



# BEGRÜNDUNG

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Schönkirchen, Kreis Plön

Für den Bereich: „Grundstücke der Schönberger Landstraße 1- 13 (nur ungerade Nummern)“.

Bearbeitung:

**B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - BOCK - KÜHLE - KOERNER -GUNDELACH PartG mbB**  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 20.07.2017, 13.04.2018, 20.04.2018, 21.08.2018, 20.09.2018

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

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

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHREN NACH § 13A BAUGESETZBUCH .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖßE .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Vorgabe der Landesplanungsbehörde .....</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 34 (1998).....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>11</b>
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	11
7.2.2	Zulässige Grundfläche (GR).....	12
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	12
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>12</b>
7.3.1	Bauweise .....	12
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
<b>7.4</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....</b>	<b>13</b>
7.4.1	Erschließung, fließender Verkehr .....	13
7.4.2	Zufahrten .....	13
7.4.3	Ruhender Verkehr .....	13
<b>7.5</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>13</b>
<b>7.6</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>15</b>
<b>8.1</b>	<b>Landschaftspflege .....</b>	<b>15</b>

8.2	Artenschutz .....	15
9.	ERSCHLIEßUNG .....	16
10.	VER- UND ENTSORGUNG .....	16
11.	ATLASTEN.....	16
12.	DENKMALSCHUTZ.....	16
13.	KAMPFMITTEL.....	17
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	17
15.	HINWEISE .....	17
15.1	Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 34 .....	17
15.2	Hinweise zum Artenschutz .....	17
15.3	Hinweise zum Denkmalschutz.....	17
15.4	Hinweis zu Kampfmitteln .....	18

## **1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde fasste am 21.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), bekanntgemacht am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **2. Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

Das Plangebiet wird von dem Betriebsgelände eines Lebensmittelmarktes eingenommen. Das Betriebsgrundstück liegt an der 'Schönberger Landstraße'. Es liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Plangebiet muss im Innenbereich bzw. im überplanten Bereich liegen.

### **Bewertung:**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34. Der Geltungsbereich ist dem Innenbereich zuzuordnen.

- Gegenstand der Planung muss eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung sein.

### **Bewertung:**

Mit der vorliegenden Planung soll ein gewerblich genutztes Grundstück (Lebensmittelmarkt) einer anderen gewerblichen Nutzung (Baumarkt mit Gartencenter) zugeführt werden. Es handelt sich somit um eine Umnutzung. Die Umnutzung eines bereits bebauten Grundstücks stellt eine 'Maßnahme der Innenentwicklung' dar.

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

### **Bewertung:**

Es wird eine zulässige Grundfläche von max. 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Geltungsbereich und damit das Betriebsgrundstück hat insgesamt eine Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

- Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf nicht angewandt werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem 'Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung' oder nach Landesrecht unterliegen.

**Bewertung:**

In der Anlage 1 zum 'Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)' sind die Vorhaben aufgeführt, für die eine UVP-Pflicht besteht. Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 besteht das Erfordernis, eine 'allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, wenn für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Nr. 18.6) ein Bebauungsplan geändert wird und die Geschossfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 4.999 m<sup>2</sup> beträgt.

Im vorliegenden Fall soll ein Baumarkt (mit Gartencenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 2.300 m<sup>2</sup> bzw. mit einer Grundfläche von max. 3.500 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Im Rahmen der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben, d.h. die Umnutzung des Grundstücks für einen Baumarkt, zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Gesundheit der Menschen, für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft) und die Landschaft führt.

Das Betriebsgrundstück ist derzeit durch die Gebäude und die Stellplatzanlage gekennzeichnet. Das Betriebsgrundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

Es wurde eine 'allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben wird. Der Betrieb des Baumarktes wird zu keiner Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen. Da das Betriebsgrundstück bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist und mit der Ausnahme eines Baumes, der erhalten wird, keine bedeutenden Gehölzstrukturen aufweist, ergeben sich für den Naturhaushalt keine Verschlechterungen.

Aufgrund der Einschätzung, dass sich durch das Planvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben werden, führt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass für das Planvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

- Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf nicht angewandt werden, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

**Bewertung:**

Durch die Planung dürfen sich keine Konflikte mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck von 'Natura-2000-Gebieten' ergeben.

Da das Plangebiet nicht an ein 'Natura-2000-Gebiet' angrenzt, ergibt sich keine Betroffenheit.

- Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf nicht angewandt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **Bewertung:**

Ein Baumarkt gehört nicht zu den Betrieben, bei denen grundsätzlich ein hohes Risiko besteht, dass es zu einem schweren Unfall kommen kann, der für die Gesundheit der Anwohner besonders schädlich wäre oder für die Umwelt besonders schädliche Auswirkungen haben könnte. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, dass bereits bei der Planung besondere Vorkehrungen getroffen werden.

### **Fazit**

Die Voraussetzungen, die gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung für das 'beschleunigte Verfahren' bestehen, werden erfüllt. Das 'beschleunigte Verfahren' kann somit im vorliegenden Fall angewandt werden.

## **3. Stand des Verfahrens**

Bei dem 'beschleunigten Verfahren' nach § 13a BauGB kann sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Regelung machte die Gemeinde Gebrauch.

Die Gemeinde fasste am 20.07.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.09.2017 bis zum 16.10.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.08.2017 bis zum 29.09.2017 durchgeführt.

Während der Anlass der Planung ursprünglich darin bestand, im Plangebiet einen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen, um im Gegenzug an anderer Stelle in der 'Schönberger Landstraße' die Schaffung des Nahversorgungszentrums (Bebauungsplan Nr. 44a) zu ermöglichen, gibt es nun ein konkretes Planungsziel für die Nachnutzung der Gebäude. Aus diesem Grund wurde die Planung grundlegend überarbeitet.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war erneut eine öffentliche Auslegung und eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die Gemeinde fasste am 19.04.2018 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.06.2018 bis zum 13.07.2018 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 06.07.2018 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden während der Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 20.09.2018 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 20.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde durch Beschluss gebilligt.

#### **4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße**

Die Gemeinde Schönkirchen liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an den Stadtteil 'Neumühlen-Dietrichsdorf' der Landeshauptstadt Kiel an. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Schönkirchen, Flüggendorf, Oppendorf, Schönhorst, Hof Schönhorst und Landgraben. Die Gemeinde hat ca. 6.400 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 liegt im Ortsteil Schönkirchen. Das Plangebiet liegt nordwestlich der 'Schönberger Landstraße'. Es ragt im Westen und Nordwesten bis an die Gemeindegrenze heran und grenzt damit an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel an.

Im Geltungsbereich ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) angesiedelt. Der Betrieb des Lebensmittelmarktes soll an diesem Standort aufgegeben werden.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha.

#### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zu berücksichtigen:

##### **5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schönkirchen die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt im Bereich der Siedlungsachse 'Kiel-Schönkirchen-Probsteierhagen-Passade-Fiefbergen-Schönberg'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Ansiedelung von Einzelhandel folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Gemeinden, die kein 'Zentraler Ort' sind, dürfen Einzelhandelseinrichtungen mit höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben angesiedelt werden. In Ausnahmefällen kann von dem Höchstwert abgewichen werden.

### **Bewertung**

Wenn ein Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, dessen Verkaufsfläche mehr als 800 m<sup>2</sup> betragen soll, ist die Zustimmung der Landesplanungsbehörde erforderlich.

## **5.2 Vorgabe der Landesplanungsbehörde**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44a soll ein Nahversorgungszentrum entstehen. In dem Nahversorgungszentrum soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Der Lebensmittelmarkt, der zur Zeit im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 angesiedelt ist, wird an den Standort des Nahversorgungszentrums verlagert.

Die Landesplanungsbehörde hat der Errichtung des Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> unter der Maßgabe zugestimmt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zukünftig kein Einzelhandel angesiedelt werden darf, der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufweist. Diese Maßgabe wird damit begründet, dass mit dem Nahversorgungszentrum die Obergrenze des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels für die Gemeinde Schönkirchen erreicht wird. Zu diesem Thema fand am 12.02.2016 ein Planungsgespräch statt. Die Landeshauptstadt Kiel, die durch die Planung betroffen ist, nahm an dem Planungsgespräch teil.

## **5.3 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt mit dem Haupt-Ortsteil Schönkirchen innerhalb einer Siedlungsachse.
- Die Gemeinde ist dem Nahbereich in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel, die ein Oberzentrum darstellt, zugeordnet.

### **Bewertung**

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben.



