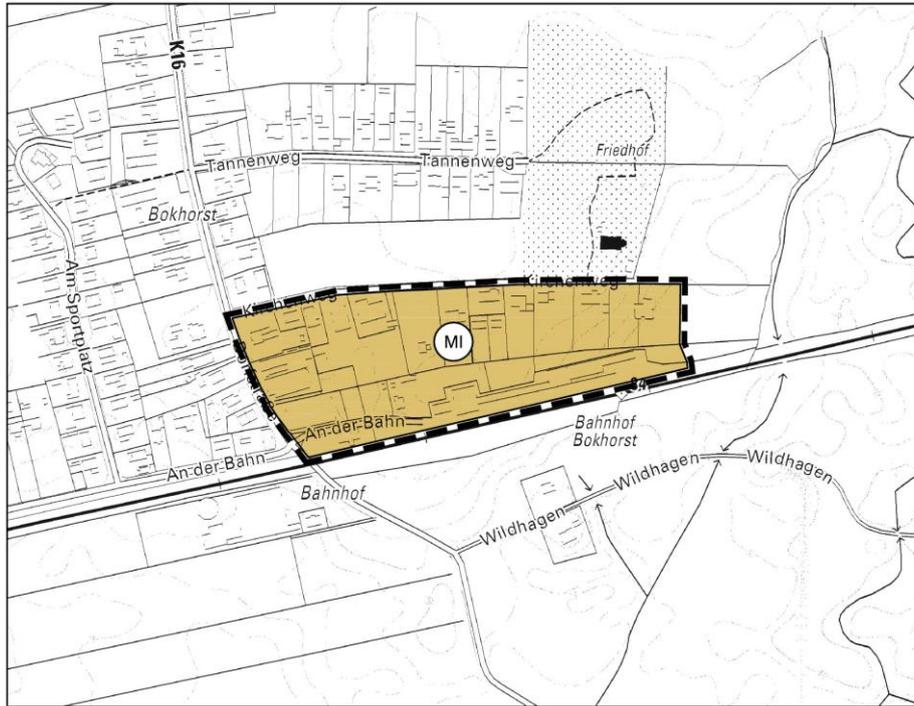
Ziffer 1.4 LEP führt aus: "Fast 80 % der Gesamtfläche Schleswig-Holsteins sind ländliche Räume. ... Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Nach Ziffer 2.6 LEP können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Nach dem Regionalplan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines von Bönebüttel bis zur Ostsee reichenden Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Ca. 1,8 km östlich des Plangebietes ist im Ortsteil Altbokhorst ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung dargestellt. Dort befinden sich 8 Windenergieanlagen, die allesamt eine Gesamthöhe (Rotorspitze) von 100 m aufweisen.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des ehemaligen Amtes Bokhorst ist das Plangebiet teils als 'Mischgebiet' (südlich Kirchenweg), teils als 'Allgemeines Wohngebiet' (nördlich Kirchenweg) dargestellt. Hinsichtlich des Bereiches nördlich Kirchenweg, wo zukünftig eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche' festgesetzt wird, bedarf es keiner Änderung, da eine derartige Fläche auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 zukünftig südlich Kirchenweg zwei Mischgebiete und ein Gewerbegebiet festsetzt, ergibt sich hier eine Abweichung zu der derzeitigen Darstellung, die ausschließlich Mischgebiet festsetzt. Diese Abweichung kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (30. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (30. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsgefüges des Ortsteils Bokhorst der Gemeinde Schillsdorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich 'Dorfstraße' (K 16), nördlich der Bahntrasse, westlich landwirtschaftlicher Flächen, südlich 'Kirchenweg' sowie nördlich 'Kirchenweg' hinsichtlich einer westlich dem Friedhof benachbarten Fläche. Es ist Bestandteil des weitläufigen Bebauungsplanes Nr. 9, der am 06. Juni 1989 in Kraft getreten ist.

