



**Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 41
der Gemeinde Schönkirchen, Kreis Plön
Für das Gebiet: Ortsmitte**

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Hassstrasse 11 - 24103 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 12.03.2010, 29.08.2012

Redaktionell angepasst gem. Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 30.04.2013

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (§13 BauGB) - Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 4(1) BauGB – § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	3
1.2	Stand des Verfahrens	3
1.3	Standort und Größe des Geltungsbereiches	4
1.4	Bestand	4
1.5	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	6
2.2	Regionalplan des Planungsraumes III	6
2.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III	7
2.4	Flächennutzungsplan	7
2.5	Kommunale Landschaftsplanung	7
2.6	Städtebaulicher Rahmenplan	7
3	Städtebauliche Konzeption und Entwurfsleitbild	8
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien- u. -grenzen	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)	11
4.1.1.1	Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)	11
4.1.1.2	Mischgebiete – MI (§ 6 BauNVO)	11
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien u. -grenzen, Gebäudegestaltung	12
4.1.2.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)	12
4.1.2.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)	14
4.2	Gebäudegestaltung, Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. LBO)	15
4.3	Einrichtungen und Anlagen [...] für den Gemeinbedarf, [...] Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	15
4.4	Verkehrsflächen, fließender und ruhender Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	15
4.4.1	Verkehrserschließung	15
4.4.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	15

4.4.3	Stellplätze auf Grundstücken	16
4.5	Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)	16
4.6	Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB), Bindungen für [...] die Erhaltung von Bäumen [...] (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB).....	16
4.6.1	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	16
4.6.2	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	17
5	Restriktionen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Nutzungsregelungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	17
5.1	Übernahme von Flächen und Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen	17
6	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung.....	18
6.1	Wirtschaftliche Auswirkungen	18
6.2	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung	18
6.3	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	18
6.4	Auswirkungen auf die vorhandene allgemeine Infrastruktur	19
6.5	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	19
6.6	Umweltauswirkungen	19
6.6.1	Artenschutz.....	19
7	Untersuchung auf Kampfmittel.....	20
8	Untersuchung auf archäologische Denkmäler.....	20
9	Kosten	20

Ziele, Zwecke, Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönkirchen erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.07.2006.

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Verfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2. 2010 sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Innenbereich). Das Gebiet ist voll erschlossen und baulich genutzt.

Auf Grundlage des Bestandes und des eingeräumten Entwicklungsspielraums wurde überschlägig eine festgesetzte Grundfläche von rd. 15.500 m² ermittelt. Auch unter Berücksichtigung der durch die Weiterbearbeitung des Planentwurfes bedingten möglichen Abweichungen von dieser Zahl, kann das Überschreiten des Schwellenwertes von 20.000 m² mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde macht daher von den Möglichkeiten des § 13a BauGB Gebrauch. Mit Beschluss vom 06.10.2008 wurde das Aufstellungsverfahren umgestellt. Der Bebauungsplan wird nunmehr nicht mehr im Regelverfahren, sondern im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

1.2 Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB erfolgte am 24.05.2007. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB geschah zwischen dem 10.07.2007.

Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB erfolgte durch Auslegung vom 17.11.2008 bis zum 18.12.2008.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 15.03.2010 bis zum 16.04.2010 durchgeführt. Folge der erneuten Auslegung war, dass der Bebauungsplan

erneut geändert werden musste, der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 19.09.2012.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) erfolgte vom 15.11.2012 bis zum 17.12.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 15.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am 30.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

1.3 Standort und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das historische Ortszentrum Schönkirchens, welches geprägt wird durch die denkmalgeschützte Kirche auf dem Kirchberg im westlichen Plangeltungsbereich und dem in jüngster Zeit wieder gestalteten Dorfteichbereich im mittleren und östlichen Plangeltungsbereich. Die Fläche beträgt insgesamt 5,17 ha.

Ursprünglich war der Plangeltungsbereich enger gefasst und im Norden und Nordosten durch die Dorfstraße begrenzt. Der Anregung des Kreises Plön auch die das Bild der Ortsmitte positiv prägenden Bestandsgebäude nördlich und östlich der Dorfstraße in den Plangeltungsbereich einzubeziehen folgend, wurde der Plangeltungsbereich mit Beschluss vom 19.09.2007 entsprechend erweitert.

Er wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird bis einschließlich des Grundstückes Dorfstraße Nr. 5 durch die nördliche Straßenbegrenzung der „Dorfstraße“ gebildet; im weiteren Verlauf wird der Plangeltungsbereich um die nördlichen Grundstücke der Dorfstraße Nr. 7 - 19 erweitert.
- Die östliche Grenze bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Dorfteich“ Nrn. 14, 9, 8, 7, 4, 6, 5a (Gildehaus), 5 und 3, letztere bilden auch die südöstliche Begrenzung.
- Die südliche Grenze wird gebildet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen südlichen Bebauung der Straße „Am Dorfteich“, einschl. „Blomeweg“ Nr. 1 – 1b sowie einschließlich der Grundstücke östlich und westlich der Straße „Hörn“ (Nrn. 1, 1a, 3, 2, 4) und durch die rückwärtigen Grenzen des öffentlichen Parkplatzes und des Kirchbergs.
- Die südwestliche und westliche Grenze bilden die westlich der Kirche am Kirchbergfuß liegenden Dauerkleingärten, straßenseitig die vorhandene Bebauung „Augustenthal“ Nr. 3, 3a und 3b einschließend.

1.4 Bestand

Der historische Ortskern hat sich von der Kirche ausgehend entlang der Dorfstraße um den Dorfteich sowie entlang der vom Dorfzentrum abzweigenden Wege (Hörn, Blomeweg) entwickelt.

Westlich der Kirchenanlage umfasst das Plangeltungsgebiet Bereiche, die nicht dem historischen Ortskern zuzurechnen sind. Es handelt sich hierbei um eine Kleingartenanlage, die sich unmittelbar an den Kirchberg anschließt sowie um in jüngerer Zeit entstandene Wohnbebauung (Augustenstr. 3).

Der Ortskern stellt kein stilistisch einheitliches Ensemble dar, sondern ist durch eine sehr heterogene Zusammensetzung gekennzeichnet. Es finden sich hier auf engem Raum versammelt Gebäude aus fast allen Epochen der über 700-jährigen Ortsgeschichte.

