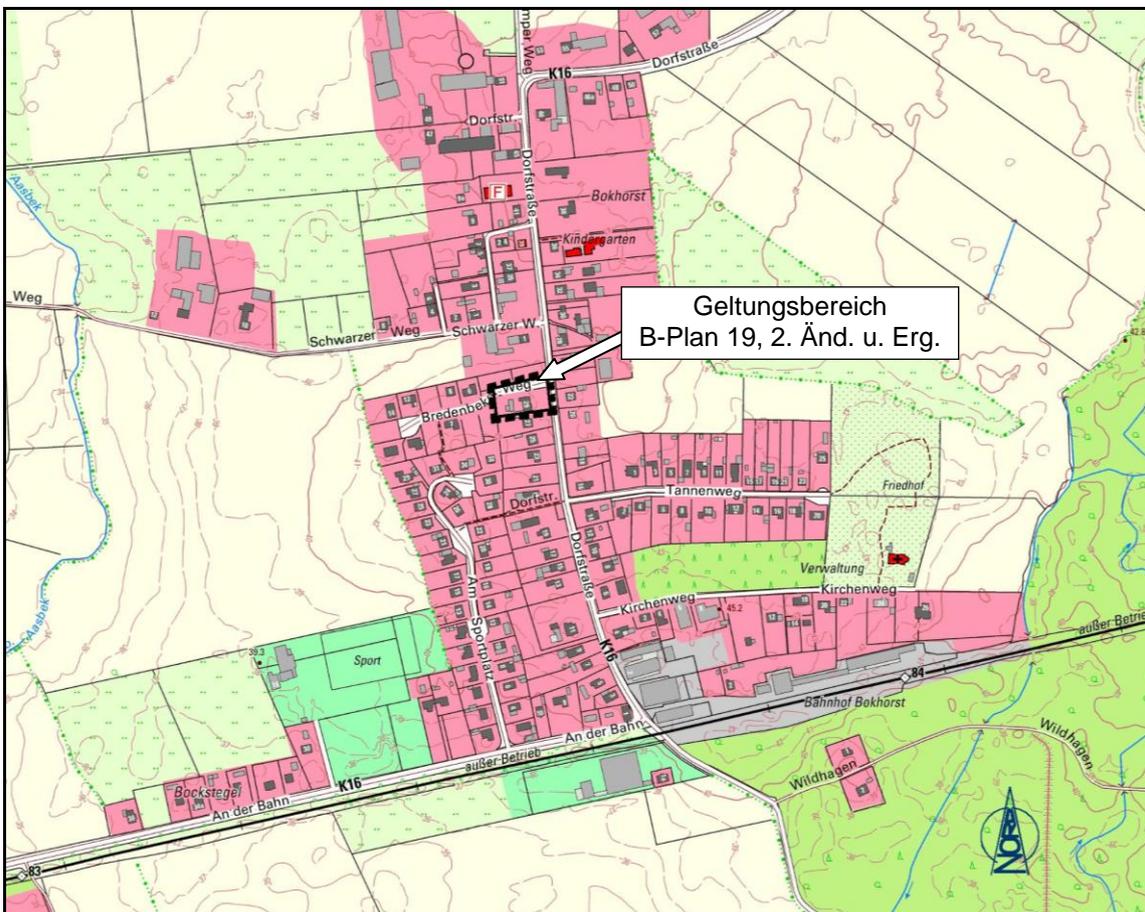


2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19

für das im Ortsteil Bokhorst gelegene Gebiet östlich Bebauung
'Bredenbeker Weg 3', nördlich Bebauung 'Dorfstraße 27', südlich
'Bredenbeker Weg' und westlich 'Dorfstraße'

Begründung



GEMEINDE SCHILLSDORF
Kreis Plön

Stand: Entwurf 21. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	8
2.1 Anlass der Planung	8
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplanes	9
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	9
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	12
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	17
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	17
3.6 Hinweise	17
4. Flächen und Kosten	19

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen. Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	21.04.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	14.05.2021
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	17.05.2021 - 18.06.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.07.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 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.