#### **5.4 Flächennutzungsplan**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan besteht für das Plangebiet die folgende Darstellung:

- gemischte Baufläche (M)

##### **Bewertung**

Es ist vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt' festzusetzen. Das Sonstige Sondergebiet lässt sich nicht aus einer 'gemischten Baufläche' entwickeln. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### **5.5 Bebauungsplan Nr. 34 (1998)**

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 besteht die folgende Festsetzung:

- Mischgebiet (MI).

##### **Bewertung**

Mit der vorliegenden Planung soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Statt eines 'Mischgebietes' soll ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt' festgesetzt werden.

### **6. Anlass und Ziele der Planung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 liegt der Standort des Lebensmittelmarktes, der zur Zeit in der Gemeinde angesiedelt ist. Der Lebensmittelmarkt soll in das Nahversorgungszentrum verlagert werden, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44a entstehen soll.

Da die Gemeinde Schönkirchen kein 'Zentraler Ort' (gemäß dem zentralörtlichen System) ist, gibt es eine Obergrenze hinsichtlich der Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben. Mit der Schaffung des Nahversorgungszentrums, in dem ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> entstehen darf, wird die Obergrenze für das Gemeindegebiet erreicht. Das bedeutet, dass in der Gemeinde nur noch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in bedeutendem Umfang aufweisen.

Es besteht das Planungsziel, an dem Standort einen Baumarkt mit integriertem Gartencenter anzusiedeln. Die Sortimente eines Baumarktes und eines Gartencenters zählen nicht zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Mit der vorliegenden Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Ansiedelung eines Baumarktes mit integriertem Gartencenter

## **7. Inhalte der Planung - Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt' (SO<sub>B</sub>) festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 'Baumarkt' ist ein Baumarkt mit integriertem Gartencenter zulässig. Die Verkaufsfläche des Baumarktes mit integriertem Gartencenter darf maximal 2.300 m<sup>2</sup> betragen.

Von der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> dürfen maximal 100 m<sup>2</sup> von Randsortimenten eingenommen werden, die nicht für einen Baumarkt typisch sind.

Zu den zulässigen Randsortimenten zählen:

- Lebensmittel, Genussmittel;
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen;
- Schnittblumen.

Die Verkaufsfläche der Randsortimente ist auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> anzurechnen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> ist nicht zulässig.

#### Begründung:

Es soll ein moderner, wettbewerbsfähiger Baumarkt entstehen. Der vorhandene Gebäudebestand soll genutzt werden. Zusätzlich soll ein Gewächshaus errichtet werden.

Die Randsortimente werden beschränkt, weil die Gemeinde mit dem geplanten Nahversorgungszentrum (Bebauungsplan Nr. 44a) das zulässige Maß an zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten ausschöpft, das ihr von der Landesplanungsbehörde als Ort, der keine zentralörtliche Funktion hat, zugestanden wird.

In dem Sonstigen Sondergebiet 'Baumarkt' ist zusätzlich zu der Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> ein Backshop mit Sitzbereich zulässig. Für den Backshop und den Sitzbereich ist eine Verkaufsfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig.

#### Begründung:

Durch den Backshop, der zur Zeit im Sky-Markt angesiedelt ist, besteht eine wohnungsnaher Versorgung für den westlichen Bereich der Ortslage. Die Gemeinde möchte die Möglichkeit schaffen, dass auch zukünftig ein Backshop im Plangebiet betrieben werden kann.

Zusätzlich zu den Verkaufsflächen innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen sind ortsveränderliche Verkaufsflächen für die baumarkttypischen Warensortimente im Außenbereich bis zu maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig.

Begründung:

Es sollen im Außenbereich Waren präsentiert werden. Zu diesen Waren zählen zum Beispiel Gartenhäuser und -schuppen. Außerdem sollen dort Aktionswaren und Waren, die nur zeitweise im Jahr stark nachgefragt werden (z.B. Gartenmöbel, Blumenerde, Streusand), angeboten werden.

In dem Sonstigen Sondergebiet 'Baumarkt' sind Räume für soziale Zwecke, für freie Berufe, Dienstleister und nicht störende Gewerbebetriebe mit einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Begründung:

Zur Zeit werden in dem Obergeschoss des bestehenden Ladengebäudes mehrere Räume von dem Studienkreis (Nachhilfe) genutzt (5 Büroräume, ein Besprechungsraum, ein Gruppenraum, ein Nebenraum, Sanitäräume). Diese Räume sollen auch zukünftig für soziale Zwecke nutzbar sein. Um eine Flexibilität für mögliche Nachnutzungen zu erhalten, sind auch freie Berufe, Dienstleister und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Höhenangabe über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen werden gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 36,50 m über NN festgesetzt.