Im Westen befindet sich die auf einer Anhöhe (Kirchberg) gelegene Kirchenanlage, bestehend aus dem auf das 13. Jahrhundert zurückgehende Kirchengebäude (Marienkirche) und dem umgebenden Friedhof. Der gesamte Komplex steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

Südlich der Dorfstraße sowie südlich und östlich des Dorfteiches befindet sich ältere und neuere (Nachkriegs-)bebauung in enger Gemengelage. Prägend für das Ortsbild ist hier vor allem die historische Bebauung aus vorindustrieller Zeit, als Schönkirchen noch einen dörflichen Charakter hatte. Hierzu gehören „Heuck's Gasthof“ (Dorfstr. 10), das so genannte „Hörn-Huus“ (Ecke Hörn/am Dorfteich), eine reetgedeckte Kate (Am Dorfteich 3) sowie das älteste Haus der Gemeinde, das so genannte Gildehaus (Am Dorfteich 5a, derzeit vom Dorfteich aus nicht einsehbar). Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder sind eingetragene Kulturdenkmale.

Der Bereich nördlich der Dorfstraße wird durch Bebauung aus der Gründerzeit (~ 1870 – 1914) geprägt. Sie dokumentiert die Epoche, in die der Wandel des Ortes vom Bauerndorf zum Wohnort und Versorgungsstandort fällt. Auch hier findet sich Nachkriegsbebauung in unmittelbarer Benachbarung zur Altbebauung.

Der gesamte Ortskernbereich ist dicht bebaut. Baulücken sind nicht vorhanden. Raumwirksame Grünflächen beschränken sich auf den öffentlichen Bereich, d.h. den die Kirche umgebenden Friedhof und den Dorfteich mit umgebender Grünanlage.

Der Bestand an Freiflächen umfasst des Weiteren den Platz vor der Ladenzeile, östlich der Kirche (Parkplatz, Bushaltestelle und Wochenmarktplatz) sowie eine Stellplatzfläche im rückwärtigen Bereich der Ladenzeile.

In den Zeitraum nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Verkehrsberuhigung um den Dorfteich durchgeführt. Die Südumfahrung des Dorfteiches wurde unterbunden, indem die Südspange der Straße „Am Dorfteich“ nunmehr vor dem Anschluss an den Blomeweg als Sackgasse endet. Auf diese Weise entstand ein verkehrsberuhigter Bereich.

Private raumwirksame und/ oder unter ökologischen Gesichtspunkten relevante Freiräume wie strukturreiche Gärten, Obstbaumkoppeln o. Ä. sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Von den vorhandenen Grünstrukturen ist allein der Altbaumbestand prägend und wertgebend.

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Planung ist die bauleitplanerische Festsetzung des vorstehend beschriebenen Ortsbereiches, um bei möglichen anstehenden grundstücksbezogenen Gebäudeveränderungen eine präzise Steuerung entsprechend dem historischen „genius loci“ vornehmen zu können.

Der im Jahre 1989 aufgestellte städtebauliche Rahmenplan enthält für den Geltungsbereich Aussagen über Raumkanten, Sichtbeziehungen, Verkehrsflächen und Freiflächen, sog. Dachlandschaften etc.. Da dieser Rahmenplan jedoch nur einen informellen Charakter hat, muss weiterhin die Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34(1) BauGB beurteilt werden. Diese sog. „Einfügungsbeurteilung“ ist bei den vorhandenen unterschiedlichen „Eigenarten der näheren Umgebung“ äußerst kompliziert und nicht immer

rechtseindeutig, insbesondere auch im Hinblick auf die geforderte „Nicht-Beeinträchtigung“ des prägenden Ortsbildes.

Daher hat die Gemeinde Schönkirchen die Planungsinitiative gem. § 1(3) Satz 1 BauGB übernommen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Grundsätzliche Planungsüberlegungen sind für folgende Bereiche (im Plangeltungsbe-
reich von West nach Ost) angestellt worden:

- Kleingärten westliche der Kirche
- Kirchplatz, Bereich nördlich der Ladenzeile
- Bereich rückwärtig der Ladenzeile
- Grundstück „Dorfstraße“ Nr. 10 („Heuck's“ Gasthof, Historischer Gasthof)
- Umfeld Gildehaus.

Im Verfahren gem. § 4(1) BauGB ist seitens des Kreises Plön angeregt worden, eine Erhaltungssatzung gem. § 172(1) Nr. 1 BauGB zu erlassen. Hierdurch könnten für den den Dorfteich umgebenden sensiblen Bereich Instrumente zur Ortsbildgestaltung in Form von den Bebauungsplan flankierenden gestalterischen Festsetzungen geschaffen werden, die ein Bebauungsplan nicht mehr städtebaulich begründet treffen kann.

Die Gemeinde hat jedoch nach Beratung im Bauausschuss am 19.09.2007 beschlos-
sen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichen werden, um die histori-
schen Sichtbeziehungen und die Gestaltung des ortsbildprägenden Bereiches zu ge-
währleisten.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerische Vor-
gaben sind aus bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Die Gemeinde Schönkirchen liegt gemäß dem LEP sowohl im Ordnungsraum der Lan-
deshauptstadt Kiel (Oberzentrum) als auch in deren 10 km Umkreis (LEP, Karte). Sie
gehört ist dem Kreis Plön zugeordnet, schließt jedoch unmittelbar an den Siedlungs-
raum der Stadt Kiel an. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig
entlang der Siedlungsachsen auszurichten (LEP, 2.4 ff). Die Gemeinde Schönkirchen
liegt an der Bundesstraße 503 (B 503). Sie bietet als Siedlungsachse (LEP, Karte) op-
timale Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung in Schönkirchen. Darüber hin-
aus bündelt die B 503 als leistungsfähige Hauptverbindungsachse innerhalb Schleswig-
Holsteins die Verkehrsströme und führt diese an die überregionalen, für Berufspendler
effektiven Hauptverbindungsachsen (LEP, 1.6) ab.

2.2 Regionalplan des Planungsraumes III

Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster - 2000

Gemäß Regionalplan liegt Schönkirchen im Ordnungsraum Kiel und ist Bestandteil der
Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel-Neumühlen/ Dietrichsdorf -
Schönkirchen – Probsteierhagen – Schönkirchen. Leitlinie für die Siedlungsachse ist u.
a. die Fortsetzung der kontinuierlichen wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwick-
lung in dem Siedlungsschwerpunkt Schönkirchen und diesbezügliche verstärkte Nut-
zung der Potenziale in der Gemeinde Schönkirchen.

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben stehen den geplanten Nut-
zungen demnach nicht entgegen.

2.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster - 2000

Für den Geltungsbereich trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussagen.