Zunächst sollte eine Überplanung sich ausschließlich auf das Gelände des Landhandels Timmermann, gelegen in der Dorfstraße 2, erstrecken und in Form einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durchgeführt werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 22. November 2017 gefasst. Nach einem gemeinsamen Ortstermin am 15. Februar 2018, an dem Vertreter der Gemeinde, des Amtes, der Kreisplanung, des Landhandels und des Planungsbüros teilnahmen, kam man jedoch überein, auf die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu verzichten und stattdessen einen neuen Bebauungsplan unter Einbeziehung der den Landhandel umgebenden Flächen aufzustellen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 17. April 2018 wurde dann der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 gefasst und zugleich der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aufgehoben.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei der westlich des Friedhofs benachbarten Fläche nördlich Kirchenweg handelt es sich um eine private, unbebaute Grünfläche, die als Gartenland mit diversen Gehölzen bestanden ist.

Demgegenüber ist der Bereich südlich Kirchenweg und nördlich der stillgelegten Bahntrasse baulich geprägt. Die Intensität der baulichen Nutzung ist jedoch unterschiedlich. Die direkt am Kirchenweg gelegenen Grundstücke im Nordwesten weisen eine gewerbliche Vergangenheit unterschiedlicher Art auf, z. B. als Sitz eines Handwerksbetriebes, als Gaststätte oder als Bestandteil des Landhandelsbetriebes. Zwischenzeitlich hat sich in diesem Bereich aber auch Wohnnutzung etabliert. Auf den Grundstücken im Nordosten hingegen überwiegt das Wohnen und andere Nutzungen, wie beispielsweise eine Gärtnerei und das Pastorat sowie das Gemeindehaus der Kirchengemeinde Bokhorst, treten hier weniger in Erscheinung.

Der verbleibende Teil des Plangebietes, also der Bereich südlich der Anliegergrundstücke Kirchenweg und der ehemaligen Bahntrasse, wird gewerblich genutzt. Hier sind zum einen der Landhandelsbetrieb hervorzuheben, zum anderen die baulichen Anlagen direkt an der Bahntrasse, die vorwiegend zu Lagerzwecken, u. a. für einen Dachdecker, dienen. Dieser

Teil des Plangebietes weist, insbesondere durch seine Lager- und Rangierflächen, einen hohen Versiegelungsgrad auf.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet überwiegend kaum bewegt. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 43 m über NHN. Erst ganz im Osten ist ohne Geländesprünge ein Gefälle nach Südosten auf ca. 40 m über NHN zu verzeichnen.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund bauaufsichtlichen Einschreitens fand am 17. Mai 2017 im Hause der Kreisverwaltung Plön ein Gespräch statt, in dem es um den Landhandelsbetrieb Timmermann ging. Neben Regelungen hinsichtlich einer Aufschüttung und drei Containern ging es um die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die nach Ansicht der unteren Bauaufsichtsbehörde überschritten sein dürfte. Der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1989 setzt eine GRZ von 0,3 fest (sog. GRZ-1). Diese GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u. a. für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. bis zu 50 % überschritten werden, mithin also bis zu einer GRZ von 0,45 (sog. GRZ-2). Diese GRZ-2 ist in der Tat aufgrund umfangreicher Flächenversiegelungen, die bis an eine GRZ von 0,8 heranreichen dürften, überschritten. Auf die Frage, ob die gepflasterten Rangier- und Lagerflächen ganz oder teilweise als Nebenanlagen (GRZ-2) oder als gewerbliche Hauptnutzung (GRZ-1) zu beurteilen sind, kommt es nicht an; eine Überschreitung der GRZ liegt in beiden Fällen vor.

Ferner ist fraglich, ob die Festsetzung eines MI-Gebietes südlich Kirchenweg und nördlich der Bahntrasse noch zutreffend die örtlichen Verhältnisse widerspiegelt und einen planerisch zu leistenden Interessenausgleich leistet, u. a. auch im Hinblick auf den Umschlag mit staubenden Gütern.