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."

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinde Schillsdorf gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist. Daher gilt, dass, bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Am 27. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Schillsdorf, können, bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017, erneut 10 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf null gesetzt.

Nach dem Regionalplan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines von Bönebützel bis zur Ostsee reichenden Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan des ehemaligen Amtes Bokhorst stellt das Plangebiet als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Darstellung im Flächennutzungsplan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.114 m² auf und befindet sich relativ zentral innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes des Ortsteils Bokhorst. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich Bebauung 'Bredenbeker Weg 3', nördlich Bebauung 'Dorfstraße 27', südlich 'Bredenbeker Weg' und westlich 'Dorfstraße'.

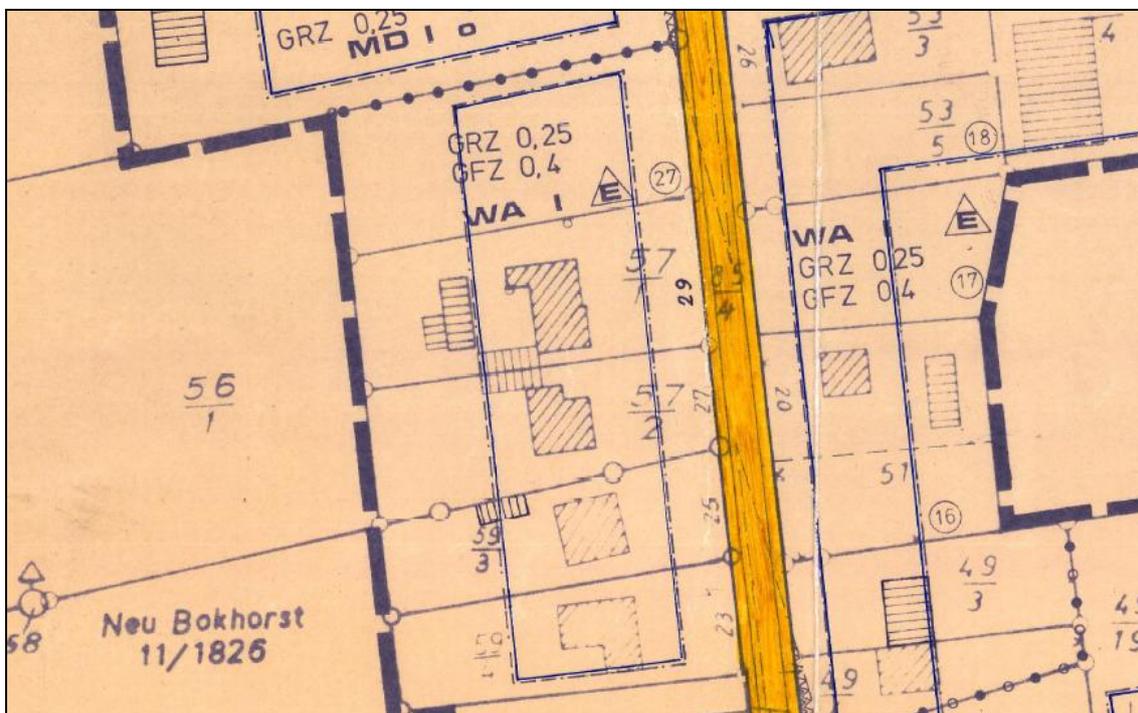
1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird gegenwärtig von einem Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und einem Hausgarten eingenommen. Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die sich aus lockeren Einfamilienhausstrukturen zusammensetzt.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 9 in seiner Ursprungsfassung, der am 6. Juni 1989 Rechtskraft erlangte. Die zwei Änderungen, die der Bebauungsplan Nr. 9 seitdem erfahren hat, betreffen das Plangebiet dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht. Die Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 9 trifft für das Plangebiet folgende zentralen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Allgemeines Wohngebiet' (WA);
- es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,25;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4;
- ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß;
- ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig;
- maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig;
- zulässige Dachneigung zwischen 28 und 45 Grad.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9



Direkt nördlich und westlich schließt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19, die am 09. Oktober 2015 rechtskräftig wurde, an das Plangebiet an. Der westliche Teil des Plangebietes soll über den 'Bredenbeker Weg' erschlossen werden und neu hinzukommende Bebauung sich harmonisch in den angrenzenden Bestand einfügen. Die 1. Änderung und Ergänzung ist in direktem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der hiesigen Planung zu sehen, so dass nicht der Bebauungsplan Nr. 9 erneut geändert werden soll, sondern die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 aufgestellt wird mit der Folge, dass der Bebauungsplan Nr. 9 für den Teilbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 aufgehoben wird.