2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan), genehmigt im Jahre 2002, stellt für den Geltungsbereich unterschiedliche Nutzungen dar, und zwar (von West nach Ost):

- Parkplatzfläche
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Fläche für Gemeinbedarf: Kirche
- unmittelbar südlich der Dorfstraße und der Straße „Am Dorfteich“ sowie an der Straße „Hörn“: gemischte Baufläche (M),
- östlich der Straße „Am Dorfteich“: Wohnbaufläche (W).

Die Darstellungen des B-Plans weichen zum Teil von diesen Darstellungen ab.

Westlich des Kirchengrundstückes, wo der F-Plan eine Parkplatzfläche und eine Parkfläche darstellt, möchte der B-Plan die im Bestand vorhandenen Kleingärten planungsrechtlich absichern.

Abweichend vom F-Plan wird außerdem das Baufenster Nr. 5 als Mischgebiet und nicht als Wohngebiet dargestellt. Auf Anregung des Kreises wurde geprüft, ob die Nutzung des dort vorhandenen so genannten Gildehauses mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der BauNVO vereinbar ist. Im Ergebnis ist die Gemeinde zu der Entscheidung gelangt, hier ein Mischgebiet auszuweisen, weniger auf Grund der aktuellen Nutzung als vor dem Hintergrund der perspektivischen Entwicklung des gesamten Bereiches. Die Gemeinde möchte diesen Bereich einer Umgestaltung und/ oder Umnutzung zuführen und strebt dabei für das Gebäude eine öffentliche Nutzung an, auch wenn derzeit noch offen ist, in welcher Form dies geschehen kann.

Für Bebauungspläne im Regelverfahren gilt, dass sie aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind (§ 8(2) BauGB). Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann davon abweichend jedoch der F-Plan nachträglich angepasst werden.

Die Gemeinde beabsichtigt eine entsprechende Änderung bei nächster Gelegenheit vorzunehmen.

2.5 Kommunale Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als vorhandenes Siedlungsgebiet dar.

2.6 Städtebaulicher Rahmenplan

Es liegt ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahr 1989 vor. Er enthält für den Geltungsbereich differenzierte Aussagen, u. a. über Raumkanten, Sichtbeziehungen, Verkehrsflächen und Freiflächen.

Das Planwerk hat jedoch lediglich informellen Charakter. Es wurde zur inhaltlichen Orientierung herangezogen.

3 Städtebauliche Konzeption und Entwurfsleitbild

Bereich Dauerkleingärten westlich des Kirchbergs

Zur Diskussion stand der Erhalt der Dauerkleingärten oder alternativ an diesem Standort eine Wohnbebauung festzusetzen.

Die Gemeinde hat sich für den Erhalt der Dauerkleingärten und gegen eine künftige Wohnbebauung mit folgender Begründung ausgesprochen:

Es handelt sich hier um einen sehr sensiblen Bereich am westlichen Fuße des Kirchbergs. Aus städtebaulich/ historischen Gründen (ehem. Kirchspielzentrum Schönkirchen) ist die Blickbeziehung vom Südwesten her zur Kirche und zum Kirchberg auf jeden Fall zu erhalten und nicht durch eine Bebauung zu beeinträchtigen.

Im Falle einer dortigen Wohnbebauung würde sich diese in den Vordergrund schieben und dadurch das historische Ensemble ‚Kirchberg – Kirche‘ optisch stören. Auch eine sog. „Feinsteuerung“ der Gestaltung durch absolut stringente Festsetzungen (Eingeschossigkeit, geringe Dachneigung, max. Gebäudehöhe, Gründacheindeckung, Fassadenmaterial etc.) könnte diese Beeinträchtigung nicht verhindern und ist zudem in der in diesem Fall erforderlichen Konsequenz kaum durchführbar.

Aus v. g. Gründen sollen die Dauerkleingärten, die einen „grünen (Kirch)Bergfuß“ bilden, erhalten bleiben.

Bereich Kirchengrundstück (Kirchberg)

Südöstlich der Kirche - auf dem Kirchengrundstück und innerhalb des als Denkmal-Ensemble abgegrenzten Bereiches, jedoch außerhalb des historischen Friedhofs - befindet sich das Gelände des ehemaligen Schulgartens. Es handelt sich um eine einfache Grünfläche, die derzeit die Sammelstelle für Grünabfälle aus dem Friedhofsbereich beherbergt, sonst aber keiner weiteren Nutzung unterliegt. Relikte, die auf die ehemalige Schulgartenfunktion hindeuten – Bäume, Sträucher, Stauden o. Ä.- sind nicht vorhanden.

Vom Friedhof wird die Fläche abgegrenzt durch die aus Granitsteinen bestehende und mit Gehölzen bestandene Friedhofsmauer.

Die Fläche ist sowohl von der Kirche als auch vom Kirchplatz aus gut zu erreichen. An dieser Stelle sieht der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche vor, derzeit vornehmlich für die Einrichtung der in diesem Bereich dringend benötigten Toilettenanlagen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist derzeit nicht vorgesehen, soll aber auch nicht generell ausgeschlossen werden.

Es gab früher Überlegungen, in diesem Bereich eine Trauerhalle zu errichten. Diese wurden jedoch aufgegeben, nachdem zwischen der Gemeinde Schönkirchen und der Kirchengemeinde abschließend entschieden wurde, die Trauerhalle nicht in der Nähe des historischen Friedhofsgeländes, sondern auf dem neuen Friedhof und damit außerhalb des Plangeltungsbereiches zu errichten.

Bereich nördlich der Ladenzeile (Kirchplatz) und südlich der Ladenzeile

Der Kirchplatz nördlich der Ladenzeile ist gegenwärtig nicht gestaltet, er stellt sich heute als reiner Verkehrsplatz mit Parkplätzen und Bushaltestelle dar.

Der rückwärtige Bereich der Ladenzeile wird derzeit von einem Wohngebäude, umgeben von öffentlich nutzbaren Stellplätzen eingenommen. Die Konstellation hat sich daraus ergeben, dass die Gemeinde zunächst nur einen Teil des Grundstücks erwerben konnte, um dort Stellplätze einzurichten.

