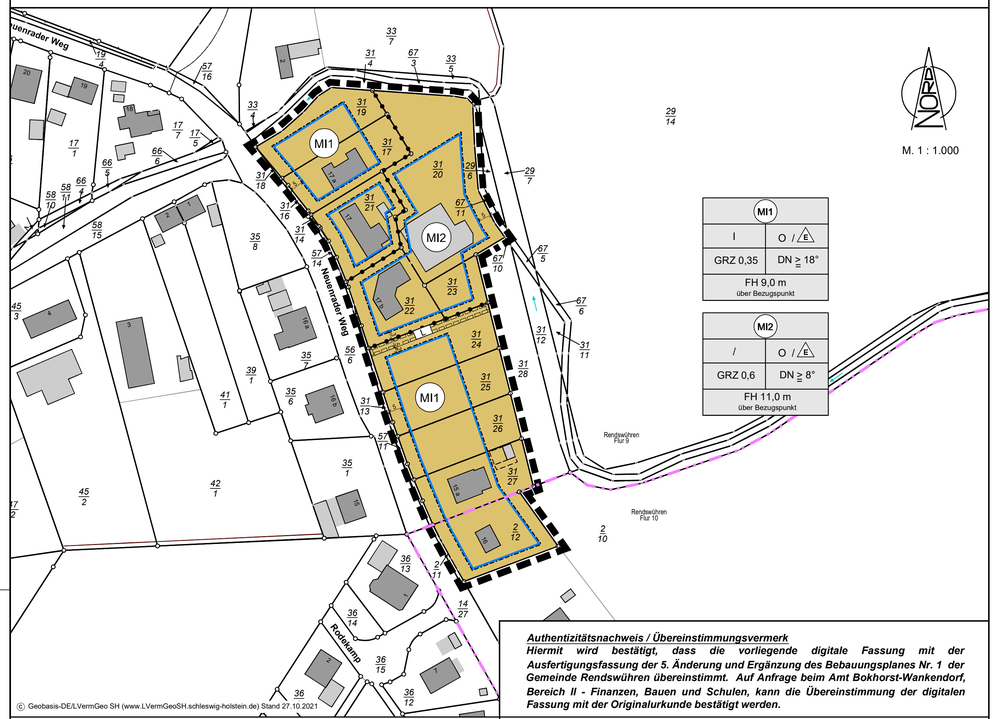
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Rendswühren, Flur 9 und Flur 10



MI1	
I	O / E
GRZ 0,35	DN ≧ 18°
FH 9,0 m über Bezugspunkt	

MI2	
/	O / E
GRZ 0,6	DN ≧ 8°
FH 11,0 m über Bezugspunkt	

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rendswühren übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II - Finanzen, Bauen und Schulen, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 9,0 m über Bezugspunkt — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 9,0 m über Bezugspunkt (dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerte Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte)

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

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

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)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DN ≧ 8° — Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich z. B. 8° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

31/20 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Höchstzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung
Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9, § 6 BauNVO)
Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird in zwei Teilbereiche nach ihrer Art der baulichen Nutzung (MI 1 und MI 2) untergliedert.

a) Im **MI 1** allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

- Fortsetzung Text - Teil B -

Ausnahmsweise zulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

a) Im **MI 2** allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohnungen für Betriebsinhaber und -mitarbeiter,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Ausnahmsweise zulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:
- allgemeine Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

03. Abstandstiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)
Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

04. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
a) Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) ist die erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte.

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des MI 1 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

06. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 b BauGB, § 14 BauNVO)
a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im Plangebiet sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

b) Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

07. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
a) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

b) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

08. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte Fläche mit Leitungsrechten (L) ist festgesetzt zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG. Die mit dem Leitungsrecht (L) belastete Fläche ist von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und darf nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

09. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung).

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

01. Dächer
Die Dachneigung im MI 1 muss mindestens 18 Grad und im MI 2 mindestens 8 Grad betragen. Die festgesetzten Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachneigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

02. Dachbegrünung für Carports und Garagen
Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

- Fortsetzung Text - Teil B -

03. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

04. Stellplätze/Garagen
Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Das Plangebiet befindet sich anteilig in einem archäologischen Interessensgebiet. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 des § 15 DSchG 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.

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

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen 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.

04. 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.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) 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.

05. 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.

06. 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.

07. 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.

08. Potentielle Überschwemmungsgefahr
Das Plangebiet liegt unmittelbar am Fließgewässer 'Hollenbek'. Obwohl es in der Vergangenheit noch zu keinen signifikanten Überflutungsschäden gekommen ist, wird aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich Bauherren bei der Planung ihrer Hochbauten und Freiflächen mit dieser Thematik auseinandersetzen sollten.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Rendswühren, den 23.05.2022

L.S. Siegel

gez.
Dr. Thomas Bahr
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Rendswühren, den 23.05.2022

L.S. Siegel

gez.
Dr. Thomas Bahr
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung 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 30.06.2022 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau und im Internet unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de 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 01.07.2022 in Kraft getreten.