Begründung:

Das Gelände weist in dem Bereich, in dem die Gebäude stehen bzw. in dem zusätzliche Gebäude errichtet werden können, Geländehöhen zwischen 25,20 m und 25,50 m über NN auf. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 36,50 m über NN können Gebäude mit einer Höhe von ca. 11 m errichtet werden. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht.

Betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für die Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile sind von der maximal festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen. Durch die vorgenannten Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

Begründung:

Die aufgezählten Anlagen und Bauteile werden häufig auf Dächern angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städte-

baulich vertretbar. Die Anlagen und Bauteile haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in der Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Anlagen und Bauteile bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,50 m begrenzt.

### **7.2.2 Zulässige Grundfläche (GR)**

Für das Sonstige Sondergebiet 'Baumarkt' wird eine zulässige Grundfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Begründung:

Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf den Flächenbedarf, der sich für die Errichtung eines Baumarktes mit integriertem Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> ergibt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

#### Begründung:

Für den Betrieb des Baumarktes werden im Außenbereich Verkaufs- und Lagerflächen vorgesehen. Außerdem wird eine Stellplatzanlage benötigt. Das Außengelände ist bereits heute zu einem sehr hohen Anteil versiegelt. Der heutige Versiegelungsgrad entspricht einer Grundflächenzahl von 0,9.

### **7.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Begründung:

Während die Verkaufsräume im Erdgeschoss vorgesehen sind, sollen im Obergeschoss Räumlichkeiten für das Personal (Pausenraum) und für die Verwaltung (Büroräume) zur Verfügung stehen. Diese Räumlichkeiten sind bereits vorhanden. Ein Teil der Räume soll auch an andere Unternehmen oder an Vereine verpachtet werden können. Zur Zeit nutzt der Studienkreis (Nachhilfe) einige Räume im Obergeschoss.

Es entspricht dem Grundsatz, sparsam mit Boden umzugehen, wenn ein Geschäftsgebäude in einer mehrgeschossigen Bauweise errichtet wird.

## **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **7.3.1 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude errichtet werden, deren Länge und Breite jeweils mehr als 50 m beträgt.

Begründung:

Es sollen Gebäude zulässig sein, deren Gebäudeseiten länger als 50 m sind. Die bestehenden Gebäude weisen Gebäudelängen von mehr als 50 m auf.

### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen orientieren sich an dem Gebäudebestand und lassen eine Erweiterung der baulichen Anlagen an der Ostseite des Gebäudebestandes zu. In diesem Bereich soll ein großes Gewächshaus entstehen.

## **7.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

### **7.4.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße, die von der 'Schönberger Landstraße' abführt.

### **7.4.2 Zufahrten**

Es bestehen auf dem Betriebsgelände drei Ein- und Ausfahrten. Zwei Ein- und Ausfahrten sind für die Anlieferung vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt an der West- und Südwestseite der Gebäude. Die Lieferfahrzeuge können das Betriebsgelände befahren und verlassen, ohne dass sie wenden müssen. Die Stellplatzanlage hat eine eigene Zufahrt.

### **7.4.3 Ruhender Verkehr**

Die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und innerhalb der gekennzeichneten 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' zulässig.

## **7.5 Werbeanlagen**

- Grundsätzlich sind
  - Werbeanlagen blendfrei auszuführen;
  - Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig;
  - nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen unzulässig.

Begründung:

Östlich und nördlich des Plangebietes besteht entlang der 'Schönberger Landstraße' Wohnbebauung. Durch die Werbeanlagen sollen sich keine Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen ergeben.

- Werbeanlagen an Gebäuden

- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassaden nicht überdecken.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist von Wohnbebauung umgeben. Die Werbeanlagen sollen sich nicht störend auf das Ortsbild auswirken. Der geplante Baumarkt soll sich in das Wohnumfeld einfügen.

- Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone)

In dem Sonstigen Sondergebiet 'Baumarkt' ist eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist in der Planzeichnung verortet.