Für den Kirchplatz besteht das Ziel in einer Umgestaltung, die sowohl eine Nutzung als Verkehrsplatz als auch als Verweilplatz zum Ziel hat. Die Nutzung als Verkehrsplatz kann nicht vollständig aufgegeben werden, da der Parkraum benötigt wird und da sich hier die Endhaltestelle der Busverbindung nach Kiel befindet. Die Aufenthaltsqualität soll jedoch durch gestalterische Maßnahmen so gesteigert werden, dass der Platz auch zum Verweilen einlädt. Dabei soll er nicht in gestalterische Konkurrenz zum Bereich Dorfteich treten, d.h. dieser Platz sollte relativ vegetationsarm gestaltet werden, um ein positives Spannungsverhältnis sowohl zum unmittelbar westlich mit Großgrün bestandenen Kirchberg als auch zum vegetationsreichen Dorfteichbereich zu erreichen. Eine vegetationsarme Gestaltung und sparsame Möblierung wird auch vor dem Hintergrund der Funktion als Wochenmarkt angestrebt.

Die Umgestaltung wird in einem gewissen Umfang zu Lasten von Parkraum gehen. Die Gemeinde beabsichtigt im rückwärtigen Bereich der Ladenzeile das vorhandene Wohngebäude aufzukaufen. Nach erfolgtem Abriss soll hier aufgrund des allgemeinen Bedarfes an öffentlichen Parkplätzen im Ortszentrum (kirchliche und kommunale Veranstaltungen, Standesamt, VHS, Wochenmarkt) Parkraum mit Zufahrt von der „Dorfstraße“ geschaffen werden. Daher wird für das bestehende Gebäude kein Baufenster ausgewiesen.

Das vorhandene einmalige Baumensemble wird dabei erhalten. Darüber hinaus behält die Gemeinde sich vor, per Ablösung auf dieser Fläche Stellplätze für den Betrieb des historischen Gasthofes zu schaffen.

Bereich Heuck's Gasthof (Dorfstraße 10) und Hörn-Huus (Hörn. 1)

Der historische Gasthof, an der „Dorfstraße“ im Umfeld der Kirche und des Dorfteiches gelegen, bildet eine der Ortsbildprägenden Urzellen des Ortszentrums und wird als Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG im Denkmaltbuch SH geführt. Das Gebäude wurde verschiedenen Umbaumaßnahmen unterzogen und weicht heute vom Originalzustand stark ab.

Der Erhalt eines Gebäudes dieser Größenordnung ist verhältnismäßig kostenintensiv und stellt sich ungleich viel schwieriger dar als der Erhalt kleinerer Gebäude. Im Fall des Gasthofs stand er bereits mehrfach auf dem Prüfstand. Es kann daher trotz des Status eines eingetragenen Kulturdenkmals für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass hier Veränderungen und Entwicklungen stattfinden werden. Das Ziel besteht hier in einer Ortsbildverträglichen Steuerung.

Bei dem Hörn-Huus handelt es sich um eine kurz vor oder in der Zeit des Dreißigjährigen Krieges (1618 –1648) gebaute Kate, die bis 1970 Kätnerstelle bzw. Altenteil und Scheune der Kätnerstelle war. Das Gebäude konnte restauriert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Heute genießt das Hörn-Huus als eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung Denkmalschutzstatus und dient als Gebäude für Trauungen sowie für Volkshochschulnutzungen.

Es ist eine Grundstücksvergrößerung für eine angemessene und zurückhaltende Freiflächengestaltung ohne Stellplatzmarkierungen vorgesehen, um die Wirkung des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

Bereich östlicher Dorfteich und Gildehaus (Am Dorfteich 5a):

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch vorhandene Verkehrssituation wurde inzwischen verändert. Südlich des Dorfteiches wurde eine verkehrsberuhigte Zone geschaffen. Der Dorfteich wird nördlich umfahren. Außerdem wurde außerhalb des Geltungsbereichs öffentlicher Parkraum geschaffen, so dass auch die „ungeordnete“ Stellplatz-/ Parkplatznutzung behoben wurde.

Das Gildehaus, ursprünglich das Schrevenborner Kirchenhaus, eine vor 1560 erbaute, etwas abseits vom Dorfteich gelegene Kate, in der im Jahre 1560 die „Große Kirchen- und Brandgilde“ gegründet wurde und das seitdem den Namen ‚Gildehaus‘ trägt, brannte im Jahre 1965 ab. Es wurde auf dem alten Grundriss denkmalgerecht, teilweise mit altem Eichengebälk wieder aufgebaut, so dass im Jahre 1967 der Gildekommers wieder im Gildehaus stattfinden konnte. Heute ist das Gildehaus, das als eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 5(2) DSchG) kartiert ist, in privater Hand und wird für unterschiedliche Veranstaltungszwecke sporadisch genutzt.

Schon das Ursprungsgebäude hatte einen Sichtbezug durch die große Dielentür bzw. durch ein Kiekenfenster von der Döns zur Diele (Dielentür) (nach Westen) zur Dorfmitte, so dass man das Gildehaus als Endpunkt der historischen Sichtachse „Dorfstraße“ – Dorfteich – Gildehaus bezeichnen kann. Derzeit ist die Sicht auf das Gildehaus durch das Gebäude „Am Dorfteich“ Nr. 5, einem 2-geschossiges Gebäude aus dem Jahr 1872 (ehemalige Poststelle), verstellt.

Ziel der Gemeinde ist es, die Sichtachse Gildehaus - Dorfteich wieder herzustellen. Hierzu soll das sichtverstellende Wohngebäude erworben und abgerissen werden. Für das Gildehaus wird eine öffentliche Nutzung angestrebt, wobei derzeit noch kein Nutzungskonzept vorliegt. Der Freiraum um das Gebäude soll dem Nutzungskonzept angepasst werden, gleichzeitig aber mit dem historischen Gebäude korrespondieren.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien- u. grenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

4.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan weist die Baufenster 1, 3, 4 und 6 als allgemeine Wohngebiete aus. Die Ausweisung entspricht sowohl der Realnutzung als auch der gewollten Entwicklung gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich dabei zum einen um die Baufläche westlich der Kirche, die nicht zum Ortskernbereich gehört, zum anderen um den Bereich östlich des Dorfteiches. Ausnahme bildet dabei das Baufenster 5, das so genannte Gildehaus. Es wurde auf Anregung des Kreises in Abstimmung mit der Gemeinde als Mischgebiet ausgewiesen.

Über den Teil B des Bebauungsplanes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 1 (5) u. (6) BauNVO festgesetzt.

Folgende nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Weder Tankstellen noch Gartenbaubetriebe würden sich in das Ortsbild einfügen. Für Gartenbaubetriebe sind die vorhandenen Grundstücke darüber hinaus nicht geeignet.