Rendswühren, den 04.07.2022

L.S. Siegel

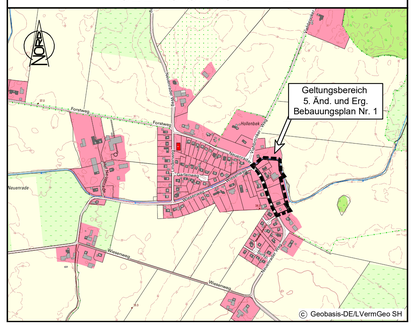
gez.
Dr. Thomas Bahr
Bürgermeister

SATZUNG

SATZUNG
DER
GEMEINDE RENDSWÜHREN
KREIS PLÖN
ÜBER DIE
5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1

für das Gebiet östlich 'Neuenrader Weg',
südlich und westlich der 'Hollenbek', nördlich 'Neuenrader Weg 14'

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 96 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rendswühren vom 23.05.2022 folgende Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Rendswühren vom 04.11.2021 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 25.11.2021 erfolgt. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de in das Internet eingestellt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 im Rahmen einer 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 02.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.03.2022 den Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 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, zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.03.2022 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 07.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Rendswühren den 23.05.2022

L.S. Siegel

gez.
Dr. Thomas Bahr
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 27.10.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 14.06.2022

L.S. Siegel

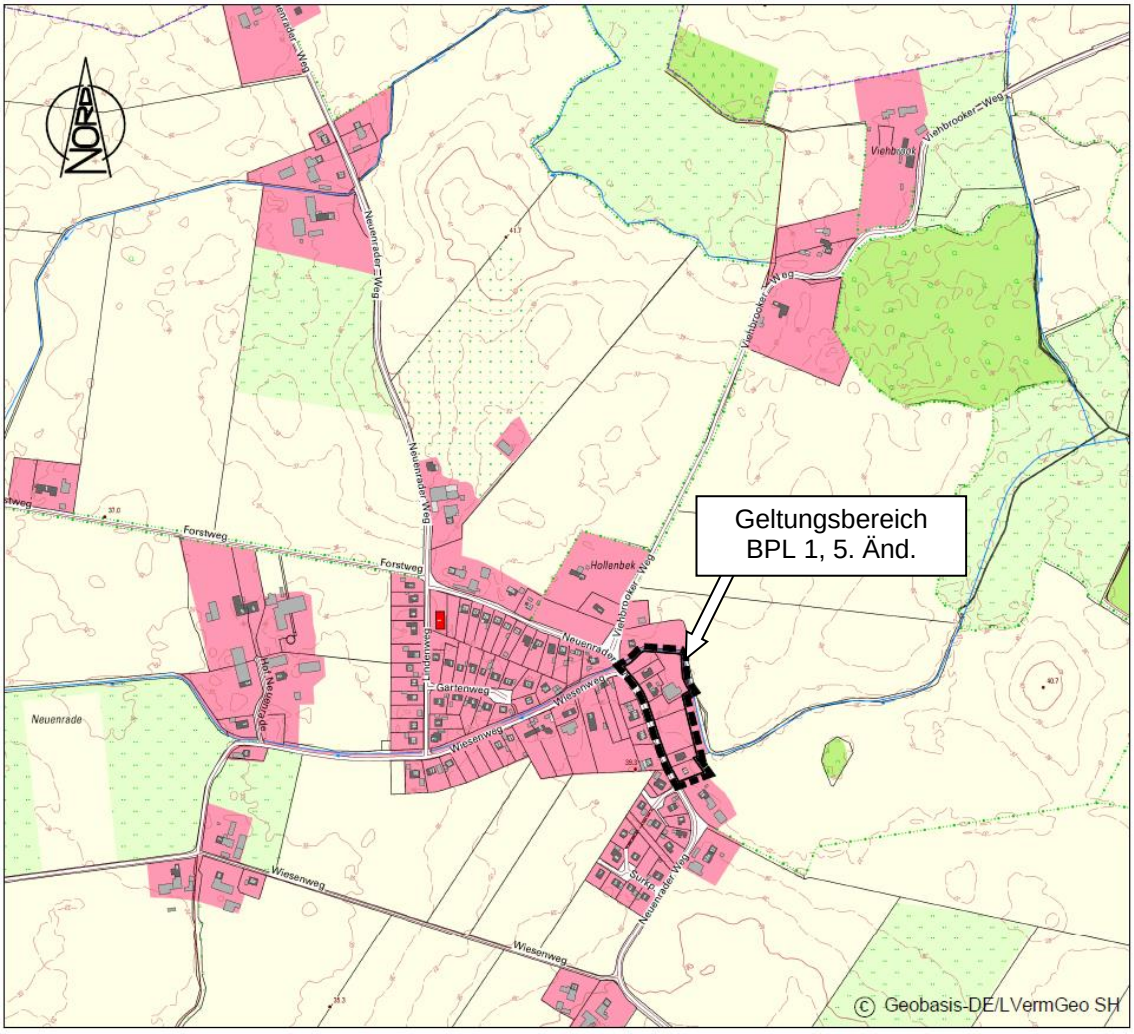
gez.
Baldes
LVermGeo SH

5. Änderung und Ergänzung des

Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet östlich 'Neuenrader Weg', südlich und westlich der 'Hollenbek', nördlich 'Neuenrader Weg 14'

<u>Begründung</u>



GEMEINDE RENDSWÜHREN

Kreis Plön

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 3

1.1 Rechtliche Grundlagen 3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 6
1.4 Angaben zum Bestand 8

2. Anlass und Ziele der Planung 8

2.1 Anlass der Planung 8
2.2 Ziele der Planung 9

3. Inhalte des Bebauungsplans 10

3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw. 10
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz 17
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung 23
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 23
3.5 Hinweise 23

4. Kosten 25

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

- 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422),

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rendswühren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	**Datum**
Aufstellungsbeschluss	04.11.2021
Unterrichtung Öff. nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	06.12.2021 - 14.01.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	02.12.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.03.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	07.04.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.04.2022 - 13.05.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.05.2022

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Rendswühren 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 der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) weist die Gemeinde Rendswühren als ländlichen Raum aus. Der LEP führt unter 2.3 dazu folgendes aus: "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."