Schließlich ist festzustellen, dass in der Umgebung des Plangebietes ein Defizit an Stellplatz- und Parkplatzflächen besteht, das dazu führt, dass zeitweilig der Fahrverkehr im Kirchenweg und in Teilen der Dorfstraße durch abgestellte Kraftfahrzeuge beeinträchtigt wird.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Schillsdorf verfolgt mit der Planung das Ziel, das Betriebsgelände des Landhandelsbetriebes und seine im Norden, Osten und Süden umgebende Flächen neu zu überplanen und aus dem 29 Jahre alten Bebauungsplan Nr. 9 herauszulösen, um unter Zugrundelegung der in den zurückliegenden Jahrzehnten eingetretenen und aktuell tatsächlichen Verhältnisse baurechtskonforme Zustände wieder herzustellen. Zudem soll die

Situation des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Plangebietes durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche' verbessert werden. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wiederherstellung baurechtskonformer Zustände;
- Sicherung des Fortbestandes ortsansässiger Betriebe und Bereitstellung nachbarschaftsverträglicher Erweiterungsoptionen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch unterschiedliche Gebietsfestsetzungen und zum Maß der baulichen Nutzung;
- Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Es werden zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) nach § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die festgesetzten **Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die ansonsten in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind als unzulässig bestimmt.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen auszulegen, sind die vorhandenen Mischgebietsflächen ungeeignet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen und insbesondere die Qualitäten der benachbarten kirchlichen Einrichtungen beeinträchtigen. Auch der Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und wären somit zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Mischgebiete durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Für das MI 1, gelegen im Nordwesten südlich des Kirchenweges, gilt eine GRZ von 0,5 und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m, bezogen auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Ursächlich für die vergleichsweise hohe Ausnutzung ist die gewerbliche Herkunft dieses Teils des Plangebietes mit seinen baulichen Anlagen. Für das MI 2, gelegen im Nordosten südlich des Kirchenweges, gilt eine GRZ von 0,3 und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m, ebenfalls bezogen auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Hier wird dem Gedanken Rechnung getragen, dass in diesem Mischgebiet die wohnbauliche Nutzung überwiegt und sich dies im zulässigen Maß widerzuspiegeln hat. In beiden Mischgebieten ist lediglich die offene Bauweise festgesetzt, ohne Vorgabe hinsichtlich einer Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung.

Das festgesetzte **Gewerbegebiet** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes sind vom Grundsatz her ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Ausweisung von Gewerbegebieten Festsetzungen getroffen werden, die eine Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließt.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen. So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Standortsicherung von ortsansässigen Handels- und Handwerksbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhalten und zu erhöhen. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Ferner wird eine erweiterte Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzverarbeitenden oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des obigen dritten Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den zuvor genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung und die Ziele der Raumordnung aus.

Wie bereits in den Mischgebieten sind auch in dem Gewerbegebiet Vergnügungsstätten mit Rücksicht auf die benachbarten kirchlichen Einrichtungen unzulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für das GE aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Tatsache, dass auch Lager- und Rangierflächen durchaus als gewerbliche Hauptnutzung angesehen werden können, eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die maximale Firsthöhe ist, wie bereits in der Ursprungssatzung, auf 13 m begrenzt. Für das GE sind in der Planzeichnung 5 Höhenbezugspunkte (HBP) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die zulässige maximale Firsthöhe bezieht sich auf den jeweils einem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt.

Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzten Firsthöhen anzurechnen. Dies gilt für sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebietes, also auch für die beiden Mischgebiete.

Im GE ist neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise zulässig. Baulängen von mehr als 50 m sind dort somit zulässig, wenn die Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung eingehalten werden.

Für Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen, ist festgesetzt, dass diese ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig sind. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen die Dachneigung innerhalb des MI 2 und Werbeanlagen innerhalb des gesamten Plangebietes.