4.1.1.2 Mischgebiete – MI (§ 6 BauNVO)

Die Baufenster 2, 5 und 7 – 10 werden als Mischgebiete ausgewiesen. Dabei handelt es sich – mit Ausnahme von Baufenster 5 (Gildehaus) um die Bebauung nördlich und südlich der Dorfstraße. Südlich der Dorfstraße befinden sich in Gemengelage von Wohnnutzung Gastronomie (Gasthof, Café am Dorfteich, Pizzeria) sowie Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen (Standesamt, VHS im so genannten Hörn-Huus). Darüber hinaus ist Einzelhandel in der Ladenzeile am Kirchplatz vertreten.

In Baufenster 10 (Ladenzeile, Gasthof) überwiegt derzeit die gewerbliche Nutzung, während in Baufenster 9 derzeit ausschließlich Wohnnutzung anzutreffen ist. Auf der gegenüberliegenden Seite (Baufenster 2) sind neben der Wohnnutzung Handel und Dienstleistung vertreten.

Die Festsetzung entspricht nicht in allen Baufenstern der Realnutzung, aber sie entspricht der gewollten Entwicklung. Mit der Ausweisung von Mischgebieten möchte die Gemeinde im Interesse eines lebendigen Ortszentrums die gewerbliche Entwicklung im Ortskern bewusst stärken und einer einseitigen Entwicklung zum Wohngebiet entgegenwirken.

Über den Teil B des Bebauungsplanes werden für die Mischgebiete Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 1(5) und (6) BauNVO festgesetzt.

Folgende nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO), in den Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach der BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit derartiger Vergnügungsstätten außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche wird durch die textlichen Festsetzungen ebenfalls ausgeschlossen.

Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gilt die o. g. Begründung, dass sie sich nicht in das Ortsbild einfügen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien u. -grenzen, Gebäudegestaltung

Die hier zusammengefassten Festsetzungen dienen dem gemeinsamen Zweck, einen gestalterischen Rahmen zu schaffen, der die Ortsbildverträglichkeit zukünftig entstehender Baukörper gewährleistet. Dieses Ziel kann nur durch ein vergleichsweise enges Korsett aus präzisen Vorgaben erreicht werden und ist nur durch die besondere Situation, die Lage innerhalb eines historisch gewachsenen, empfindlichen und aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Ortskernbereiches begründet.

Da weder Baulücken noch – mit einer Ausnahme – für eine Nachverdichtung geeignete Grundstücke vorliegen, werden neue Baukörper nur dort entstehen, wo alte Gebäude abgängig sind und/ oder ersetzt werden müssen. Dies ist im Falle der historischen Bausubstanz, insbesondere der eingetragenen Kulturdenkmale und der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude nicht wünschenswert, kann aber nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Auch diese Gebäude können durch Baufälligkeit, Brand oder wirtschaftlich bedingtem Leerstand abgängig werden oder aufgegeben werden müssen.

Nachfolgebauten sollen sich dann in die vorhandenen Strukturen einfügen, wobei die wertvolle historische Bausubstanz, nicht die Nachkriegsbebauung maßgeblich ist.

Die Festsetzungen orientieren sich daher an dem städtebaulichen Wert des Bestandes, den wertgebenden Gebäuden sowie an den im städtebaulichen Rahmenplan enthaltenen Aussagen über Raumkanten, Sichtbeziehungen und Dachlandschaften.

4.1.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der kleinteilig differenzierten Ausgangssituation im Bestand ist die Festsetzung einer GRZ bezogen auf die einzelnen Baufenster zum überwiegenden Teil nicht möglich.

In den Baufenstern 1 bis 11 erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Fläche grundstücksbezogen in der Regel als GRZ, zum Teil als GR.

- GRZ in den Baufenstern 2 bis 7
- GRZ / GR in den Baufenster 8
- GR im Baufenster 1 und 11

Da die Ermittlung einer der wesentlichen Beurteilungsgrößen, nämlich die heranzuziehende Grundstücksfläche, sich in einigen Bereichen als schwierig erweist, wurde bei bestimmten Grundstücken und Gebäuden eine GR ausgewiesen. In anderen Bereichen ist es für den Ausnutzungsspielraum besser, eine GRZ auszuweisen. Die Festsetzungen wurden daher im Einzelnen geprüft und unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der besseren Handhabung unterschiedlich festgesetzt.

Für das Baufenster 11 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Die zugelassene Grundfläche ist etwas größer als die des ge-

planten Toilettenhäuschens, um in diesem Bereich eine zusätzliche weitere Nutzung potentiell zu ermöglichen.

Mit Ausnahme von Baufenster 11 orientiert sich die Festsetzung der Grundfläche am Bestand zuzüglich eines gewissen Entwicklungsspielraumes, bei den eingetragenen Kulturdenkmälern und den denkmalgeschützten Gebäuden in der Regel ohne Entwicklungsmöglichkeit.

Bei Letzteren wird eine Veränderung der Grundfläche des bestehenden Gebäudes per se ausgeschlossen. Im Fall eines Gebäudeverlustes soll ein potentieller Nachfolgebau auf den Grundmauern des Altbaus entstehen. Eine Nachverdichtung auf den Grundstücken ist in den vorliegenden Fällen zum Teil nicht möglich (z.B. Am Dorfteich Nr.3) und zum Teil nicht gewollt (z.B. Gildehaus, Am Dorfteich Nr. 5a).

Ausgenommen davon ist der Gasthof (Dorfstr. 10). Das Gebäude/ das Grundstück wird anders behandelt als die übrigen Kulturdenkmale, da der dauerhafte Erhalt nicht in gleichem Maße als gesichert angesehen werden kann und im Übrigen nur dann realistisch ist, wenn eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist. Dies erfordert einen gewissen Veränderungsspielraum. Hinzu kommt, dass der Gasthof bereits zahlreiche bauliche Veränderungen erfahren hat, so dass der charakteristische Zustand nicht mehr unbe dingt gegeben ist.

Geschossigkeit

Teil A des Bebauungsplanes setzt die Geschossigkeit über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Sie orientiert sich an dem wertgebenden Bestand und variiert zwischen I und II Vollgeschossen.

Höhe baulicher Anlagen

Teil A des Bebauungsplanes enthält Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sowie zur zulässigen Traufhöhe in m üNN als Höchst- und Mindestmaß. Die für die einzelnen Baufenster gewählten Höhen orientieren sich am wertgebenden Bestand. Zu diesem Zweck wurden First- und Traufhöhen der maßgeblichen Gebäude einge-
messen. Die Angaben sind in die Planzeichnung aufgenommen.

Über die Festsetzungen der Gebäude und der Traufhöhe werden de facto die Firsthöhe und die Höhe der Wände bestimmt und damit ein Rahmen für die Kubatur des Gebäudekörpers abgesteckt.

