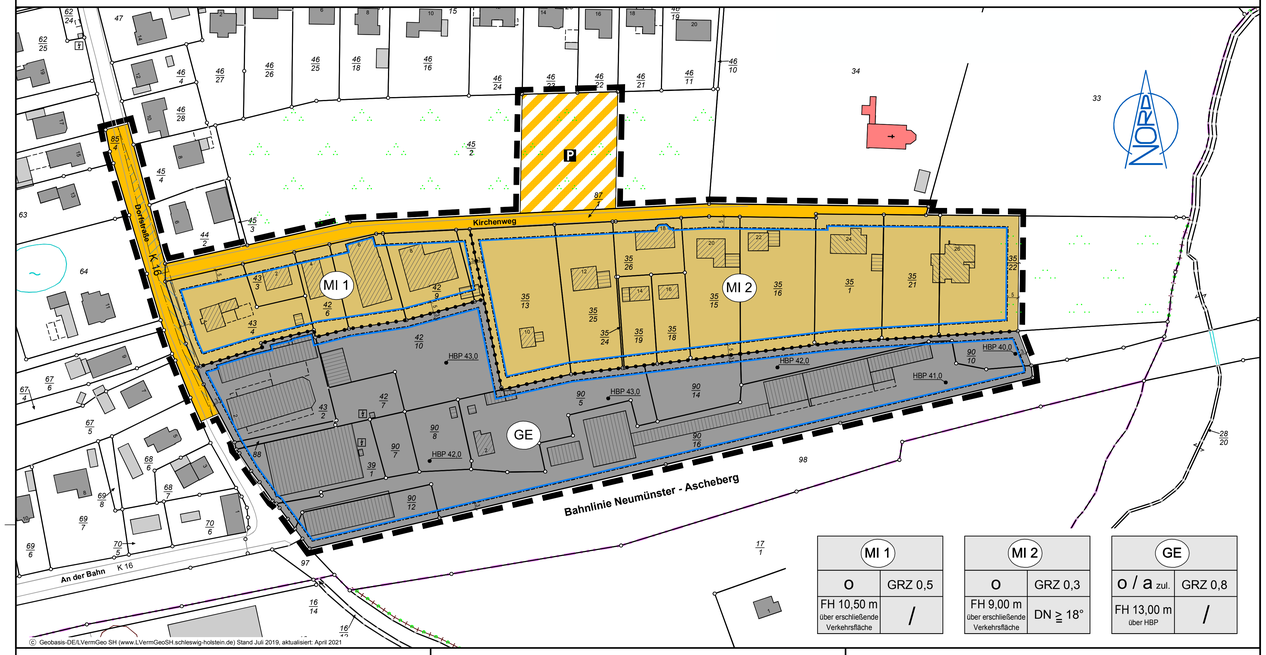
PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Schillsdorf, Flur 9



MI 1	
O	GRZ 0,5
FH 10,50 m über erschließende Verkehrsfläche	/

MI 2	
O	GRZ 0,3
FH 9,00 m über erschließende Verkehrsfläche	DN ≧ 18°

GE	
o / a zul.	GRZ 0,8
FH 13,00 m über HBP	/

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

FH 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a zul. — Abweichende Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

DN ≧ 18° — Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

HBP 41,0 — Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 Abs. 1 BauNVO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sichtdreieck nach Richtlinie RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 (schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

42/10 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Firsthöhe	Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Gewerbegebiet
Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche 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.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiete
Die festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Innerhalb der Mischgebiete sind Bezugspunkte für die maximalen Firsthöhen die jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Grundstückszufahrten.

b) Im Gewerbegebiet sind Geländehöhen (Ist-Geländehöhen über NHN) durch Höhenpunkte in der Planzeichnung eingetragen. Diese werden als Bezugspunkte gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt.

c) Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzte Firsthöhe anzurechnen.

d) Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche 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.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der innerhalb des GE zulässigen abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung zulässig.

04. Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante der 'Dorfstraße' dauernd freizuhalten.

05. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. 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.

B. Örtliche Bauvorschrift
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. 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.

- Fortsetzung Text Teil B -

02. 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.

