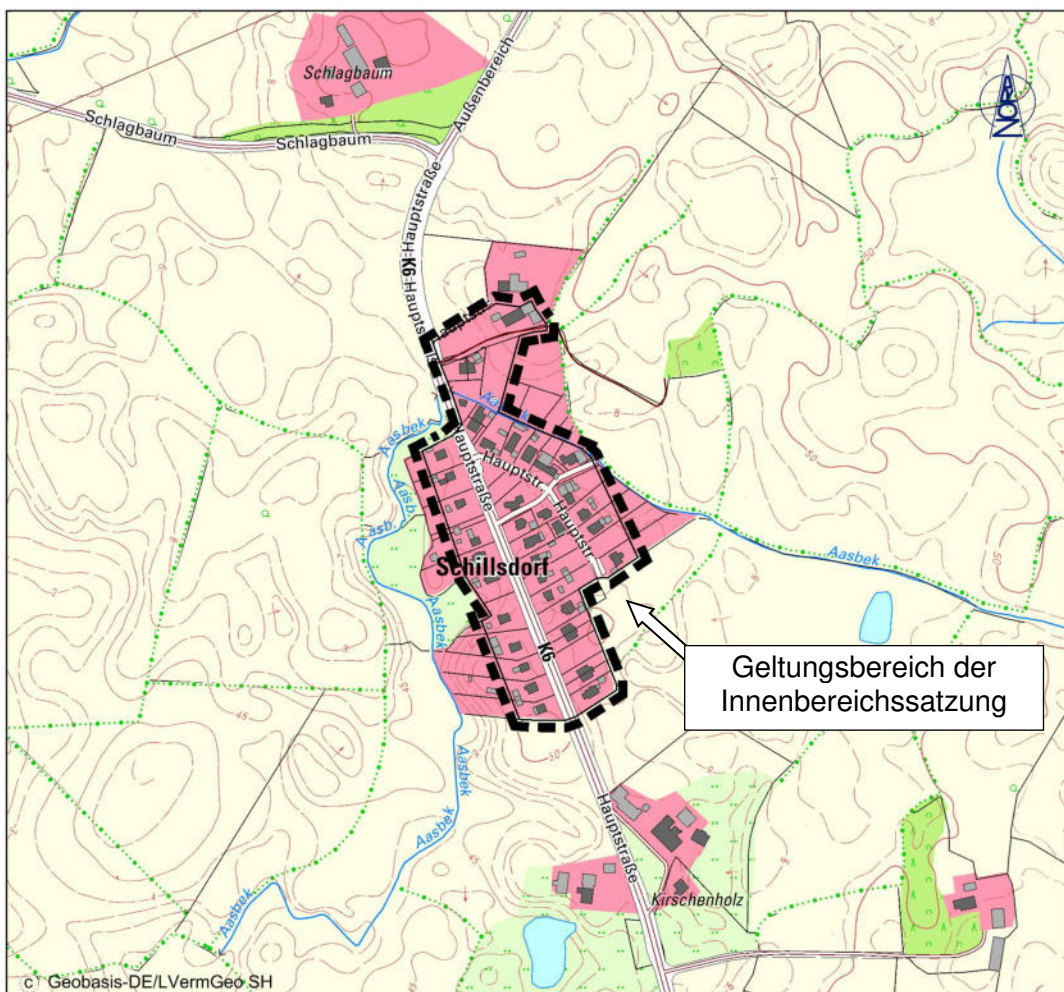


# Gemeinde Schillisdorf

Kreis Plön

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schillisdorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### Begründung



Satzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1 Landesplanerische Vorgaben .....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
<b>4. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Inhalte der Satzung</b> .....	<b>7</b>
7.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
7.2 Klarstellungssatzung.....	8
7.3 Ergänzungssatzung .....	8
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b> .....	<b>10</b>
<b>9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht</b> .....	<b>11</b>
<b>10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b> .....	<b>16</b>
<b>11. Hinweise / weitere Fachbelange</b> .....	<b>17</b>
<b>12. Flächen und Kosten</b> .....	<b>18</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 28.02.2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVOBl. S. 566),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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. S. 398).

## 2. Verfahrensablauf

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	21.07.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.07.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.08.2021
Öffentliche Auslegung	30.08. - 01.10.2021
Satzungsbeschluss	24.11.2021

### Zum Verfahren:

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Schillsdorf der Gemeinde Schillsdorf erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind im Ortsteil Schillsdorf gegeben.