Über die Festsetzung sowohl eines Höchst- als auch eines Mindestmaßes soll nicht nur die Entstehung höherer sondern auch die Entstehung niedrigerer Gebäude verhindert werden, um unharmonisch verspringende First- und Trauflinien zu vermeiden.

In Teil B des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen) werden ergänzende Festsetzungen getroffen, die bei Gebäudehöhen und Traufhöhen ein Abweichen um 50 cm nach unten zulassen. Hierdurch soll ein gewisser Gestaltungsspielraum gegeben werden. Außerdem sollen Trauf- und Firstlinien nur annähernd, nicht exakt auf gleicher Höhe verlaufen, da dies einem gewachsenen Ortsbild entspricht.

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe unter den in Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen genannten Umständen (untergeordnete Bauteile und technische Anlagen) wird ausnahmsweise zugelassen, weil davon ausgegangen wird, dass das Maß der baulichen Nutzung hierdurch im Regelfall nicht nennenswert beeinflusst wird.

4.1.2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise orientiert sich an dem wertgebenden Bestand. Es handelt sich, entsprechend dem historisch gewachsenen Charakter dieses Ortsbereiches, um offene Bauweise.

Baulinien und Baugrenzen

Über die Baugrenzen wird der überbaubare Grundstücksbereich abgegrenzt, innerhalb dessen das Gebäude errichtet werden kann, während über die Baulinie präzise festgesetzt wird, wo eine Gebäudekante verläuft. Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten, die sich aus der Festsetzung von Baulinien ergeben mit denen der Baugrenzen kombiniert.

Über Baulinien werden die im städtebaulichen Rahmenplan festgelegten Raumkanten aufgegriffen und betont. Sie werden durch die straßenseitigen Gebäudekanten entlang der raumwirksamen Erschließungsachse Dorfstraße - Am Dorfteich gebildet. Für die diesen Straßen zugewandten Seiten der Gebäude enthält der B-Plan die Festsetzung von Baulinien. Hier soll ein übermäßiges Verspringen der Fassaden, wie beispielsweise durch das zurückgesetzte Gebäude Am Dorfteich 2, vermieden werden.

Im rückwärtigen Bereich besteht die Notwendigkeit einer derart präzisen Festsetzung nicht, hier wird mit Baugrenzen gearbeitet.

Ausgenommen davon sind die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude. Hier wird über Baulinien festgesetzt, dass im Falle eines Verlustes ein Nachfolgegebäude nur auf den Grundmauern des Ursprungsgebäudes möglich ist. Dies begründet sich in der besonderen ortsbildprägenden Bedeutung dieser Gebäude, die auch mit der Dimensionierung und Ausrichtung der Gebäudekörper zu tun hat.

Von diesem Grundsatz wird bei dem historischen Gasthof (Dorfstraße 10) abgewichen, da hier aus den o. g. Gründen (siehe 4.1.2.1) ein Entwicklungsspielraum gegeben sein soll.

Hauptfirstrichtung

Der Bebauungsplan macht von der Möglichkeit der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung Gebrauch. Die Firstausrichtung trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild der Dachlandschaften sowie zu den o. g. Raumkanten bei. Sie prägt in einer gewachsenen Ortslage maßgeblich das Erscheinungsbild.

Der Bebauungsplan greift die Hauptfirstrichtung der maßgeblichen Gebäude auf und setzt sie fest. Damit ist gewährleistet, dass mögliche Nachfolgegebäude eine entsprechende Ausrichtung haben müssen und sich dadurch in die bestehende Struktur einfügen. Dies ist besonders auffällig in Baufenster 10, wo die auffällige und von der Norm abweichende Firstrichtung des historischen Gasthofes bestandsgetreu nachgezeichnet wird. Hierdurch soll diese besondere ortsbildprägende Eigenart des Gebäudekörpers auf einen potentiellen Nachfolgebau übertragen werden.

In der Regel entspricht die Firstausrichtung dem Bestand. Eine Abweichung liegt in Baufenster 4 vor, wo ein in neuerer Zeit erbautes Wohnhaus entgegen der gewachsenen Struktur nicht zum Zentrum (dem Dorfteich), sondern zur Nebenstraße ausgerichtet ist. Hier setzt der B-Plan die perspektivisch gewollte Firstausrichtung fest.

Aufgrund unterschiedlicher festgesetzter Firstausrichtungen enthält der B-Plan innerhalb von Baufenster 8 Abgrenzungen von Bereichen mit verschiedenen Gebäudestellungen.

4.2 Gebäudegestaltung, Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. LBO)

Gebäudegestaltung

Der Bebauungsplan setzt in Teil A für alle Baufenster einheitlich die Dachgestaltung fest als geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von 25° – 45°. Dies entspricht der in Norddeutschland traditionellen Bauweise, die auch in dem hier vorliegenden Ortskernbereich anzutreffen ist.

Werbeanlagen

Der Bebauungsplan enthält im Teil B textliche Festsetzungen, die die Möglichkeiten des Anbringungsortes, der Anbringungsart und der Größe/Fassadenseite einschränken. Blink- und Wechselbeleuchtungen werden ausgeschlossen.

Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Überpräsenz von Werbeeinrichtungen vermieden werden.

4.3 Einrichtungen und Anlagen [...] für den Gemeinbedarf, [...] Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Der Bebauungsplan übernimmt das Kirchengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Kirche als vorhandenes Bauwerk.

In die Gemeinbedarfsfläche integriert ist

- der historische Friedhof,
- der in jüngerer Zeit gestaltete Eingangsbereich im Westen des Kirchengrundstückes, außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches,
- der ehemalige Schulgarten, Standort der geplanten WC-Anlage

Innerhalb des ehemaligen Schulgartens ist als perspektivische Nutzung ein Baufenster mit der Darstellung eines sozialen Zwecken dienenden Gebäudes enthalten.

Die für die Wahl des Standorts der Toilettenanlage ausschlaggebenden Überlegungen und Beweggründe sind auch in Kap. 3 dargelegt. Der Standort ist für alle potentiellen Nutzer (Kirchenbesucher, Besucher öffentlicher Veranstaltungen, Busfahrer) gut erreichbar. Er liegt zwar innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches aber außerhalb des eigentlichen Friedhofsbereiches.

Es wird in eine sehr einfach strukturierte Freifläche eingegriffen, die in Teilbereichen als Lagerplatz für Grünabfälle genutzt wird. Der Standort war ehemals der Schulgarten, ist als solcher aber nicht mehr erkennbar.