03. 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.

04. Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist 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.

05. 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 Sonder- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

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

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung 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 Originalurkunde bestätigt werden.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 27.04.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Der Gebäudebestand vor Ort wurde nicht überprüft.

Neumünster, den 03.05.2021 — L.S. — Siegel — gez. Carsten de Vries — öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wankendorf, den 21.04.2021 — L.S. — Siegel — gez. Heinrich Danker — Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wankendorf, den 21.04.2021 — L.S. — Siegel — gez. Heinrich Danker — Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Gemeindevertretung Schillsdorf sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.5.2021 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.05.2021 in Kraft getreten.

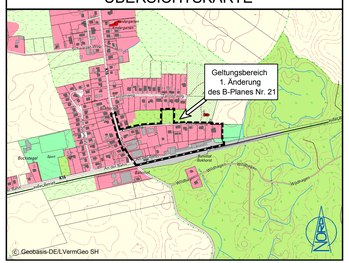
Wankendorf, den 25.05.2021 — L.S. — Siegel — gez. Heinrich Danker — Bürgermeister

SATZUNG

SATZUNG
DER
GEMEINDE SCHILLSDORF
KREIS PLÖN
ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES 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

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schillsdorf vom 21.04.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 09.07.2020 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.07.2020 bis zum 24.07.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.08.2020 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de ins Internet eingestellt.

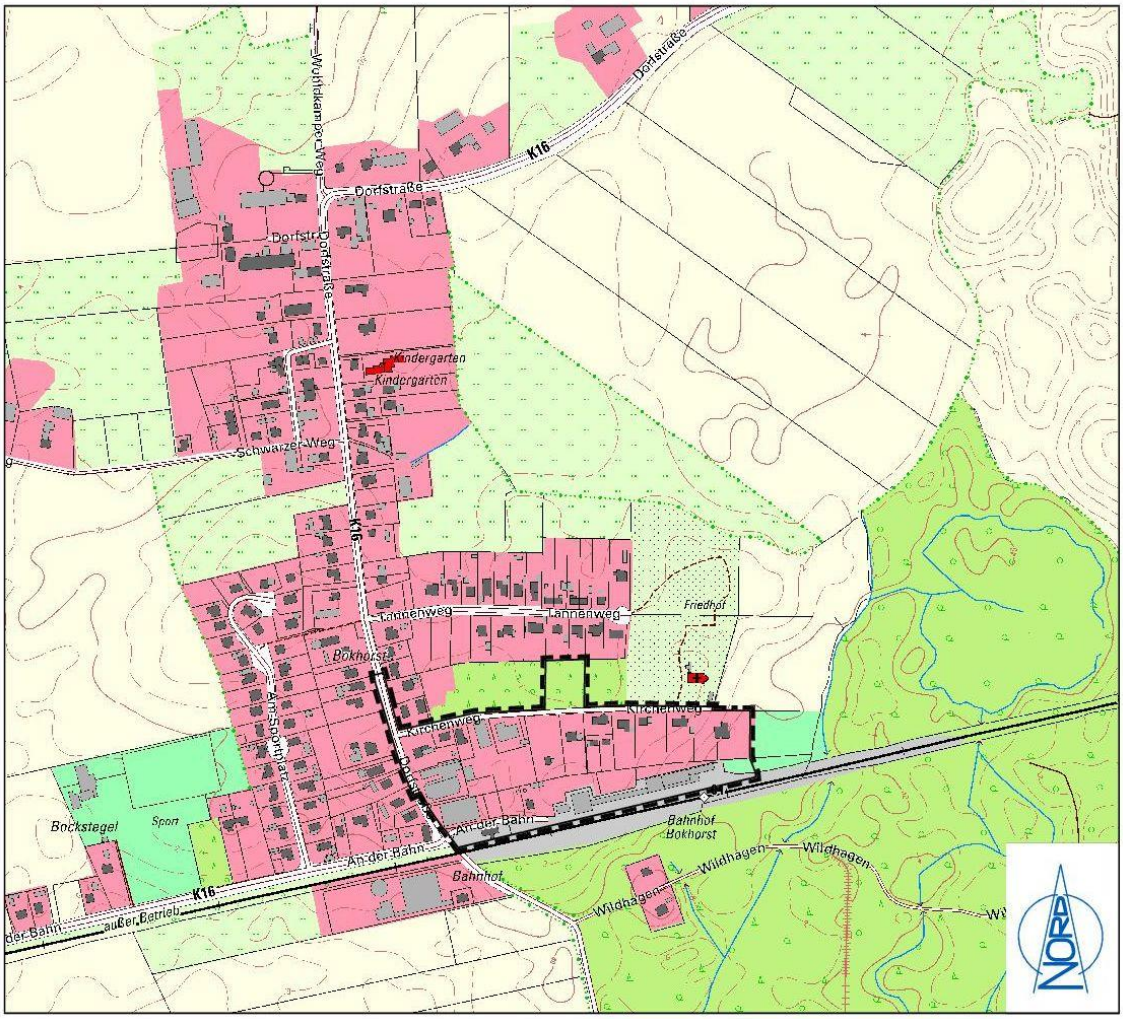
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Wankendorf, den 21.04.2021 — L.S. — Siegel — gez. Heinrich Danker — Bürgermeister