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Rendswühren decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP`s am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Rendswühren gilt, dass, bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Der Wohnungsbestand der Gemeinde betrug am Stichtag 332 Wohneinheiten. Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abwichen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, innerhalb eines bis nach Neuenrade reichenden Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Weiter westlich und nordwestlich, nur wenige hundert Meter außerhalb des Plangebietes, schließt ein bis zur Ostsee reichendes Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung an.

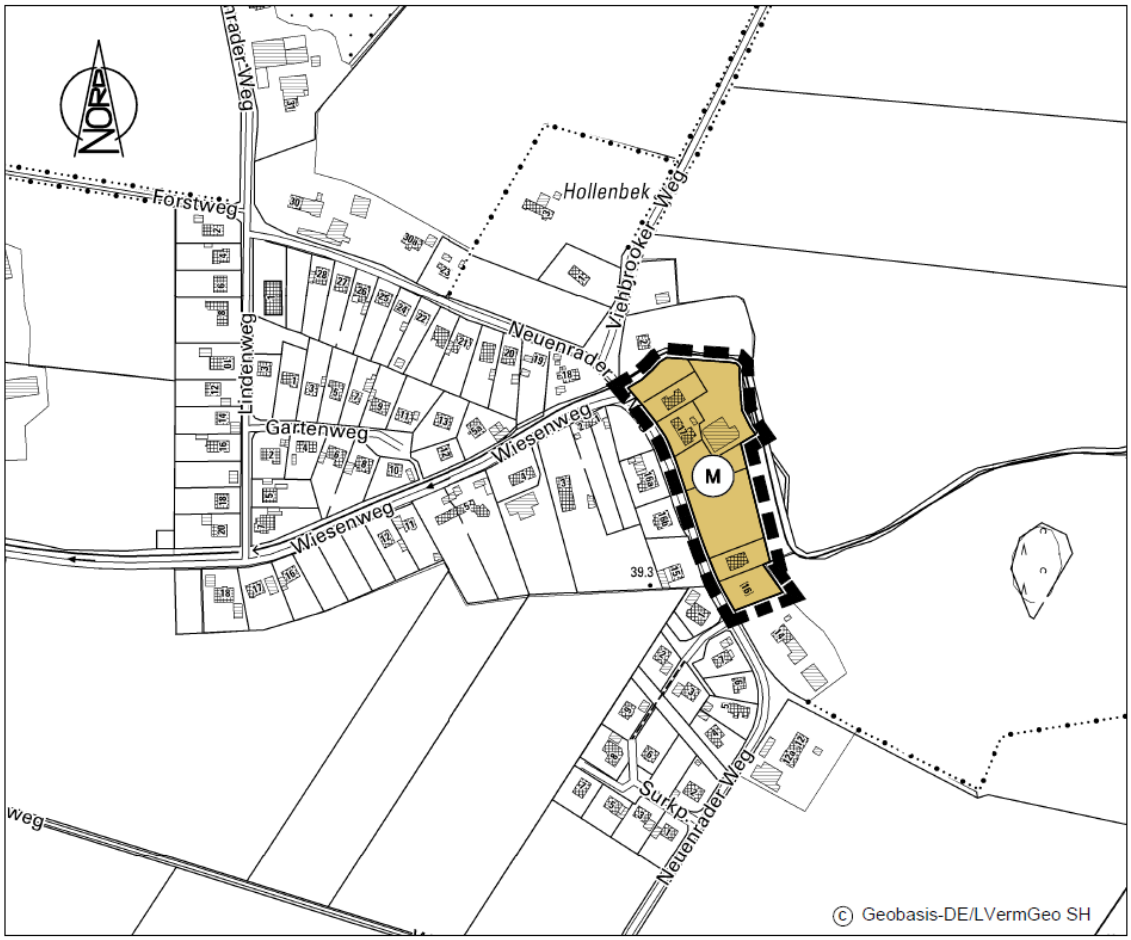
Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet im Süden derzeit als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dar. Für den nördlichen Bereich ist der Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1975 maßgeblich. Dieser stellt das Plangebiet im Norden als

'Dorfgebiet' (MD) dar. Da in der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 künftig ein 'Mischgebiet' (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (39. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung)

Ausschnitt aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(39. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes der Gemeinde Rendswühren im Ortsteil Neuenrade-Hollenbek und weist eine Größe von 1,03 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich 'Neuenrader Weg', südlich und westlich der 'Hollenbek', nördlich 'Neuenrader Weg 14'.