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

### **3. Übergeordnete Planvorgaben**

#### **3.1 Landesplanerische Vorgaben**

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 Bönebüttel bis zur Ostsee reichenden Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

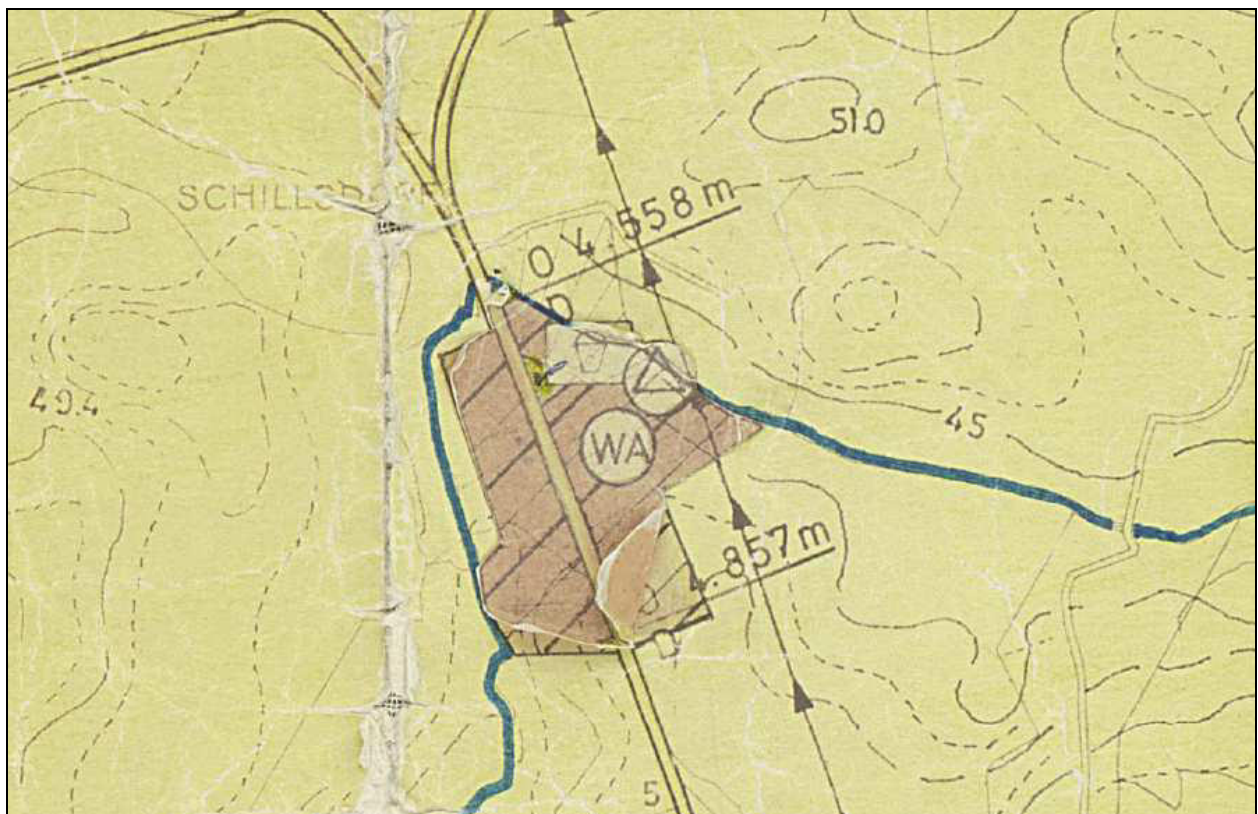
**Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:**

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet bzw. kleinteilig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

**3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schillisdorf stellt die bebauten Bereiche des Ortsteils Schillisdorf überwiegend als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dar. Die Ergänzungsfläche ist im Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Hier wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer turnusmäßigen Fortschreibung entsprechend angepasst.

***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



#### **4. Beschreibung des Plangebietes**

Die Gemeinde Schillsdorf besteht aus den Ortsteilen Bokhorst, Busdorf, Hüttenwohld, Langereihe, Schillsdorf sowie Ziegelhof und den Höfen Altbokhorst und Schönhagen. Die hiesige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird nur für den Ortsteil Schillsdorf aufgestellt.

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Schillsdorf hat sich vorwiegend entlang des zentralen Straßenzuges der 'Hauptstraße' entwickelt. Dominiert wird die Siedlungsstruktur überwiegend von lockeren Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen großzügigen Hausgärten. Umgeben ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die überörtliche verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an die anderen Ortsteile und Nachbargemeinden erfolgt über die 'Hauptstraße' (K 6). Die K 6 führt in Richtung Süden zur B 430 und in Richtung Norden zur L 67, die zum einen zur Autobahn A 21 führt und darüber hinaus die Gemeinde Ascheberg mit der Stadt Neumünster verbindet. Durch den Ortsteil selber verkehrt keine Buslinie. Ca. 700 m südlich des Ortsteils befindet sich die Haltestelle 'Schillsdorf, Ziegelhofer Weg'. Von dort verkehrt die Buslinie 360 zwischen den Städten Plön und Neumünster.