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

<u>Begründung</u>



GEMEINDE SCHILLSDORF
Kreis Plön

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 3

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf 3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.4 Angaben zum Bestand 5

2. Anlass und Ziele der Planung 5

2.1 Anlass der Planung 5
2.2 Ziele der Planung 7

3. Inhalte des Bebauungsplanes 7

3.1 Änderungsinhalt 8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz 8
3.3 Immissionsschutz 9
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung 12
3.5 Hinweise 13
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 14

4. Flächen und Kosten 14

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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

- 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.

Verfahrensschritte:	**Datum**:
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	04.08.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	14.08.2020 - 14.09.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	21.04.2021

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 m² wird nicht überschritten (20.680 m² x 0,8 = 16.544 m²).

3.3 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der näheren Umgebung zu dem Landhandelbetrieb Timmermann und unter Berücksichtigung der geplanter Erweiterung wurde von der Lücking & Härtel GmbH aus Belgern-Schildau am 21. Oktober 2020, aktualisiert am 18. März 2021, eine Geräuschimmissionsprognose und am 12. November 2020 eine gutachterliche Stellungnahme zu Staubimmissionen erstellt.

Beim Landhandelbetrieb Timmermann handelt es sich um eine gewerbliche Anlage zur Lagerung und zum Vertrieb von Getreide, Saatgut, Dünger, Pflanzenschutz- und Futtermitteln. Die geplante Erweiterung der Anlage betrifft lediglich den Neubau einer Getreidelagerhalle sowie weiterer Stellplätze für Pkws.

Bei einer Ortsbesichtigung am 16.09.2020 wurden Schallimmissionsquellen der Anlage messtechnisch aufgenommen. Die im Rahmen der Messungen erfassten Schallemittenten sind in der folgenden Tabelle mit ihren Schallleistungspegeln L_{WA} bzw. mit ihren flächenbezogenen Schallleistungspegeln L_{WA}'' dargestellt. Aufgrund des gewählten Messverfahrens kann die Messunsicherheit (beidseitig) auf einen Wert von kleiner gleich 4 dB abgeschätzt werden. Zudem ist der anlagenbezogene Verkehr (Fahrten des Betriebs- und Servicepersonals, An- und Abtransport von Getreide und sonstigen Waren) berücksichtigt.

Bezeichnung	**Schallleistungspegel in dB(A)**
Gebäude Silo 1 Abluftöffnung	71,8
Gebäude Silo 1 Toröffnung	78,5
Silo 2 (Schüttvorgänge)	106,8
Bezeichnung	**flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²**
Gebäude Silo 1 Abluftöffnung	81,0
Gebäude Silo 1 Toröffnung	70,9
Bezeichnung	**Schalldruckpegel in dB(A)**
Gebäude Silo 1 Raum (Anmischvorgänge) Innenpegel	78,9
Gebäude Silo 1 Raum (Schüttvorgänge) Innenpegel	85,9