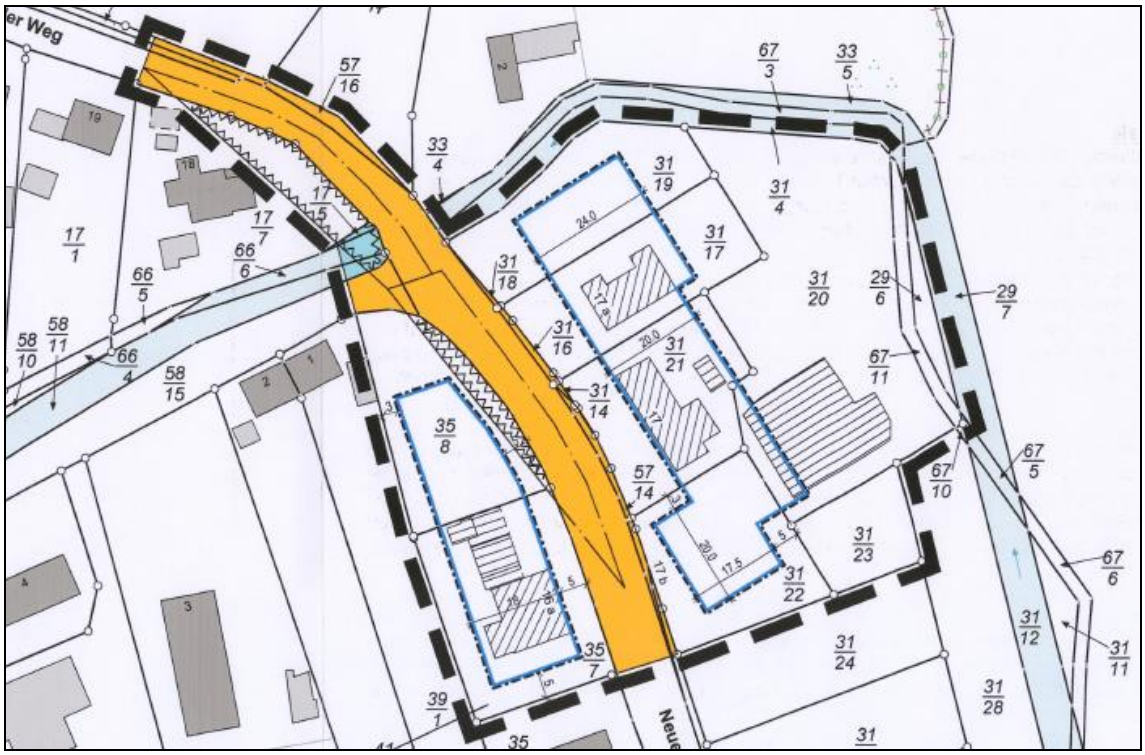
Gegenwärtig gilt für den nördlichen Bereich des Plangebietes die. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, der am 29. Dezember 2017 Rechtskraft erlangte. Das südlichste Grundstück ist mit dem Bebauungsplan Nr. 16 überplant, der am seit 06. Oktober 1998 rechtskräftig wurde. Die Bereiche zwischen den beiden Bebauungsplänen liegen im unbeplanten Innenbereich. In diesem Bereich ist § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens maßgeblich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 trifft für das nördliche Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: nicht festgesetzt;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;

- ausschließlich offene Bauweise zulässig;
- ausschließlich Einzelhäuser zulässig;
- ein Vollgeschoss als Höchstmaß;
- ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 23 Grad zulässig.

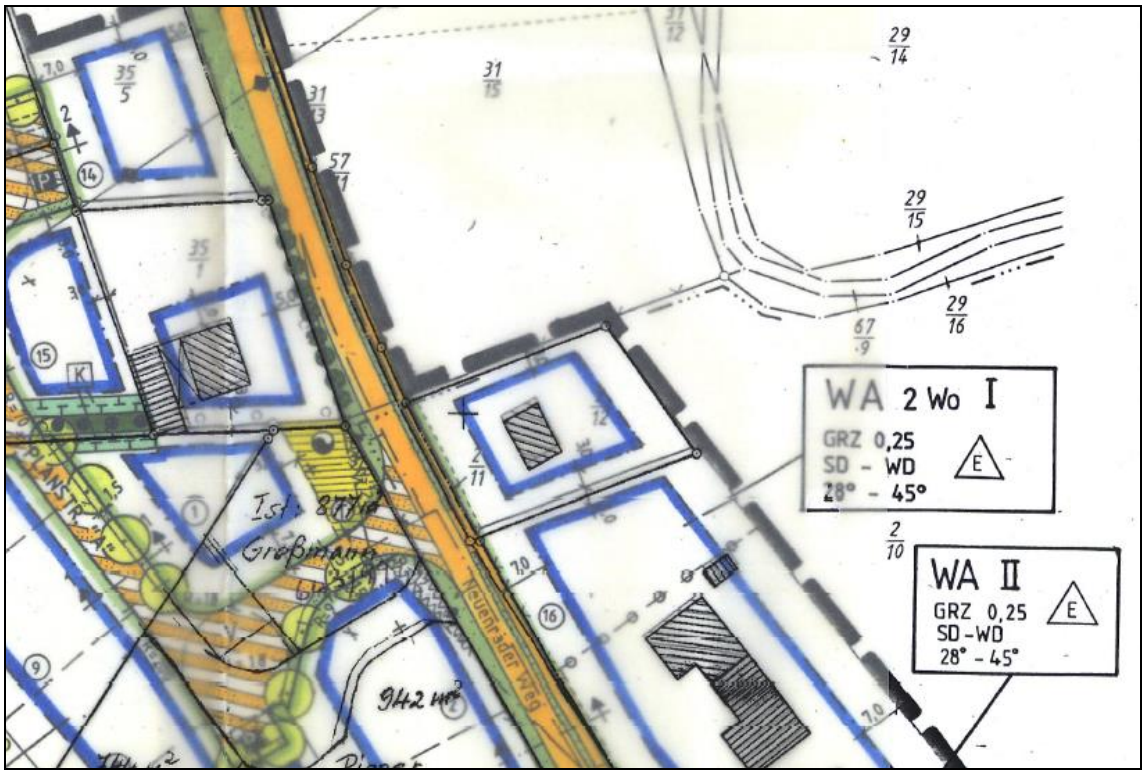
Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