#### **5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung**

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

In den vergangenen Jahren haben sich immer wieder Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 34 (Innenbereich) oder 35 BauGB (Außenbereich) ergeben, die der Klärung bedürfen. Gleichzeitig wurden bereits zwei Wohngebäude genehmigt, wohingegen eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2020, die den Bau eines weiteren Wohngebäudes in direkten räumlichen Zusammenhang zum Inhalt hatte, aufgrund der Zugehörigkeit zum Außenbereich abgelehnt wurde. Eine eindeutige und verlässliche Rechtsgrundlage fehlt. Daher soll nun eine verbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste, Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Schillsdorf. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Schillsdorf dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs



die Einbeziehung einzelner bebauter und unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in dem Ortsteil auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

## **6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Schillisdorf sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

## **7. Inhalte der Satzung**

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Schillisdorf der Gemeinde Schillisdorf. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 40.393 m<sup>2</sup>, von denen ca. 35.303 m<sup>2</sup> auf die Klarstellungssatzung und ca. 5.090 m<sup>2</sup> auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung orientiert sich an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben und klar dem Innenbereich zuzuordnen sind. Ergänzend zu der Klarstellung wird eine Fläche einbezogen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

## **7.2 Klarstellungssatzung**

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 35.303 m<sup>2</sup> klargestellt. Maßgeblich für das Vorliegen des Bebauungszusammenhanges und der Zugehörigkeit zum Innenbereich ist, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken und Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Für die Bereiche der Klarstellungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden. Für zentrale Bereiche erscheint die Zuordnung zum Innenbereich eindeutig. Gerade aber die "weichen" Ortsränder bedürfen einer eindeutigen Klarstellung, denn diese werfen in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift auf. Dies soll nun eindeutig geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. So ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## **7.3 Ergänzungssatzung**

Die Gemeinde Schillisdorf macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schillisdorf ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Insgesamt wird eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 5.090 m<sup>2</sup> einbezogen. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Flächen in orange in der Karte.



### Ergänzungsfläche

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Norden der bebauten Bereiche des Ortsteils Schillsdorf westlich der 'Hauptstraße' (K 6). Die Fläche ist bereits anteilig bebaut. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel des Lückenschlusses angepasst.

Insgesamt weist die Fläche eine Größe von ca. 5.090 m<sup>2</sup> auf. Davon sind bereits ca. 2.699 m<sup>2</sup> bebaut und von zugehörigen Nebenanlagen und Gartenflächen eingenommen. Ca. 475 m<sup>2</sup> entfallen auf zu erhaltene und anzupflanzende Gehölzflächen, so dass für eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme lediglich ca. 1.916 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Die Ergänzungsfläche ist bereits mit einem Einzel- und einem Doppelhaus bebaut, wobei es sich bei dem Einzelhaus um ein ehemaliges Gewerbeobjekt handelt. Um die Gebäude herum befinden sich großzügige Gartenflächen. Die übrigen Flächen werden gärtnerisch genutzt, weisen aber durch die vorhandene Bebauung auf der Ergänzungsfläche sowie durch die südlich anschließende Bebauung eine bauliche Prägung auf. Eine Erschließung der unbebauten Flächen kann über die vorhandene Stichstraße, die von der 'Hauptstraße' abzweigt, erfolgen. Entlang dieser befindet sich südlich zum Teil ein Knick. Eine entsprechende Zufahrt mit Knickdurchbruch zu der südlichen unbebauten Teilfläche ist bereits vorhanden und sollte als Grundstückszufahrt genutzt werden, damit der Knick durch die neuhinzukommende Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Bedingt durch die festgesetzten Baufenster können neben den zwei bereits vorhandenen Gebäuden auf der Ergänzungsfläche insgesamt zwei zusätzliche Wohngebäude entstehen.