Die Überlegung, die an der Dorfstraße südlich anschließenden Grundstücke (Dorfstraße 27, 25 usw.) mit in den Ergänzungsbereich zwecks Ausweisung einer zweiten Baureihe einzubeziehen und über einen Weg im Westen zu erschließen, scheiterten an der Bereitschaft der Grundeigner zur Bereitstellung der notwendigen Erschließungsflächen.

Ausschnitt aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19



Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 trifft folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Allgemeines Wohngebiet' (WA);
- es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 (WA 1 und WA 3), 0,3 (WA 2);
- Gebäude ausschließlich in offener Bauweise (o) zulässig;
- zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß;
- maximal zulässige Firsthöhe: 9,00 m über dem Bezugspunkt;
- ausschließlich Einzelhäuser (E) im WA 1 und WA 3 zulässig, im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig;
- maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig;
- zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 16 und 45 Grad;
- Mindestgrundstücksgrößen im WA 1 600 m², im WA 2 für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 300 m², im WA 3 545 m²;
- je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 ermöglicht mit seinem Baufenster trotz des großen Grundstückes nur den Bau eines Wohngebäudes. Das Plangebiet bietet, angelehnt an die Bebauung nördlich des 'Bredenbeker Weges', Nachverdichtungspotenzial. Durch eine Anpassung des Bebauungsplanes an moderne Bauwünsche und einer damit einhergehenden Schaffung eines zweiten Baufensters im Osten soll eine Innenbereichsfläche für die wohnbauliche Entwicklung aktiviert und der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde für den örtlichen Bedarf begegnet werden. Insgesamt kann durch die Änderung des Bebauungsplanes ein weiteres Wohngebäude entstehen. Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch qualitative und ortsangepasste Nachverdichtung.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;

- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an moderne Bauwünsche und langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (**WA**) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Für das Plangebiet wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt, die eine der Größe der Baugrundstücke entsprechend angemessene Bebauung ermöglicht. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Innerhalb des Plangebietes ist für **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in ihrer seit dem 01. Oktober 2019 geltenden Fassung, einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, ist für das Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen

Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und Haus nahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezoneen möglich sind. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden ist bis zu 5,00 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken.

Im gesamten Plangebiet gelten zwei **Vollgeschosse (II)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 9,00 m. Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird nicht vorgenommen. So soll bei entsprechendem Interesse in der zentralen Ortslage die Möglichkeit geschaffen werden, einen kleinteiligen Geschosswohnungsbau mit mehreren Eigentums- oder Mietwohnungen zu errichten im Sinne einer daseinsfürsorgenden Bauleitplanung.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Im Interesse eines sicheren Einfahrens auf die 'Dorfstraße' sind **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.

Für **Anlagen und Einrichtungen**, die **der Versorgung** mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen, wird festgesetzt, dass sie 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.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

Die **Dachneigung** hat zwischen 16 und 45 Grad zu betragen. Zulässig sind **Sattel-, Walm- Krüppelwalm- und Zeltdächer**. Die **Dacheindeckung** ist nur in den Farben rot, rotbraun, grün, anthrazitfarben und schwarz zulässig. Die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbgestaltung beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Schillsdorf aufgegriffen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind **Nebenanlagen** sowie **Garagen** mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m² in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Wintergärten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen, da sie der Hauptnutzung zuzurechnen sind.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