Der Bebauungsplan Nr. 16 trifft für das südlichste Grundstück des Plangebietes folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA);
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,25;
- ausschließlich Einzelhäuser zulässig;
- ein Vollgeschoss als Höchstmaß;
- ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28 und 45 Grad zulässig;
- maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16



1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist bereits anteilig bebaut. Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude, die von Einfamilienhäusern mit zugehörigen Hausgärten dominiert werden, sowie ein Montagebetrieb anzutreffen. Die unbebauten Grundstücke werden von Grün- und Gartenflächen eingenommen.

Das Plangebiet ist in Richtung Norden, Westen und Osten überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Östlich des Plangebietes schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an. Zudem verläuft im Osten und im Norden die Hollenbek.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet ist geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Hinzu kommen größere unbebaute Flächen zwischen den verschiedenen Nutzungen. Der Charakter des vorherrschenden Mischgebietes soll grundsätzlich gewahrt werden. Damit sich keine konfliktträchtige Situation zwischen den einzelnen Nutzungsansprüchen entwickelt, soll das Mischgebiet im Hinblick auf die zulässigen Arten in einem wohnlichen und in einen gewerblichen Anteil gegliedert werden. Im Plangebiet sollen Nutzungen mit

höherem Schutzanspruch, wie das Wohnen, und betriebliche Erfordernisse gewerblich genutzter Grundstücke aufeinander abgestimmt und planerisch klar definiert werden, um das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen so konfliktfrei wie möglich zu regeln. Damit soll sichergestellt werden, dass sich neuhinzukommende Bebauung, vor allem auf den noch unbebauten Grundstücken, entsprechend in die Siedlungsstruktur einfügt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Da es bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Jahr 2017 beabsichtigt war, ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen, das durch eine lockere Siedlungsstruktur mit ausschließlich Einzelhäusern geprägt sein sollte, sind folglich auch die Baugrenzen eng gewählt worden. Dies hatte zur Folge, dass die vorhandene gewerbliche Halle außerhalb der Baufenster lag und lediglich auf ihren Bestandsschutz reduziert wurde. Die damalig verfolgten Planungsziele haben sich mittlerweile dahingehend geändert, dass neben der Wohnnutzung auch nicht-störende Gewerbebetriebe im Plangebiet stärker Berücksichtigung finden sollen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen darüber hinaus Bauwünsche, die auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig sind, da unter anderem die darin festgesetzten Baugrenzen überschritten werden würden. Den Bauwünschen soll unter anderem durch eine Erweiterung der Baufenster, der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Firsthöhe Rechnung getragen werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll das Plangebiet geringfügig nachverdichtet werden, ohne dabei eine unverhältnismäßige ortsuntypischen Verdichtung befürchten zu müssen.

2.2 Ziele der Planung

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt das Ziel, das Plangebiet als 'Mischgebiet' (MI) auszuweisen und nach der Art der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern, um die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, Erweiterungspotenziale zu schaffen und gleichzeitig absehbaren Konflikte durch das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen zu vermeiden. Zudem soll modernen Bauwünschen innerhalb der Gemeinde Rechnung getragen werden. Gleichzeitig sollen die vorhandenen unbebauten Flächenpotenziale, die gegenwärtig nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind, städtebaulich sinnvoll und rechtssicher verfügbar gemacht werden. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Förderung der Innenentwicklung.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ausweisung eines gegliederten 'Mischgebietes' (MI) nach der Art der zulässigen Nutzungen;

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

- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;

- Aktivierung einer Innenbereichsfläche als Maßnahme der Nachverdichtung;

- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes durch entsprechende Festsetzungen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

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

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder

- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird aus praktischen Erwägungen, insbesondere dem Grund der leichteren Handhabbarkeit, die erste Variante angewendet, damit nicht die Vorgängerfassungen und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Das Plangebiet ist geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll weitestgehend erhalten bleiben, aber dennoch soll das Gebiet, um ein verträgliches Miteinander zu gewährleisten, entsprechend hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen gegliedert werden, ohne die generellen Zweckbestimmungen eines 'Mischgebietes' in Frage zu stellen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein **'Mischgebiet' (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Das Gebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung in zwei verschiedene Teilbereiche gegliedert (MI 1 und MI 2). Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung entspricht den Nutzungsstrukturen in dem gewachsenen Gebiet mit dem Ziel der Ordnung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Während das MI 1 im nördlichen und südlichen Bereich des 'Mischgebietes' eher einen wohnlich geprägten Charakter aufweisen soll, ist das MI 2 mittig im Plangebiet vorwiegend für eine gewerbliche Nutzung vorbehalten. Bestehende Nutzungen sollen so weit wie möglich nicht eingeschränkt werden.

