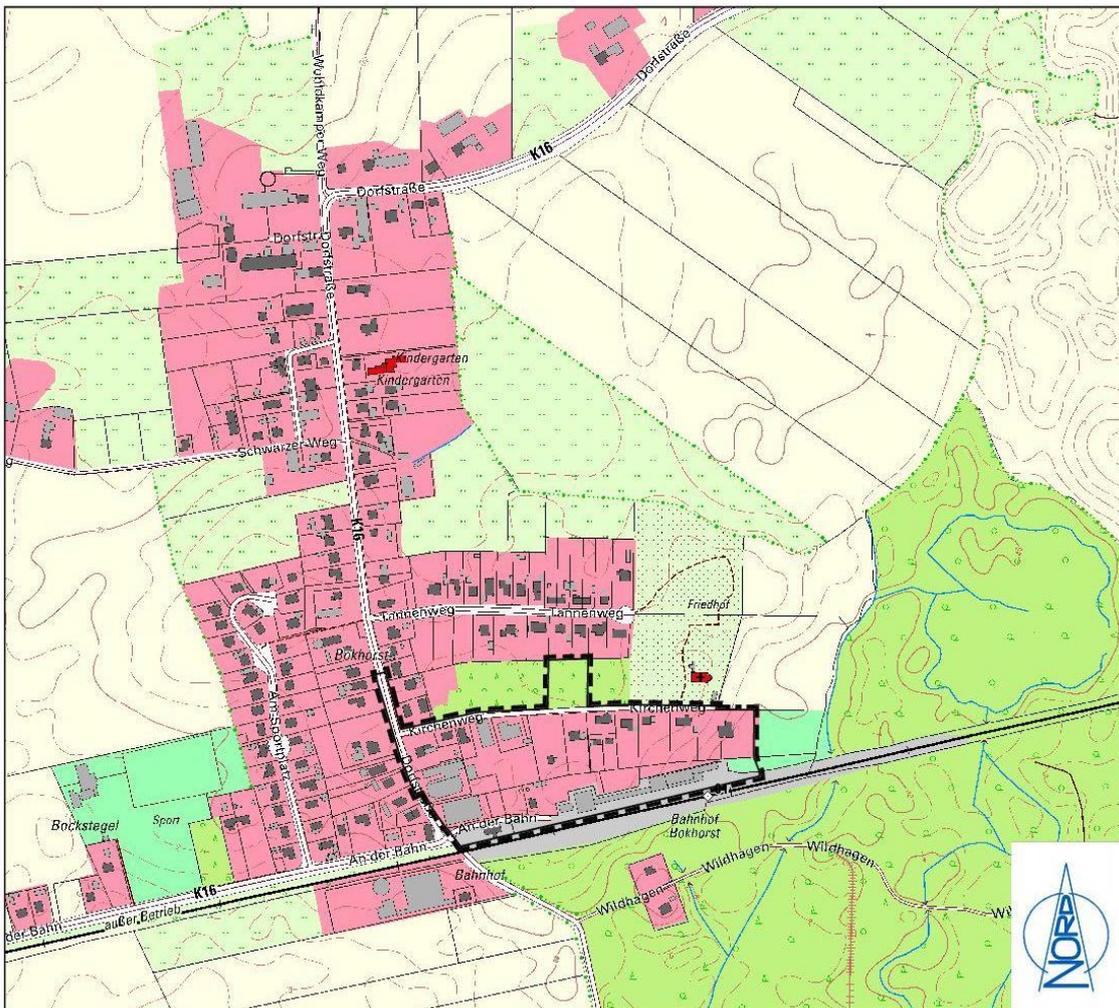


# Bebauungsplan Nr. 21

## 1. Änderung

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



**GEMEINDE SCHILLSDORF**  
**Kreis Plön**

Entwurf, 29. Juli 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>7</b>
3.1 Änderungsinhalt .....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	8
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	9
3.4 Hinweise .....	9
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	10
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>11</b>

## 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 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398),

Es findet das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung, da es sich bei der Änderungsplanung um die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb eines bereits bebauten Bereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. In verfahrenstechnischer Hinsicht gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht ebenso wie von der 'Zusammenfassenden Erklärung' zum Abschluss des Verfahrens abgesehen.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	24.06.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	10.07. - 24.07.2020
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	30.06.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.07.2020
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

### 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 05. September 2019 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.