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.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die Ausweisung als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Landschaftsplan (2003)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet wird gegenwärtig von einem Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und einem Hausgarten eingenommen. Für den Bau eines weiteren Wohngebäudes müssen teilweise Nebenanlagen und Gartenflächen beseitigt werden. Durch die Nachverdichtungsmaßnahmen werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Eine Bebauung wurde aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 planungsrechtlich vorbereitet.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Bodenmaterial ist entsprechend der Schichtung getrennt zu entnehmen und unvermischt wieder einzubauen. Sollte eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial notwendig sein, hat diese in räumlich getrennten Mieten zu erfolgen. Mieten sind bei einer zu erwartenden Lagerungsdauer von > 2 Monaten zu begrünen (s. DIN 19639). Für die Errichtung von Mieten und anderen Lagerflächen sind insbesondere Flächen geeignet, die momentan befestigt/versiegelt sind oder nach Abschluss der Planausführung befestigt/versiegelt sein werden. Spätere Grünflächen sind zum Schutz vor

schadhaften Bodenverdichtungen nach Möglichkeit weder zu befahren noch mit Auflasten zu versehen.

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen, wobei die DIN 19731 auch auf den Unterboden und Untergrund anzuwenden ist. Ferner ist die DIN 19639 anzuwenden zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Lehm Böden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehm Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das neu hinzukommende Niederschlagswasser wird daher zukünftig dem vorhandenen Regenwasserkanal im Bredenbeker Weg zugeleitet. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust kleinerer Gartenflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

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 randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. Zudem dienen Sie als Nahrungshabitat. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Die Beseitigung von Gehölzen ist nicht beabsichtigt.

Für den weiteren Bau eines Wohngebäudes wird der Abriss von Nebenanlagen erforderlich. Vor dem Abbruch von Gebäuden ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere oder Brutstätten von Vögeln befinden.

Sollte es dennoch erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist zu beachten, dass dies aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist. Wenn die genannte Frist eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Schaffung eines zusätzlichen Wohngebäudes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überplant. Durch die Ausweisung eines weiteren Baufensters und die Anpassung der Festsetzungen soll ein weiteres Wohngebäude im Plangebiet entstehen.

b) Schutzgut Boden

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden u. a. durch die Baufenster und die Grundflächenzahl von 0,25 begrenzt. Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 stammt, ist die BauNVO in der Fassung aus dem Jahr 1977 anzuwenden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Damit sind trotz der GRZ von 0,25 umfangreiche Flächenversiegelungen zulässig. Die hiesige Planung begrenzt die zulässigen Versiegelungen durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Durch die Planänderung ist nunmehr die BauNVO 2017 anzuwenden, so dass gegenüber der rechtskräftigen Ursprungssatzung, die einen entsprechenden Eingriff bereits planungsrechtlich vorbereitet hat, die zulässigen Versiegelungen sowie der damit verbundene Eingriff eher reduziert

wird. Dies macht eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz obsolet. Zudem handelt es sich bei der hiesigen Planung um ein Verfahren nach § 13 a BauGB, wo ein Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht notwendig wird.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Lehm Böden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, trägt damit nicht zur Grundwasserneubildung bei. Es wird zukünftig dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust kleinerer Gartenflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenflächen (bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überplant).

Die Beseitigung des oben aufgeführten Biotoptyps stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist vollständig von Wohnbebauung umgeben, so dass eine Eingrünung nicht erforderlich ist.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Änderungen im Hinblick auf Verkehr, Ver- und Entsorgung ergeben sich für das Bestandsgebäude nicht. Das geplante westliche Baugrundstück wird über den 'Bredenbeker Weg' erschlossen.

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

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.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen 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 dem Abbruch von Gebäuden ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere oder Brutstätten von Vögeln befinden.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915, 19731 und 19639 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

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.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.522	72,0
Verkehrsflächen	483	22,9
Grünflächen	109	5,1
Gesamtfläche	2.114	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens werden von der Grundstückseigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstücks getragen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schillsdorf hat diese Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 in ihrer Sitzung amdurch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Schillsdorf, den

.....
Heinrich Danker
(Bürgermeister)