Das **MI 1** dient gegenwärtig überwiegend dem Wohnen oder ist noch unbebaut. Dies ist der Bereich des Mischgebietes, der auch künftig überwiegend dem Wohnen zur Verfügung stehen soll.

Im **MI 1** allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Das **MI 2** wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im MI 1 steht weiterhin die gewerbliche Nutzung im Vordergrund, während das allgemeine Wohnen unzulässig ist. Hier ist lediglich betriebsbedingtes Wohnen zulässig.

Im **MI 2** allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und -mitarbeiter,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:

- allgemeine Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind innerhalb des Plangebiet vom Grundsatz her ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich um das Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, zu denen auch gewerblich geprägte Mischgebiete zählen, Festsetzungen getroffen werden sollen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandels-ansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen. So sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Festsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen. Diesen Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

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

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO in Mischgebieten ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung. Gleichzeitig ist vor allem durch die Ansiedlung von Tankstellen eine Zunahme des Verkehrs zu befürchten.

Ebenso sind die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten gemäß § 6. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, ansonsten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Auch Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

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

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit im MI 2 allgemein und im MI 1 ausnahmsweise zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Mischgebiet ausgeschlossen, da im Plangebiet vor allem Flächen für nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe und das allgemeine Wohnen gesichert werden sollen. Daher sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke lediglich ausnahmsweise zulässig.

Für bereits genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen gilt weiterhin der Bestandsschutz, unabhängig davon, ob diese den Festsetzungen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 widersprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird für das MI 2, den gewerblichen flächenintensiven Bereich des Mischgebietes, eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 festgesetzt. Im MI 1, dem wohnbaulich geprägten Bereich des Mischgebietes, wird die Grundflächenzahl angepasst an die bestehende Wohnbebauung in der näheren Umgebung auf 0,35 begrenzt.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils 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 %, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

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

Durch großzügige **Baugrenzen** wird eine flexible Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung verschiedenster Nutzungsansprüche gewährleistet. Begrenzt werden die großzügig bemessenen Baugrenzen durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im MI 1 9,00 m und im MI 2 11 m. Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Damit sich die neuhinzukommende Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, gilt im MI 1 zudem ein **Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß. Da in diesem Bereich die wohnbauliche Nutzung im Vordergrund steht, korrespondiert die Festsetzung mit den umliegenden Wohngebäuden, die vorwiegend eingeschossig sind.

Bedingt durch die geringen Grundstücksbreiten und um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken sind im Plangebiet ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig.

Um einen für das Plangebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnunge**n zu verhindern, wird deren **Anzahl** im MI 1 begrenzt. So sind im MI 1 je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Für das MI 2 entfällt eine

entsprechende Regelung, da dort lediglich betriebsbedingtes Wohnen zulässig ist.

Zudem ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit **Photovoltaikmodulen** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Gemeinde Rendswühren gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO^2 noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Die Festsetzung betrifft die nutzbaren Dachflächen. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen. Dabei kann es sich beispielhaft um ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden oder erheblich verschattete Dachflächen durch Großbäume oder Nachbargebäude handeln. Nicht nutzbar sind ebenfalls Bereiche, die mit anderen Nutzungen belegt sind. Darunter fallen z. B. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die theoretisch nutzbare Dachfläche nachzuweisen.

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

Das Plangebiet wird von einem unterirdischen 20 KV Mittelspannungskabel gequert. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte **Fläche mit Leitungsrechten (L)** ist festgesetzt zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG. Die mit dem Leitungsrecht (L) belastete Fläche ist von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und darf nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

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

Die **Dachneigung** im MI 1 muss mindestens 18 Grad und im MI 2 mindestens 8 Grad betragen. Die festgesetzten Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachneigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Rendswühren aufgegriffen und gleichzeitig ausreichend Spielraum für individuelle Bauwünsche und die Anordnung von Photovoltaikanlagen gegeben.

Die **Dachflächen von Garagen und Carports** sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven **Dachbegrünung** mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Um sicherzustellen, dass Werbeanlagen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild mit sich bringen, sind Mindestregelungen zu Werbeanlagen mit aufgenommen worden. **Werbeanlagen** dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der

hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

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

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

Landschaftsrahmenplan (2020)
Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet keine Ausweisung.

Landschaftsplan (2003)
Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet überwiegend als 'Siedlungsfläche' da. Die unbebauten Bereiche sind sowohl als 'Baufläche' als auch als 'Grünfläche' dargestellt.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das Plangebiet wird gegenwärtig von wohnbaulich und gewerblich genutzten Gebäuden eingenommen. Zudem befinden sich zwischen den Nutzungen noch größere Freiflächen, bei denen es sich um Grün- und Gartenflächen handelt. An das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten die Hollenbek.