Tabelle: Messergebnisse der Schallimmissionsprognose

Immissionsorte für die Beurteilung der Geräuschimmissionen befinden sich nördlich, südlich, südwestlich und westlich des Anlagenstandortes und entsprechen den nahesten Wohnbebauungen bzw. Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Umgebung der Anlage. In Abhängigkeit der Zusatzbelastung durch die Erweiterung des Betriebes ist die Vorbelastungssituation im Beurteilungsgebiet ermittelt worden. Die prognostizierten Zusatzbelastungen der Immissionsorte sind aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Der geringste Abstand zwischen dem prognostizierten Beurteilungspegel [$L_{r,A}$ = 53 dB] und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm [IRW 0 55 dB (A)] errechnet sich für den Beurteilungszeitraum Tag mit 2 dB (A) am Immissionsort I0-3 (maßgeblicher Immissionsort). An den weiteren Immissionsorten wird für den Beurteilungszeitraum Tag ein Abstand zwischen Beurteilungspegel und Immissionsrichtwert von ≥ 3 dB (A) eingehalten.

Der geringste Abstand zwischen dem prognostizierten Beurteilungspegel [$L_{r,A}$ = 28 dB] und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm [IRW 0 45 dB (A)] errechnet sich für den Beurteilungszeitraum Nacht mit 17 dB (A) am Immissionsort IO-11. An den weiteren Immissionsorten wird für den Beurteilungszeitraum Nacht ein Abstand zwischen Beurteilungspegel und Immissionsrichtwert von ≥ 19 dB (A) eingehalten.

An den gewählten Immissionsorten IO-1, IO-6 bis IO-9 sowie IO-12 bis IO-23 wird ein Abstand zwischen Beurteilungspegel und Immissionsrichtwert von ≥ 10 dB (A) eingehalten. Somit befinden sich gemäß Nr. 2.2 TA Lärm keiner dieser Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Anlage.

Immissionsberechnung	**Beurteilung nach TA Lärm (1998)**					
IZ Erntebetrieb	**Einstellung: Mitwind-Wetterlage**					
	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	$L_{r,A}$	IRW	$L_{r,A}$	IRW	$L_{r,A}$
	dB(A)	/dB	dB(A)	/dB	dB(A)	/dB
IO-1 An der Bahn 1a OG1	60	42	60	40	45	6
IO-2 Dorfstraße 1 OG1	55	52	55	52	40	11
IO-3 Dorfstraße 3 OG1	55	53	55	53	40	21
IO-4 Dorfstraße 5 OG1	55	50	55	49	40	15
IO-5 Dorfstraße 7 OG1	55	48	55	46	40	17
IO-6 Dorfstraße 9 OG1	55	44	55	42	40	12
IO-7 Dorfstraße 11 OG1	55	42	55	40	40	12
IO-8 Dorfstraße 4 OG1	60	47	60	43	45	10
IO-9 Dorfstraße 6 OG1	55	45	55	44	40	11
IO-10 Kirchenweg 2 OG1	60	53	60	50	45	25
IO-11 Kirchenweg 4 OG1	60	56	60	55	45	28
IO-12 Kirchenweg 8 OG1	60	50	60	50	45	20
IO-13 Kirchenweg 10 OG1	60	46	60	45	45	11
IO-14 Kirchenweg 12 OG1	60	40	60	38	45	10
IO-15 Kirchenweg 14 OG1	60	41	60	39	45	9
IO-16 Kirchenweg 16 OG1	60	41	60	39	45	11
IO-17 Kirchenweg 18 OG1	60	39	60	37	45	9
IO-18 Kirchenweg 20 OG1	60	37	60	35	45	10
IO-19 Kirchenweg 22 OG1	60	38	60	36	45	5
IO-20 Kirchenweg 24 OG1	60	38	60	36	45	5
IO-21 Kirchenweg 26 OG1	60	39	60	37	45	5
IO-22 Wildhagen 1 OG1	60	45	60	42	45	16
IO-23 Wildhagen 2 OG1	60	41	60	38	45	11

Tabelle: Ergebnis der Prognose-Zusatzbelastung Erntebtrieb

Mit tieffrequentierten Geräuschen ist durch die Erweiterung nicht zu rechnen. Auch die Untersuchung der kurzzeitigen Geräuschspitzen kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für den Beurteilungszeitraum Tag nach TA Lärm Nr. 6.1 an den Immissionsorten unterschritten wird. Nachts treten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen auf. Auswirkungen durch den Anlagenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend Nr. 7.4 der TA Lärm sind somit nicht zu erwarten.