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.

Die 30. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des ehemaligen Amtes Bokhorst stellt das Plangebiet im Norden als Mischgebiet (MI), im Süden als Gewerbegebiet (GE) dar, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### **Ausschnitt der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes**



### **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.

### **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 nördlich der stillgelegten 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**

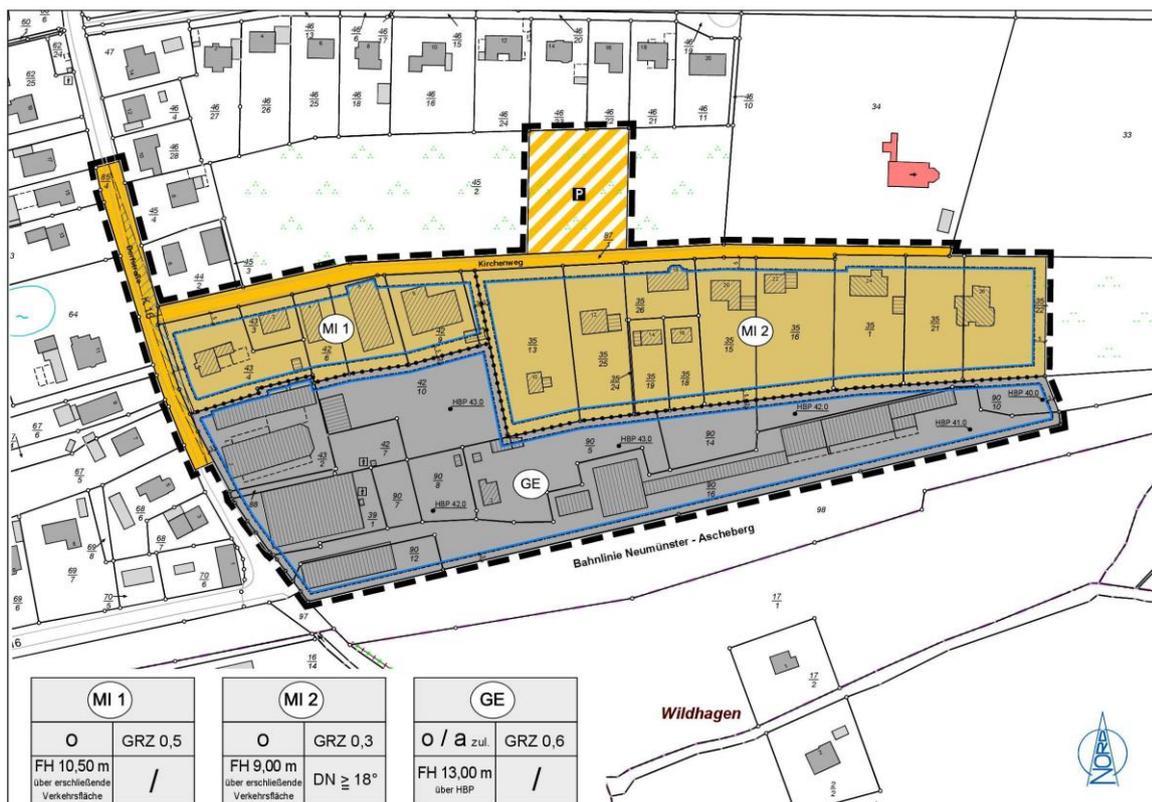
### **2.1 Anlass der Planung**

Aufgrund bauaufsichtlichen Einschreitens fand am 17. Mai 2017 im Hause der Kreisverwaltung Plön ein Gespräch statt, in dem es um den

Landhandelsbetrieb Timmermann ging. Im Wesentlichen ging es um die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die nach Ansicht der unteren Bauaufsichtsbehörde überschritten gewesen sein dürfte. Der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1989 setzte eine GRZ von 0,3 fest (sog. GRZ-1). Diese GRZ durfte 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 war in der Tat aufgrund umfangreicher Flächenversiegelungen, die bis an eine GRZ von 0,8 heranreichten, überschritten. Ferner war fraglich, ob die Festsetzung eines MI-Gebietes südlich der Anliegergrundstücke Kirchenweg und nördlich der Bahntrasse noch zutreffend die örtlichen Verhältnisse widerspiegelte und einen planerisch zu leistenden Interessenausgleich leistete.