Der Großteil des Plangebietes ist mit einem Bebauungsplan überplant. Für die unbebauten Freiflächen mittig des Plangebietes gilt gegenwärtig § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens. Das Plangebiet ist damit bereits vollständig für eine bauliche Nutzung vorgesehen und Flächenversiegelungen wurden bereits vorbereitet. Dennoch wird die zukünftige Bebauung der noch unbebauten Flächen zu der Beseitigung von Grün- und Gartenflächen führen.

Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu

beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens und im Umgang mit dem Unterboden zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

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

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

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Ferner deutet im Gelände nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Flächengröße und da das Plangebiet bereits schon vollumfänglich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust der Grün- und Gartenflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind. Durch die Planung ergibt sich gegebenenfalls eine Betroffenheit für Vogelarten. Wenn die genannten Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

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

Es ist nicht vorgesehen, größere Gehölze zu beseitigen. Sollte es dennoch erforderlich sein, ist zu beachten, dass aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen 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.

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

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Außenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Außenleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Zum Schutz der Insekten und Vögel sind Festsetzungen zu Schottergärten getroffen worden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich aber negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grün- und

Gartenflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist pro Baugrundstück, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraster	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aber anteilig innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen. Das Plangebiet ist bereits mit Bebauungsplänen überplant oder gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zugehörig. Die kleinteiligen Änderungen dieser 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Im Gegenteil, durch die klare Gliederung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und ein weitestgehend konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen gewährleistet. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planaufstellung das Verkehrsaufkommen im Plangebiet zunehmen wird.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet an die Hollenbek angrenzt. Bei stark ansteigendem Wasserpegel besteht die Gefahr, dass das Plangebiet beeinträchtigt werden könnte.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das zukünftige Mischgebiet birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophenmäßig einwirken könnten.

Ermittlung des Eingriffs

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, seiner Ursprungfassung sowie dem Bebauungsplan Nr. 16 wurde bereits eine bauliche Entwicklung des Plangebietes und ein Eingriff mit entsprechenden Flächenversiegelungen planungsrechtlich vorbereitet. Für die Bereiche zwischen den beiden Bebauungsplänen handelt es sich um den Innenbereich. Hier ist § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens beachtlich.

Versiegelung in den Mischgebieten

Für das MI 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und für das MI 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

6.850 x 0,35	2.398 m²
3.420 x 0,6	2.052 m²

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. Maximal aber bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

50 % von 2.398 m²	1.199 m²	
20 % von 3.420 m²	684 m²	
Summe bebaubare Grundstücksflächen	6.333 m²	**6.333 m²**

Vorhandene und bereits zulässige Versiegelungen:
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes gilt für den nördlichen Bereich (ca. 5.950 m²) und setzt eine GRZ von 0,4 fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf

die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

5.950² x 0,4	2.380 m²
50 % von 2.380 m²	1.190 m²
Summe der zulässigen Versiegelungen im BPL 1, 3. Änd.	3.570 m²

Für den südlichen Bereich (ca. 936 m²) gilt der BPL 16, dieser setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 fest.

936² x 0,25	234 m²
50 % von 234 m²	117 m²
Summe der zulässigen Versiegelungen im BPL 16	351 m²

Für die mittigen Bereiche (ca. 3.382 m²) des Plangebietes gilt § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens. Hier wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,35 angenommen.

3.382 ² x 0,35	1.184 m²
50 % von 1.184 m²	592 m²
Summe der zulässigen Versiegelungen Im § 34 BauGB Gebiet	1.776 m²

Summe bereits zulässiger Versiegelungen
3.570 + 351 + 1.776 m² **5.697 m²**

Zulässige Neuversiegelungen
durch den BPL 1, 5. Änd. u. Erg.

6.333 m² - 5.697 m² 636 m²

Summe der Neuversiegelung - Vollversiegelungen gesamt: 636 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen
Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Regelverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie 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 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden. Der Runderlass trat am

01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die zulässigen Flächenversiegelungen würde sich ein Ausgleichsbedarf von 318 m² ergeben (636 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

Für die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild ist kein Ausgleich erforderlich, da diese Eingriffe bereits planerisch vorbereitet wurden. Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 schafft keine zusätzliche Beeinträchtigung für die genannten Schutzgüter.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und überwiegend mit Bebauungsplänen überplant. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

3.5 Hinweise

<u>Bodendenkmale</u>
Das Plangebiet befindet sich anteilig in einem archäologischen Interessensgebiet. 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 des § 15 DSchG Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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

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

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen 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.

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.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) 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.

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.

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.

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.

Potentielle Überschwemmungsgefahr
Das Plangebiet liegt unmittelbar am Fließgewässer 'Hollenbek'. Obwohl es in der Vergangenheit noch zu keinen signifikanten Überflutungsschäden gekommen ist, wird aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich Bauherren bei der Planung ihrer Hochbauten und Freiflächen mit dieser Thematik auseinandersetzen sollten.