Das Gebäude wird so gestaltet werden, dass es sich in das Ensemble einfügt bzw. nicht störend auffällt. Vorgesehen sind u. a. die Gestaltung der Fassade mit Vormauerziegeln, die mit dem Farbton des Mauerwerkes der östlichen Kirchenfassade kommunizieren sowie eine extensive Dachbegrünung.

4.4 Verkehrsflächen, fließender und ruhender Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße, Am Dorfteich, Hörn und Blomeweg voll erschlossen.

4.4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Die Straße „Am Dorfteich“ ist südlich des Dorfteichs entsprechend des Realzustandes als verkehrsberuhigter Bereich in die Planzeichnung aufgenommen.

Öffentliche Parkplätze und Fußgängerbereiche

Zur Abdeckung des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen wird der Platz nördlich der Ladenzeile (Kirchplatz) als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung wird langfristig auch beibehalten werden müssen, selbst wenn es der Gemeinde gelingt, ihre Pläne für den Bereich südlich der Ladenzeile (Ankauf und Abriss des Wohngebäudes und Einrichtung von Stellplätzen, s. u.) umzusetzen. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich an der Dorfstraße, nördlich des Dorfteichs. Die Parksituation im Bereich des Gildehauses wurde durch Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches entschärft.

Der Kirchplatz soll so gestaltet werden, dass er gleichzeitig auch fußgängerfreundlich ist und zumindest in Teilbereichen als „Verweilplatz“ fungiert. Daher erfolgt neben der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ auch die als Fußgängerbereich. Der Fußgängerbereich erstreckt sich weiter in östliche Richtung als Fußweg bis an die Ecke Dorfstraße /Hörn. Über den verkehrsberuhigten Abschnitt der Straße „Am Dorfteich“ erfolgt die fußgängerfreundliche Verbindung zum östlichen Teil des Plangeltungsbereiches, dem Dorfteich und dem Bereich um das Gildehaus.

4.4.3 Stellplätze auf Grundstücken

Baufenster 10 enthält großflächig die Festsetzung von Stellflächen auf einem Grundstück.

Auf einem Teil dieses Grundstücks hat die Gemeinde, nachdem sie die Fläche erwerben konnte, Stellplätze eingerichtet. Aufgrund des großen Bedarfs hat die Gemeinde das Bestreben, auch den Rest des Grundstücks zu erwerben und an Stelle des dort derzeit vorhandenen Wohngebäudes weitere Stellplätze einzurichten.

Sie sollen öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Standesamt und Volkshochschule zugeordnet werden. Ggf. soll auch dem Gasthof ein bestimmtes Kontingent zur Verfügung gestellt werden.

4.5 Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Der Dorfteich wird dem Bestand entsprechend als Wasserfläche dargestellt. Da das Gewässer nicht naturnah ist und keine gewässertypischen Staudenfluren im Uferbereich aufweist, handelt es sich bei dem Gewässer nicht um ein geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG.

Ungeachtet dessen sind nach § 21 (5) BNatSchG offene Gewässer als Lebensstätten für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten.

4.6 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB), Bindungen für [...] die Erhaltung von Bäumen [...] (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)**4.6.1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Der Bebauungsplan enthält die Darstellung mehrere Grünflächen. Die größte Grünfläche ist die Kleingartenfläche westlich der Kirche, die ihrer Zweckbestimmung gemäß dargestellt ist. Bei dieser Darstellung handelt es sich nicht nur um eine einfache Bestandsübernahme, sondern um die dezidierte Entscheidung für einen grünen (Kirch-) Bergfuß und gegen eine Entwicklung als Wohnbaufläche.

Eine weitere große Grünfläche besteht aus dem Dorfteich und den angrenzenden Flächen. Die Fläche ist parkähnlich gestaltet, wird als öffentlich zugängliche Grünfläche wie ein Parkgelände genutzt und ist dementsprechend als Parkfläche dargestellt.

Eine dritte große Grünfläche bildet der Friedhof, der jedoch der Grundnutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird.

Neben diesen drei großen Grünbereichen existieren kleinere Zwickelgrünflächen im öffentlichen Bereich, östlich des Kirchplatzes, östlich des Hörn-Huus und südlich von Heuck's Gasthof.

4.6.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält den raumwirksamen Baumbestand. Die zu erhaltenden Bäume sind in Teil A zeichnerisch verortet. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen ein Erhaltungsgebot ausgesprochen und der Ersatz für abgängige Bäume geregelt. Dabei spielt es keine Rolle, ob die betroffenen Bäume sich im öffentlichen Raum oder auf privaten Flächen befinden.

Von einer Festsetzung zu pflanzender Bäume wird bewusst Abstand genommen. Die Entscheidung über zukünftige Baumstandorte soll im Zuge der Gestaltungsplanungen erfolgen, die für den Kirchplatz und den Bereich um das Gildehaus als nachgeordnete Planungen erforderlich sein werden.

5 Restriktionen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Nutzungsregelungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

5.1 Übernahme von Flächen und Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen

Denkmalpflegerische Belange sind im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes betroffen. Im Plangeltungsbereich sind einige denkmalgeschützte bzw. denkmalwürdige Gebäude vorhanden, die im Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit (des Landesamtes für Denkmalpflege) gem. §§ 1, 5, 6 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) eingetragen sind. Hierbei handelt es sich um

- die Kirche mit dem umfriedeten Kirchhofsbereich, Gesamtanlage, eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 DSchG SH und § 6 DSchG SH
- Dorfstraße Nr. 7-9, einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 DSchG SH
- Dorfstraße Nr. 8, einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 DSchG SH
- Dorfstraße Nr. 13, einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 DSchG SH
- Dorfstraße Nr. 19, einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 DSchG SH
- Dorfstraße Nr. 10, Heuck's Gasthof, einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG SH
- Hörn 1, „Hörn-Huus“, eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 DSchG SH
- Hörn Nr. 4, ehemaliger Speicher, einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG SH
- Am Dorfteich 3, Wohnhaus, einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG SH

- Am Dorfteich 5a, Gildehaus, eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 DSchG SH.

Unmittelbar außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich weitere einfache Kulturdenkmäler (zur Information):

- Blomeweg Nr. 4, einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 DSchG SH

Umgebungsschutz eines Kulturdenkmals

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, auf den es ausstrahlt und der es in denkmalrechtlicher Hinsicht seinerseits prägt und beeinflusst. Das trifft insbesondere bei baulichen Anlagen zumindest auf das Grundstück selbst zu, auf alle Grundstücke die dem Kulturdenkmal unmittelbar benachbart oder gegenüber liegen sowie auf die angrenzenden Wege, Straßen, Plätze und Gewässer. (§ 9 Abs. 4 DSchG-DV).