### Begründung:

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass, soweit nicht im Rahmen der Ergänzungssatzung bereits geregelt, auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Insgesamt werden Flächen von ca. 5.090 m<sup>2</sup> in die Ergänzungssatzung aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Von diesen stehen aber lediglich ca. 1.916 m<sup>2</sup> für eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung. Damit ist die Fläche im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnet sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die vorhandenen und angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Schillsdorf sind die Flächen sich anbietende

Siedlungsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Insgesamt können auf der Ergänzungsfläche zwei zusätzliche Wohngebäude errichtet werden. Da in ländlichen Gemeinden, wie der Gemeinde Schillsdorf, vor allem Einfamilienhäuser mit großen Gärten realisiert werden, ist davon auszugehen, dass vermutlich zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit errichtet werden.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Schillsdorf behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

### Grundfläche (GR):

Die GR neu hinzukommender Wohngebäude darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen. Die GR entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen baulichen Strukturen, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen dann 200 m<sup>2</sup> für die Hauptnutzung eingenommen werden. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die beschriebenen Flächen sind aber bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

### Baufenster:

Um die vorhandenen Gebäude planungsrechtlich abzusichern und um sicherzustellen, dass sich neu hinzukommende Bebauung harmonisch in den Bestand einfügt, der sich vorwiegend aus lockerer Siedlungsstruktur zusammensetzt, sind Baufenster festgesetzt. Insgesamt können durch die Baufenster zwei zusätzliche Wohngebäude entstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen verhindern eine unverhältnismäßige und unerwünschte Verdichtung. Die Baugrenzen sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. 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 Ruhezonen möglich sind. Es soll eine lockere Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

### Firsthöhe (FH):

Die Firsthöhe neu hinzukommender Wohngebäude ist begrenzt auf 9,50 m über dem jeweils gewachsenen Gelände. Die Höhenbegrenzung ist erforderlich aber zugleich

auch auskömmlich, um das für den Ortsteil Schillsdorf typische Bild steiler geneigter Satteldächer umsetzen zu können.

Bauweise / Art der Nutzung:

Die Innenbereichssatzung verfolgt besonders das Ziel, zusätzlich benötigten Wohnraum im Ortsteil Schillsdorf zu generieren. Daher sind als neu hinzukommende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ausschließlich Wohngebäude zulässig. Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung und zum Erhalt des dörflichen Charakters ist festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen:

Die als zu erhalten festgesetzten Pflanzflächen auf dem Flurstück 313/125 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie dürfen nur die für einen Knick typische Pflege erhalten.

Die als anzupflanzen festgesetzten Pflanzflächen auf dem Flurstück 165/19 sind in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Die freiwachsende Hecke darf zu Erschließungszwecken auf einer Länge von max. 6 m unterbrochen werden.

## **9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht**

Die Einschränkungen des § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB erstrecken sich nicht auf die Aufstellung von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die vorliegende Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich zieht, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung der Ergänzungsbereich der Satzung, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Flächenaufstellung

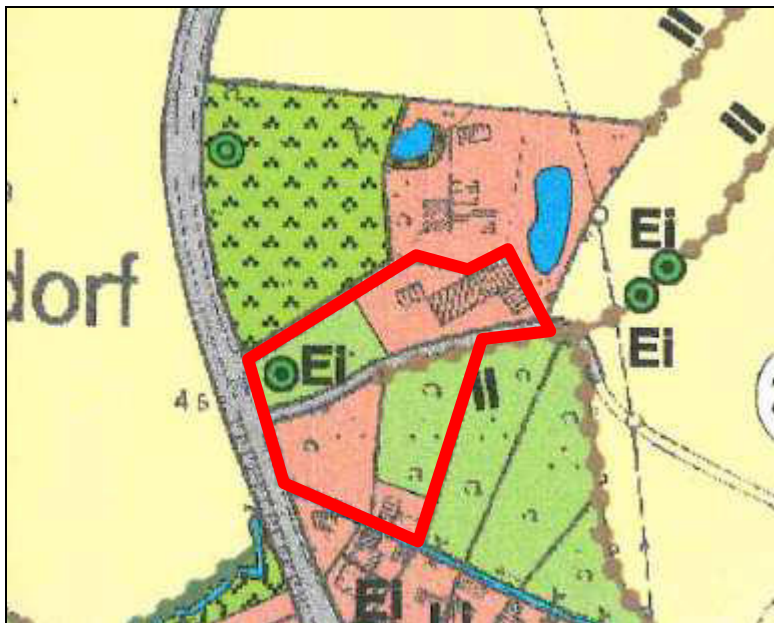
Klarstellungssatzung	35.303 m <sup>2</sup>
<u>Ergänzungssatzung</u>	<u>5.090 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	40.393 m <sup>2</sup>

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte, ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevante Flächen statt.

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Eine ausführliche Darlegung der Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes ist hingegen nicht erforderlich.