Für das MI 2 ist eine Mindestdachneigung von 18° für Hauptgebäude festgesetzt, die für den Teil des Plangebietes, in dem Wohnnutzung von einigem Gewicht anzutreffen ist, hallenartige Flachdächer aus gestalterischen Gründen ausschließt.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass Werbeanlagen die jeweils festgesetzte max. Firsthöhe nicht überragen dürfen. Ferner sind reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig, um die Lichtemissionen zu begrenzen und um Verkehrsteilnehmer nicht abzulenken.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (alt) aus dem Jahr 2000 bestehen für das Plangebiet folgende Darstellungen und Ausweisungen:

a) Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion

In 'Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen' soll dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies bezieht sich auf Landschaftsbereiche, die für den Naturschutz eine besondere Bedeutung haben. Siedlungsgebiete, wie der Ortsteil Bokhorst, der innerhalb des 'Gebietes mit besonderen ökologischen Funktionen' liegt, haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die Verdichtung des Siedlungsgebietes stellt keinen Konflikt mit der Darstellung eines 'Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion' dar.

b) Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Die Aktualisierung von Festsetzungen eines bereits existierenden Siedlungsgebietes ist zulässig.

c) Geplantes Landschaftsschutzgebiet

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan würde der Ortsteil Bokhorst vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen. Die geplante Siedlungsverdichtung wäre somit ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zulässig.

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als Baugebiet dargestellt, das bereits durch den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan Nr. 9 vorbereitet worden war. Damit übernahm der Landschaftsplan die Darstellung beider Bauleitpläne. Der Landschaftsplan wurde jedoch nie festgestellt.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den angrenzenden Hausgärten Gebüsch und Bäume vorhanden sind, in denen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes

innerhalb der bestehenden Siedlung ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Wird es in Zukunft erforderlich werden, einzelne Gebäude zu beseitigen, ist vor Abriss von Gebäuden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

Geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Plangebiet.

3.3 Immissionsschutz

Nach § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 18. Juli 2017, handelt es sich bei Immissionen im Sinne des Gesetzes insbesondere um einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen.

Vorliegend kommt als emittierender Betrieb insbesondere der Landhandelsbetrieb in Betracht. Dieser schloss im Jahr 1997 mit dem damaligen Gewerbeaufsichtsamt Kiel einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der die zuvor in den Jahren 1972, 1974, 1975 und 1982 genehmigten und in den Jahren 1986 und 1990 angezeigten, unvollständig geschlossenen Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern (Dünger und Getreide) betraf. Die unbegrenzt erteilten Genehmigungen wurden in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag dahingehend eingeengt, dass per Schüttgosse oder per Schaufellader in der Saison weniger als 400 Tonnen am Tag an Getreide angenommen bzw. an sonstigen staubfähigen Schüttgütern ganzjährig weniger als 200 Tonnen am Tag umgeschlagen werden dürfen. Ferner wurde in den Vertrag aufgenommen,

dass die Tore der Mehrzwecklagerhalle beim Ein- und Auslagern verschlossen sein müssen und nur abgedeckte bzw. geschlossene Stetigförderer eingesetzt werden dürfen.

Hinsichtlich der Durchsetzung dieser Vereinbarung unterwarf sich der Landhandelsbetrieb der sofortigen Vollstreckung aus dem Vertrag. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag ist ferner der Hinweis auf § 327 Abs. 2 StGB enthalten, wonach jeder Betrieb der Anlage über den begrenzten Umfang hinaus nicht genehmigt ist und mit Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren oder mit Geldstrafe sanktioniert wird.

Durch die reduzierte Umschlagleistung handelt es sich nicht mehr um einen sog. BlmSchG-Betrieb, d. h. Genehmigungsbehörde ist nicht das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Flintbek, sondern die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön. Aufgrund der fachlichen Kompetenz ist das LLUR aber bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu beteiligen und einzelfallbezogen um Abgabe einer Stellungnahme zu bitten.

So verhielt es sich auch im Februar 2016, als die Erntezahlen des Jahres 2015 anhand der Wareneingangsscheine überprüft wurden. Die Ernte erstreckte sich auf den Zeitraum vom 13. Juli 2015 bis zum 03. September 2015, also insgesamt 52 Tage, an denen ca. 11.500 Tonnen Gerste, Raps, Roggen, Hafer und Weizen angenommen wurden (im Mittel ca. 221 to/Tag). Das LLUR bestätigte auf Nachfrage, dass die im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarten 400 to/Tag absolut seien und der Tageswert nicht überschritten werden dürfe. Für den Jahresmittelwert gelte eine Kapazität von 25.000 Tonnen, die im Jahr maximal umgeschlagen werden dürfen.