In der Folge wurde der Bebauungsplan Nr. 21 erarbeitet, der für den angesprochenen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausweist. Der Bebauungsplan erlangte am 06. September 2019 Rechtskraft.

### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21



Trotz der Verdoppelung der mit Hauptanlagen nutzbaren GRZ von 0,3 auf 0,6 stellte sich im Rahmen eines Bauantrages für die Errichtung einer Halle heraus, dass die im GE festgesetzte GRZ von 0,6 kaum noch ausreicht. Seitens der Kreisplanung wurde mitgeteilt, der Bauantrag könnte eventuell noch genehmigt werden, bei weiteren Anträgen sei dies aber ausgeschlossen. Um derartigen

Schwierigkeiten bei künftigen Baugesuchen vorzubeugen, soll eine Anhebung der GRZ im Bereich des Gewerbegebietes auf die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 vorgenommen werden. Die Überschreitungsmöglichkeit für die sog. GRZ-2 soll auf 1,0 angehoben werden.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Gemeinde Schillsdorf verfolgt mit der Planung das Ziel, zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Gewerbegebietes unter Ausschöpfung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO genügend Spielraum einzuräumen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ausschöpfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebietes anstelle von Flächenverbrauch in der freien Landschaft;
- Sicherung des Fortbestandes ortsansässiger Betriebe durch Bereitstellung von Erweiterungsoptionen.

## **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Änderungssatzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen die erste Variante angewendet, obwohl es vorwiegend nur darum geht, kleinteilig das Plangebiet weiterzuentwickeln. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht nur punktuell, sondern insgesamt im Interesse einer leichteren Übersichtlichkeit neu verfasst. Die Begründung hingegen, die formal betrachtet keinen Bestandteil der Satzung darstellt und diese lediglich erläutert, beschränkt sich auf die Darlegung des Änderungsinhaltes.

### **3.1 Änderungsinhalt**

Zukünftig gelten für das Plangebiet die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung dieser 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 21, der am 06. September 2019 in Kraft getreten ist, wird wie folgt geändert:

Für das Gewerbegebiet (GE) wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 angehoben. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Begründung:

Innerhalb eines Gewerbegebietes kann es zu unterschiedlichen Beurteilungen darüber kommen, was als Hauptnutzung angesehen muss und was noch als Nebennutzung i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO beurteilt werden kann. Gerade Lager- und Rangierflächen, die sich nicht zwingend unter einem Dach befinden müssen, können Gegenstand einer betrieblichen Hauptnutzung sein. Um Zweifelsfällen vorzubeugen, welche Flächen innerhalb des Gewerbegebietes zur Hauptnutzung und welche Flächen zur Nebennutzung zählen, und um auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können, wird die für Hauptnutzungen maßgebliche GRZ auf 0,8 und die Überschreitungsmöglichkeit für die sog. GRZ-2 auf 1,0 angehoben. Diese maximale Ausnutzungsmöglichkeit liegt in der Eigenart der in dem Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe begründet und beugt einer Inanspruchnahme von weiter östlich gelegenen Flächen aus der freien Landschaft vor.

Alle übrigen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan bleiben unverändert und weiterhin gültig.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

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.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 bereits ausreichend geprüft und sind aufgrund des geringen Alters der Ursprungssatzung nach wie vor gültig.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten (20.680 m<sup>2</sup> x 0,8 = 16.544 m<sup>2</sup>).

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Im Hinblick auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 keine Änderungen.

### **3.4 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 Denkmälern 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 unbekanntes 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.

### **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.

#### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Mischgebiete	20.641	43,8
Gewerbegebiet	20.680	43,9
Verkehrsflächen	5.816	12,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>47.137</b>	<b>100,0</b>

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 Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 17. März 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am ..... erteilt.

Die Gemeindevertretung Schillsdorf hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Schillsdorf, den**

.....  
**Heinrich Danker**  
**(Bürgermeister)**