Durch die Planung wird eine bisherige Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von ca. 5.090 m<sup>2</sup>. Insgesamt können maximal zwei zusätzliche Baugrundstücke entstehen, da bereits ca. 2.699 m<sup>2</sup> der Ergänzungsfläche bebaut sind und ca. 475 m<sup>2</sup> auf zu erhaltene und anzupflanzende Gehölzflächen entfallen. Die verbleibenden 1.916 m<sup>2</sup> sind mit Baufenstern ausgestattet, sodass nur zwei weitere Baugelegenheiten entstehen. Die Baugrundstücke fügen sich in den bisherigen Siedlungsbestand ein.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 stellt die bebauten Bereiche der Ergänzungsfläche bereits als Siedlungsfläche dar. Die zukünftigen Bauflächen sind als Grünlandflächen eingezeichnet. Der Knick im Bereich der mittig verlaufenden Straße ist ebenfalls dargestellt.



**Abbildung 1: Auszug aus der Bestandskarte des Landschaftsplanes mit Lage der Ergänzungsfläche (rot umrandet)**

Die Maßnahmenkarte stellt ebenfalls diese Fläche dar. Zusätzlich besteht noch die Darstellung eines geplanten Landschaftsschutzgebietes. Durch die Satzung und die damit verbundene Bebaubarkeit der als Grünlandflächen gekennzeichneten Flächen,

ergibt sich eine Abweichung vom Landschaftsplan. Die Fläche bietet sich von der Lage her an, sie grenzt bereits an vorhandene Bebauung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich der Wille der Gemeinde nun nach 20 Jahren geändert hat. Damals wurde davon ausgegangen, dass die Flächendarstellungen so passten. Nun hat sich der Wille geändert und es soll eine Fläche in den Innenbereich einbezogen werden, die sich anbietet und die nicht in die freie Landschaft hinein ausufert, da sie ja bereits baulich geprägt ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen diese Ausweisung keine Bedenken. Der betroffene Knickabschnitt wird entwidmet und an geeigneterer Stelle im Gemeindegebiet zugeordnet. Die Gehölze bleiben erhalten.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich sowie um als Gärten genutzte Grünlandflächen. Durch die Ergänzungsfläche sowie westlich verläuft die 'Hauptstraße'. Entlang der durch die Ergänzungsfläche verlaufenden Straße befindet sich zum Teil ein Knick. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Aufgrund der zukünftigen heranrückenden Bebauung ist von einer Beeinträchtigung des Knickabschnittes auszugehen, weshalb es vorgesehen ist, den Bereich zu entwidmen und die Gehölze als zu erhalten festzusetzen. Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' sind Knick-Beeinträchtigungen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen und die vorhandenen Gehölze als zu erhalten festzusetzen. Ein Antrag auf Knickentwidmung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen.

Die Ergänzungsfläche selbst ist bereits zum Teil bebaut, weiter südlich schließt sich die restliche Ortslage an, im Nordosten befindet sich ebenfalls bereits Bebauung. Im Westen befindet sich die 'Hauptstraße', an die sich weiter westlich die freie Landschaft anschließt. Entlang der Hauptstraße liegt der Knickabschnitt, dessen Gehölze als zu erhalten festgesetzt werden, ebenfalls wie die Gehölze im Osten. Aufgrund der vorhandenen Eingrünung wird daher keine weitere Eingrünung erforderlich. Es liegt eine Vorbelastung vor, wie sie für Siedlungsränder charakteristisch ist.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt, allerdings wird ein vorhandener Knickabschnitt beeinträchtigt und entwidmet.

Für die neu entstehenden Baugrundstücke ist eine GR von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

### **Neu versiegelbare Fläche der Ergänzungsfläche**

#### **Anzahl Wohngrundstücke: 2, gekennzeichnet durch Baufenster**

Zulässige Flächenversiegelung:

2 x GR 200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
<u>zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO</u>	<u>200 m<sup>2</sup></u>
<u>Summe der neu versiegelbaren Fläche</u>	<u>600 m<sup>2</sup></u>

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsumfangs in das Schutzgut Boden wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Verhältnis der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23) - vom 09. Dezember 2013 nebst den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' herangezogen.

Gemäß dem Runderlass sind Flächenversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen.

$$600 \text{ m}^2 \times 0,5 = 300 \text{ m}^2$$

Es müssen insgesamt 300 m<sup>2</sup> als Ausgleich für die Ergänzungsfläche erbracht werden.

**Der Ausgleich wird über die gemeindeeigene Ausgleichsfläche an den Klärteichen erbracht.**

Die Gemeinde besitzt eine Fläche an den Klärteichen, Flurstück 14/5, Flur 6, Gemarkung Bokhorst, die bereits teilweise als Ausgleichsfläche genutzt wird. Die übrige Fläche steht für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche, die für die vorliegende Planung genutzt werden soll, ist zurzeit als Grünlandfläche ausgebildet. Die Grünlandfläche wird im Jahr einmal gemäht und einmal gemulcht. Bei der Mahd wird Heu gemacht, während die Biomasse beim Mulchen auf der Fläche verbleibt.