Vor dem Hintergrund des abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrages, der die ursprünglich unbegrenzt erteilten Genehmigungen einengt, der Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung aus dem Vertrag, der Strafandrohung bei Zuwiderhandlung und der funktionierenden Prüfkulisse seitens des LLUR besteht eine ausreichende konfliktbewältigende Wirkung hinsichtlich der Emissionen des Landhandelsbetriebes gegenüber der Nachbarschaft.

Generell ist darüber hinaus festzuhalten, dass die beiden im Plangebiet festgesetzten Gebietstypen 'Gewerbegebiet' und 'Mischgebiet' nur durch eine "Immissionsstufe" im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO und der VDI-Richtlinie 2058 getrennt sind. Das Nebeneinander eines GE-Gebietes und eines MI-Gebietes verstößt deshalb ebenso wenig gegen den städtebaulichen Grundsatz, wonach in der Nutzung und in den Immissionsauswirkungen miteinander unverträgliche Baugebiete möglichst räumlich voneinander zu trennen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974), wie etwa das Nebeneinander eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebietes.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht ergeben sich nicht. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung.

Im Interesse eines sicheren Einfahrens auf die 'Dorfstraße' (K 16) sind in der Planzeichnung Sichtflächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (u. a. Hecken, Bäume, Mauern) zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten sind.

Nördlich des Kirchenweges ist in der Planzeichnung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche' neu ausgewiesen. Diese Fläche schließt an die im Bebauungsplan Nr. 9 dem Kirchengrundstück direkt benachbarte Fläche an, die dort teils als Parkplatz, teils als baumbestandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt ist und für die diese Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten. Bei der neu ausgewiesenen Parkplatzfläche handelt sich um eine seit 1989 festgesetzte Baulandfläche (WA), die jedoch, wie auch die noch weiter westlich benachbarten Flächen, keiner baulichen Nutzung zugeführt worden ist. Die Gemeinde hält unter diesem Gesichtspunkt die planungsrechtliche Umwandlung eines von insgesamt sechs bisher vorgesehenen Baugrundstücken für vertretbar, zumal fünf Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung verbleiben.

Hintergrund für die zusätzliche Parkplatz-Ausweisung ist die Tatsache, dass bei einigen kirchlichen Veranstaltungen (z. B. Trauerfeiern, Trauungen, Taufen, Gottesdienste) gravierende verkehrliche Missstände durch den ruhenden Verkehr auftreten, die sich auf den Kirchenweg, Teile der Dorfstraße und selbst auf das Landhandelsgrundstück auswirken, wo auch schon mal Pkw auf der Waage für in Anhängern ankommende Getreidelieferungen abgestellt werden.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.6 Hinweise

Bodendenkmale

Die überplante Fläche befindet sich zu einem kleinen Teil, ganz im Osten, in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist dort mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in 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.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel (Fliegerbomben) aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Bahnstrecke Neumünster - Ascheberg

Die Reaktivierung der südlich an das Plangebiet grenzenden Bahnstrecke Neumünster - Ascheberg ist als Langfrist-Ziel im geltenden landesweiten Nahverkehrsplan genannt.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Mischgebiete	20.641	43,8
davon zul. Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO:	7.269	
Gewerbegebiet	20.680	43,9
davon zul. Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO:	12.408	
Verkehrsflächen	5.816	12,3
Gesamtfläche	47.137	100,0

Die Gemeinde Schillsdorf hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Landhandelsbetrieb geschlossen. Danach trägt dieser anteilig die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Schillsdorf hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 in ihrer Sitzung am 26. Juni 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Schillsdorf, den 26.06.2019

**gez. Heinrich Danker
(Bürgermeister)**