Ungeachtet der gesetzlichen Regelung enthält der Bebauungsplan in Teil B eine textliche Festsetzung, dass Veränderungen des Gebäudes und der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

Dies trifft auch auf die mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Vorhaben zu. So berührt der Bau der Toilettenanlage beispielsweise den Umgebungsschutz des Kirchengebäudes. Die Untere Denkmalbehörde wird in die weitere Planung einbezogen. Ausführungen zum derzeitigen Planungsstand sind dem Kap. 4.3 zu entnehmen.

Die Beteiligung der Denkmalbehörde wird auch bei der Umgestaltung des Kirchplatzes und der Umgebung des Gildehauses erforderlich werden. Derzeit liegen hierfür jedoch noch keine konkreten Planungen vor.

6 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

6.1 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit dem Bauleitplan soll u. a. auch die wirtschaftliche Entwicklung im Ortskern langfristig gesichert werden. Diesem Ziel dienen insbesondere die Festsetzungen der Mischgebiete und der Entwicklungspielraum, der dem Grundstück von Heuck's Gasthof (Dorfstr. 10) eingeräumt wird.

6.2 Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund des nur geringen Nachverdichtungspotentials und des Umstandes, dass Wohngebäude langfristig wegfallen sollen, sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung vernachlässigbar gering.

6.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Planung im weitesten Sinne im Positiven berührt, da ein intaktes und lebendiges Ortszentrum letztendlich auch der ortsansässigen Jugend zu Gute kommt. Eine unmittelbare Wirkung, z.B. durch ein jugendbezogenes Angebot, ist aus dem Bauleitplan nicht ableitbar. Die Be-

lange der Kinder und Jugendlichen sind auf nachgeordneter Planungsebene in die Umgestaltung des Kirchplatzes oder des Bereiches um das Gildehaus einzubeziehen.

6.4 Auswirkungen auf die vorhandene allgemeine Infrastruktur

Da über den Bebauungsplan keine neuen Bauflächen erstmalig ausgewiesen werden, sondern lediglich die Entwicklung des Bestandes gesteuert wird, ist keine Auswirkung auf die vorhandene Infrastruktur zu erwarten.

6.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Ziel des Bauleitplanes ist die ortsbildverträgliche Steuerung der zukünftigen Entwicklung. Positive Effekte auf das Ortsbild sind das originäre Planungsziel.

Die freie Landschaft wird von dem Bebauungsplan nicht betroffen, so dass nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

6.6 Umweltauswirkungen

Mit der Entscheidung für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist verbunden, dass

- die Eingriffsregelung nach §§ 14ff u.18 BNatSchG i.V.m. LNatSchG keine Anwendung findet und
- die Notwendigkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes entfällt.

Die Übrigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen bleiben davon unberührt, darunter auch die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten - FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten - gegeben sind (§ 1, (6) Nr. 7, Buchstabe b).

Dies ist der Fall, da sich in räumlicher Nähe zum Plangeltungsbereich kein derartiges Gebiet befindet.

Davon unabhängig geht die Gemeinde davon aus, dass unter den vorliegenden Bedingungen erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Das Gebiet ist dicht bebaut. Es bestehen so gut wie keine Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die zukünftige Entwicklung erfolgt im Wesentlichen durch Umgestaltung, durch den Wegfall von Gebäuden und – langfristig betrachtet – im Zuge des Ersatzes abgängiger Gebäude.

Es wird nicht in geschützte Lebensräume eingegriffen. Die vorhandenen raumwirksamen Grünstrukturen bleiben erhalten.

6.6.1 Artenschutz

Der Bebauungsplan bereitet den Wegfall zweier Gebäude vor, darunter ein Gebäude aus dem Jahr 1872. Mit großer Wahrscheinlichkeit werden hiervon Tiere der besonders und der streng geschützten Arten betroffen sein, für die nach § 44 BNatSchG besondere Schutzvorschriften gelten. So ist z.B. das Vorkommen von Überwinterungsquartieren von Fledermäusen – alle heimischen Arten sind streng geschützt - in den Kellerräumen vor allem des Altbaus relativ wahrscheinlich.

Aus dem Bebauungsplan ist jedoch keine zeitnahe Realisierung der gemeindlichen Ziele abzuleiten. Der Abriss der gemäß Planzeichnung als „in Zukunft fortfallend“ dar-

gestellten Gebäude kann sich möglicherweise Jahrzehnte später, nach erfolgtem Generationswechsel ergeben.

Eine weitere Problematik besteht darin, dass zu den üblichen Vermeidungsmaßnahmen i.d.R. die Festlegung von Zeitfenstern gehört, innerhalb derer bestimmte Tätigkeiten nicht durchgeführt werden dürfen. Dies ist über einen Bebauungsplan nicht festsetzbar. Eine vertragliche Regelung auf privatrechtlicher Ebene ist aber erst möglich, wenn ein konkreter Vertragspartner, z.B. ein Bauherr oder ein Investor, bekannt ist. Diese Situation liegt bei einem B-Plan, der wie der hier vorliegende der Steuerung und Sicherung der städtebaulich vertraglichen Entwicklung dient, nicht vor.

Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt in dem vorliegenden Fall daher nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Vielmehr ist es erforderlich, auf Ebene der nachgeordneten Genehmigungen die artenschutzrechtliche Situation zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen nach Maßgabe des dann vorgefundenen Zustandes zu ergreifen. Hierzu zählt u.a. die Erfassung der vorkommenden Fledermausarten in den abgängigen Gebäuden sowie die Schaffung von geeigneten Ausweichquartieren.

7 Untersuchung auf Kampfmittel

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten die entsprechende Fläche zu untersuchen. Die Untersuchung wird im Auftrag durchgeführt durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

8 Untersuchung auf archäologische Denkmäler

Das Plangebiet umfasst das Gelände der St. Marien Kirche aus dem Beginn des 14. Jahrhunderts. Aus diesem Grund ist innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Zur Prüfung ob archäologische Denkmäler durch das Bauvorhaben betroffen sind und zur Sicherung und Bergung möglicher Denkmäler wird eine archäologische Baubegleitung durchgeführt.

9 Kosten

Die Ermittlung der Kosten erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.04.2013.

Schönkirchen, den 07. JUN. 2013



Siegel


Der Bürgermeister