Für den Ausgleich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Schillsdorf (300 m<sup>2</sup>) des Schutzgutes 'Boden' soll diese Fläche genutzt werden. Die Fläche soll durch Abzäunung aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen werden.

**Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind damit ausgeglichen. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. Eingriffsregelung.**

Da es sich bei den Ergänzungsflächen lediglich um Flächen mit 'allgemeiner Bedeutung' für den Naturschutz handelt, ergibt sich kein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'. Geschützte Biotope werden nicht beseitigt, allerdings werden zwei insgesamt ca. 34 m breite Knickabschnitte entwidmet. Ein Knickdurchbruch ist bereits vorhanden, der auch als Zufahrt genutzt werden soll. Die beiden Knickabschnitte links und rechts des Durchbruchs werden entwidmet und im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Ein Antrag auf Knick-Entwidmung ist bei der UNB des Kreises Plön zu stellen.

$$34 \text{ m Knick} \quad \text{Ausgleich } 1 : 1 = \quad 34 \text{ m Knick-Neuanlage}$$

Der Knickausgleich wird über das Knick-Ökokonto mit dem Akzenzeichen Az.: 3106-3/083/0004 erbracht. Das Knick-Ökokonto liegt in der Gemeinde Schillsdorf, Flurstücke 36/2 und 30/4, Flur 6, Gemarkung Schillsdorf. Ihm werden 34 m zugeordnet. Der Knick liegt ca. 2,5 km vom Eingriffsort entfernt.





**Abbildung 2: Eingriffsfläche (südlich) und Lage des Ausgleichsknicks (nördlich); Quelle: Google Maps**



**Abbildung 3: Lage des Knick-Ökokontos grün dargestellt (Quelle: Ökokonto-Eigentümer)**

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.

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise:



LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002).

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Es kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es handelt sich hierbei um euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der etwaige Verlust einiger der Bruthabitate wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Sollte es erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist dies aufgrund der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) zulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wenn die genannte Frist eingehalten wird, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf Vogelarten.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten an Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

## **10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher immer auch an § 34 Abs. 1 Satz 1, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

## **11. Hinweise / weitere Fachbelange**

### 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.

### 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.

### 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.

### Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV [LABO2002]).

### 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.

### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von ca. 34 m langen Knickabschnitten werden dem Knick-Ökokonto in der Gemeinde Schillsdorf, Flurstücke 36/2 und 30/4, Flur 6, Gemarkung Schillsdorf, Az.: 3106-3/083/0004, insgesamt 34 m zugeordnet.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden 300 m<sup>2</sup> der gemeindlichen Ausgleichsfläche an den Klärteichen, Flurstück14/5, Flur 6, Gemarkung Bokhorst, ausgezäunt und der Sukzession zugeführt.

## **12. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Klarstellungssatzung	35.303	87,4
Ergänzungssatzung	5.090	12,6
Gesamtfläche	40.393	100,0

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 28. April 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 04. Juni 2021 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schillsdorf hat diese Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schillsdorf in ihrer Sitzung am 24.11.2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