Es werden Getreidekörner angeliefert und in Getreidedossen (Annahme) geschüttet. Dieser Schüttvorgang geschieht entweder in geschlossenen Gebäuden bzw. in Bereichen, die mit starken Folienlamenellen abgeschirmt sind. Weiterhin verfügen die Getreidedossen auf der Anlage über Gossenabsaugungen, die sofort die entstehenden Stäube beim Schüttvorgang

absaugen und in Entstaubungsanlagen abscheiden. Das heißt, die Freisetzung von Staubimmissionen durch Schüttvorgänge ist aufgrund der geschlossenen Unterbringung sowie der Absaugungen auf ein Minimum reduziert. Die Fahrwege auf dem Anlagengelände sind allesamt befestigte und versiegelte Flächen. Sowohl die Anlieferung als auch die Abholung erfolgt ausschließlich auf den befestigten Wegen. Staubimmissionen durch Aufwirbelung bei Fahrbewegungen sind daher ebenfalls nur marginal.

Durch die Erweiterung ist sicherzustellen, dass die von der Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen keine schädlichen Umweltauswirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorrufen. Zur Beurteilung der Staubimmissionen wird nach der TA Luft 2002 verfahren. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß der TA Luft Nr. 4.2.1 Tabelle 1 und der 39. BImSchV gilt für Schwebstoff (PM_{10}) ohne Berücksichtigung der Inhaltsstoffe ein Immissionsgrenzwert der ermittelten Gesamtbelastungen von max. 40 µg/m³ im Jahresmittel und 50 µg/m³ im 24-Stundenmittel, wobei das 24-Stundenmittel maximal 35 mal pro Jahr überschritten werden darf.

Der Kartendienst des Umweltbundesamtes 'Luftschadstoffbelastung in Deutschland' weist für den Standort in Bokhorst eine mittlere PM_{10}-Belastung im Jahr 2018 zwischen 10 und 15 µg/m³ aus. Dies schließt auch den vorhandenen Betrieb der Landhandel Timmermann GmbH Co. KG bis zum Jahr 2018 ein. Der Immissionsgrenzwert für Schwebstaub der Gesamtbelastung liegt bei 40 µg/m³. Aufgrund der technischen Ausstattung der Anlage mit primärseitigen emissionsreduzierenden Anlagenkomponenten (Dossenabsaugung; Entstaubungsanlagen), der Unterbringung der Schüttgüter und Arbeitsprozesse in geschlossenen Hallen sowie dem Vorhandensein vollständig befestigter bzw. versiegelter Fahrwege kann ein Ausschöpfen der anlagenbezogenen Zusatzbelastung durch den Gesamtbetrieb von bis zu 25 µg/m³ ausgeschlossen werden.

Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass aufgrund der bisher niedrigen Belastungssituation und den unwesentlichen anlagenbedingten Staubemissionen die Unterschreitung bzw. Einhaltung des Immissionswertes von Feinstaub in Höhe bei 40 µg/m³ an den benachbarten Wohnbebauungen (Immissionsorten) gewährleitet ist.

3.4 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. Löschwasser kann aus dem Löschwasserbrunnen an der Dorfstraße, Ecke Tannenweg, entnommen werden.

3.5 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.

3.6 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 Grundstücks-kaufverträge geschehen.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	**Fläche in m²**	**Prozent**
Mischgebiete	20.641	43,8
Gewerbegebiet	20.680	43,9
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 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 24. Juni 2020 erteilt.

Die Gemeindevertretung Schillsdorf hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 in ihrer Sitzung am 21. April 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

gez.
Heinrich Danker

Schillsdorf, den 21.04.2021 .....

(Bürgermeister)