4. Kosten

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. Juni 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 18. September 2021 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rendswühren hat diese Begründung zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 in ihrer Sitzung am 23. Mai 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

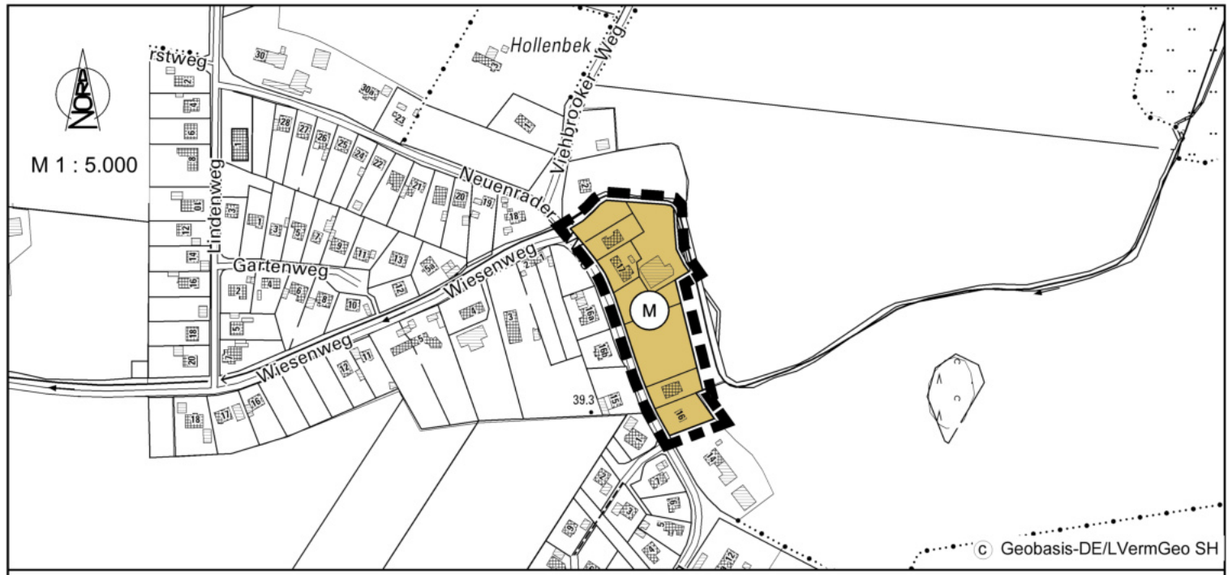
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Rendswühren, den 23.05.2022 **gez. Dr. Thomas Bahr**

(Bürgermeister)

39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DURCH BERICHTIGUNG

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),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Rendswühren übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE

DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.1 BauNVO)

M — GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN

ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

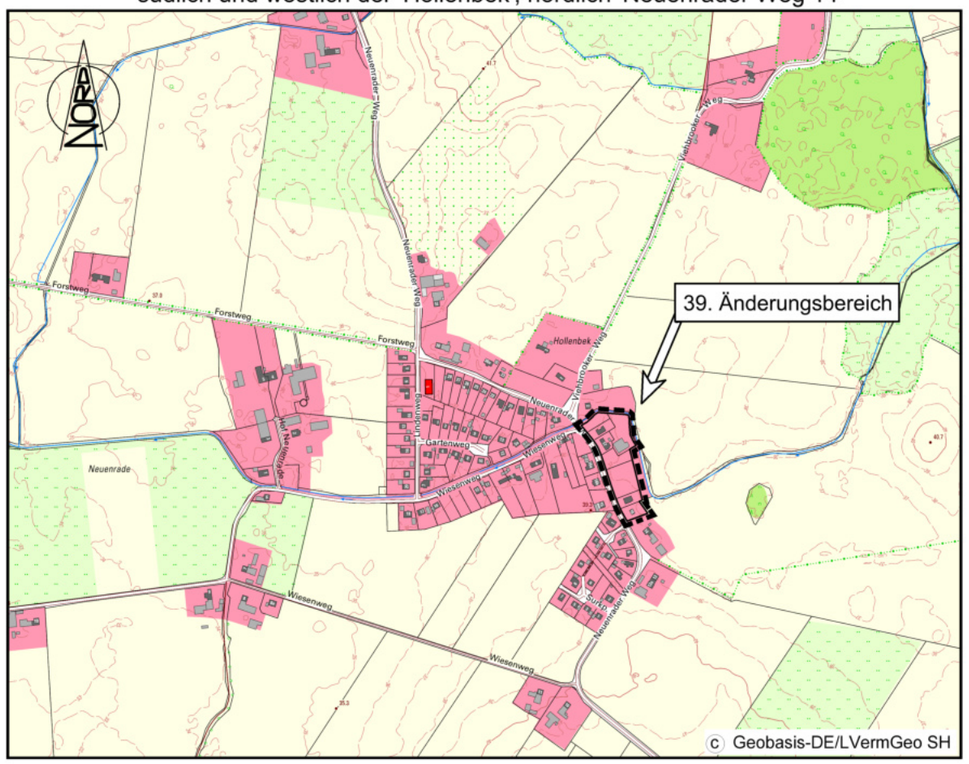
Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

ENDFASSUNG

39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DURCH BERICHTIGUNG DER GEMEINDE RENDSWÜHREN

KREIS PLÖN

für das Gebiet östlich 'Neuenrader Weg',
südlich und westlich der 'Hollenbek', nördlich 'Neuenrader Weg 14'



01. Die Gemeindevertretung hat die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung am 23.05.2022 beschlossen.

02. Diese wurde gleichzeitig mit der Satzung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mithin am 01.07.2022 wirksam.

Die Richtigkeit der Urkunde wird hiermit bestätigt.

Rendswühren, den 04.07.2022

L.S.
Siegel

gez.
Dr. Thomas Bahr
.....
Bürgermeister