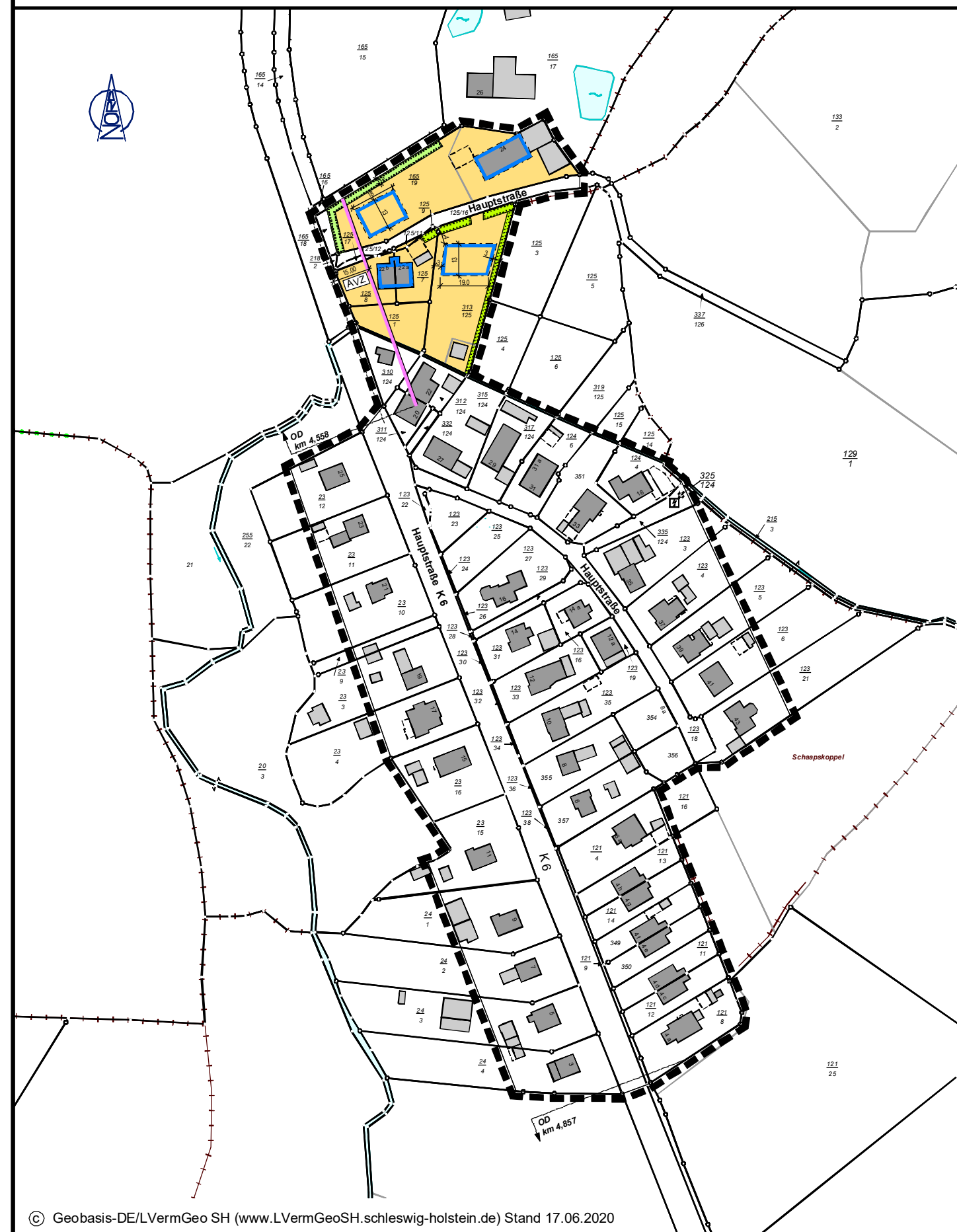
**Schillsdorf, den 24.11.2021**

gez. Heinrich Danker

.....  
**(Bürgermeister)**



# LAGEPLAN M 1 : 2.000



© Geobasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) Stand 17.06.2020

## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14.06.2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Hecke anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 BauGB)

Ergänzungsflächen  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

AVZ Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1 b)

OD Ortsdurchfahrtsgrenze  
(§ 4 StrWG)  
km 4,558

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung  
Flurstücksgrenze

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVOBl. S. 566), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schillsdorf vom 24.11.2021 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schillsdorf erlassen:

#### Präambel

Die Gemeinde Schillsdorf macht für den Ortsteil Schillsdorf von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Satzungsbereich - und damit bauplanungsrechtlich in den Bebauungszusammenhang - mit einzubeziehen. Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein gesicherter Erschließung. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 2.000) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Satzungsplanes und den folgenden §§ 3 bis 5 der Innenbereichssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

#### § 3 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind als neu hinzukommende Gebäude ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- Die Grundfläche (GR) neu hinzukommender Wohngebäude darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.
- Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.
- Es sind nur bauliche Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,50 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.

#### § 4 Bauweise

Wohngebäude sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### § 5 Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen

- Die als zu erhalten festgesetzten Pflanzflächen auf dem Flurstück 313/125 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie dürfen nur die für einen Knick typische Pflege erhalten.
- Die als anzupflanzen festgesetzten Pflanzflächen auf dem Flurstück 165/19 sind in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Die freiwachsende Hecke darf zu Erschließungszwecken auf einer Länge von max. 6 m unterbrochen werden.

#### § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

#### 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.

##### Alltasten

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 Alltasten 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.

##### 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.

##### Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV [LABO2002]).

##### 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.

##### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

##### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von ca. 34 m langen Knickabschnitten werden dem Knick-Ökokonto in der Gemeinde Schillsdorf, Flurstücke 36/2 und 30/4, Flur 6, Gemarkung Schillsdorf, Az.: 3106-3/083/0004, insgesamt 34 m zugeordnet.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden 300 m<sup>2</sup> der gemeindlichen Ausgleichsfläche am Klärwerk, Flurstück14/5, Flur 6, Gemarkung Bokhorst, ausgezäunt und der Sukzession zugeführt.

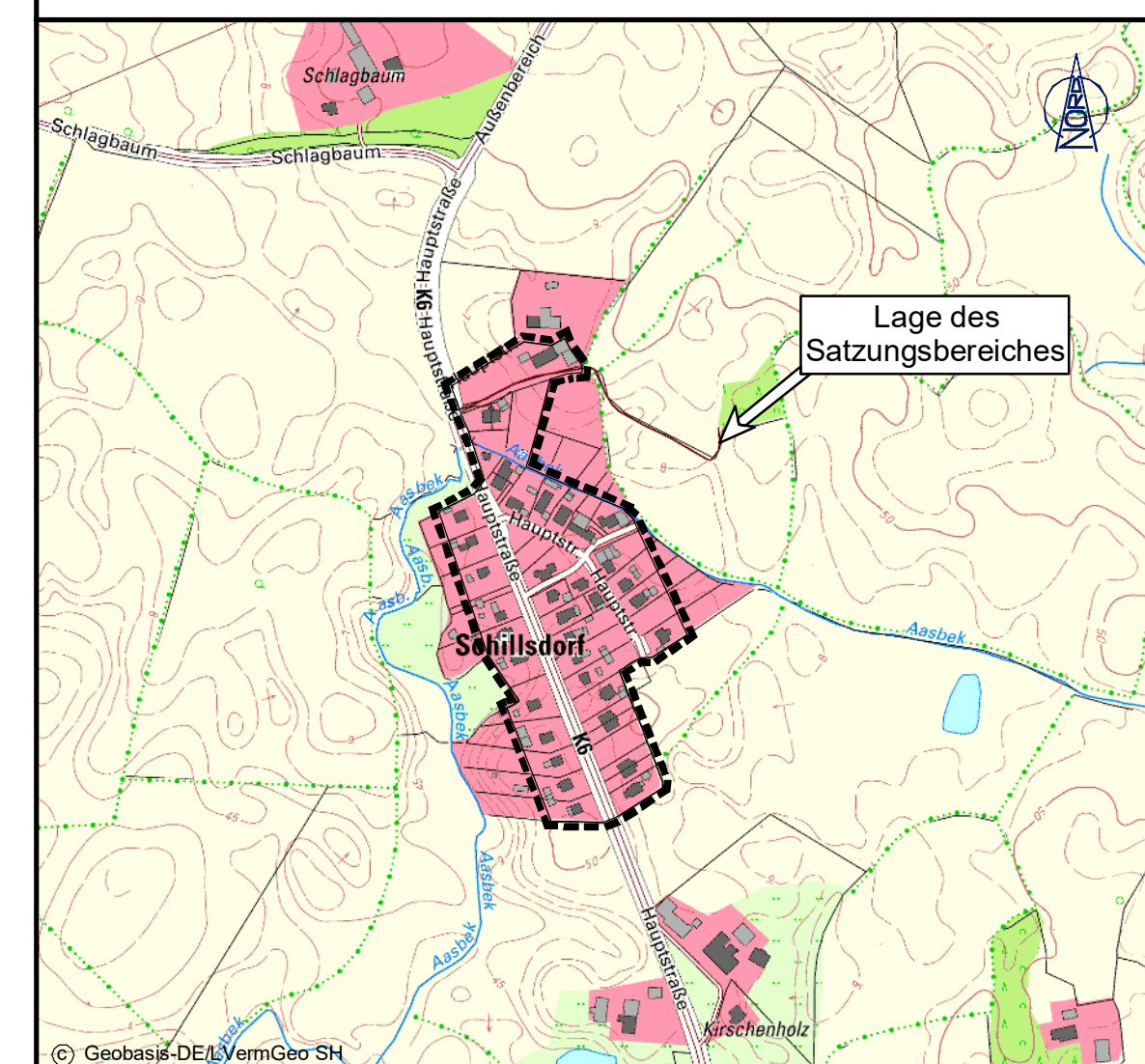
# GEMEINDE SCHILLSDORF

KREIS PLÖN

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

- ORTSTEIL SCHILLSDORF -  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### 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

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.08.2021 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Entwurf der Satzung und die ausgelegten Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 24.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus dem Text und der Planzeichnung, am 24.11.2021 beschlossen.

Schillsdorf, den 24.11.2021  
L.S. Siegel  
gez. Heinrich Danker  
Bürgermeister

- Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schillsdorf, den 24.11.2021  
L.S. Siegel  
gez. Heinrich Danker  
Bürgermeister

- Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer im Internet oder während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 16.12.2021 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.12.2021 in Kraft getreten.

Schillsdorf, den 20.12.2021  
L.S. Siegel  
gez. Heinrich Danker  
Bürgermeister

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schillsdorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.