Die gekennzeichnete freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zur folgenden Größe zulässig:

- eine maximale Höhe von 8,00 m und eine maximale Breite von 4,50 m;
- die maximal zulässige Höhe wird gemessen ab der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlage.

Zur flexiblen Anordnung der freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) ist der gekennzeichnete Standort in einem Radius von 5,00 m verschiebbar.

Begründung:

Durch die freistehende Werbeanlage werden die Werbetafeln an einem Standort gebündelt. Hierdurch wird zum einen dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden Rechnung getragen, die Werbetafeln gut sichtbar zu platzieren, zum anderen wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild auf einen Standort beschränkt werden.

- Fahnenmasten sind zulässig.

Begründung:

Es gibt Baumärkte, die als Erkennungszeichen Fahnen verwenden.

## 7.6 Grünordnung

- Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist als Ersatz ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Baumart zu pflanzen. In diesem Fall ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16 - 18 cm Stammumfang.

Während der Baumaßnahmen ist dieser Baum wirksam gegen Beschädigungen zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18920 sowie in den 'Richtlinien für die Anlage von Straßen' (RAS-LP 4 von 1999), Teil 'Landschaftspflege', Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, zu beachten.

Begründung:

Der Baum ist aufgrund seiner Größe und seines Alters erhaltenswert. Es handelt sich um den einzigen älteren Baum auf dem Betriebsgelände.

## **8. Landschaftspflege und Artenschutz**

### **8.1 Landschaftspflege**

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzung der Fläche. Im Randbereich des Plangebietes stockt ein älterer Baum (zweistämmig, Stammdurchmesser: 50 cm / 30 cm), der erhalten wird. Ansonsten stocken im Bereich der Stellplatzanlage einige kleinkronige Bäume (Stammdurchmesser: 10 cm).

Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### **8.2 Artenschutz**

Wenn im Zuge der Umgestaltung der Stellplatzanlage die kleinkronigen Bäume beseitigt werden, wird möglicherweise ein Bruthabitat der Amsel beseitigt werden. Der Verlust dieses Bruthabitats wird keine Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Vogelart haben. Eine Beseitigung der Bäume ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) zulässig.

Sollten Gebäude abgerissen werden, ist dies ebenfalls nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) zulässig. Durch die Einhaltung der Frist wird sichergestellt, dass keine Vögel, die an Gebäuden brüten können (z.B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Bachstelze), während der Brutzeit getötet werden.

Wenn der Abriss außerhalb der vorgenannten Frist erfolgen soll, ist im Vorwege durch einen sachverständigen Biologen nachzuweisen, dass an den Gebäuden keine Vögel brüten. Wenn dieser Nachweis erbracht werden kann, ist ein Abriss möglich.

## **9. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die 'Schönberger Landstraße' (L 50). Von der Landesstraße geht eine Stichstraße ab, über die das Plangebiet erschlossen wird.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die 'Stadtwerke Kiel'. Das Plangebiet ist an das Trinkwasser-Leitungsnetz angeschlossen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Für die Löschwasserversorgung wird die Trinkwasserleitung genutzt.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde'. Die Schmutzwasser-Kanalisation verläuft in der 'Schönberger Landstraße'.

### Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt ebenfalls in der Zuständigkeit des 'Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde'. Das Oberflächenwasser wird in die RW-Kanalisation eingeleitet. Die RW-Leitung verläuft in der 'Schönberger Landstraße'.

Da das Betriebsgelände bereits heute den maximal möglichen Versiegelungsgrad aufweist, wird die zukünftige Nutzung zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen führen.

### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Schönkirchen ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Die Möglichkeiten der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) sollen genutzt werden. Der Kreis Plön hat eine Koordinierungsstelle 'Breitband' eingerichtet.

### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die 'Gemeindewerke Schönkirchen'.

### Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas sind die 'Stadtwerke Kiel' zuständig.

### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom 'Amt für Abfallwirtschaft' im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert.

## **11. Altlasten**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

## **12. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.



Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes vom 09.08.2017 liegen keine Hinweise für ein mögliches Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern vor.

### **13. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Schönkirchen zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet möglich. Für den Grundstückseigentümer besteht gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung die Verpflichtung, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Hierzu ist ein 'Antrag auf Überprüfung eines Grundstücks auf Kampfmittelbelastung' (sog. Luftbilddauswertung) zu stellen. Die Bearbeitungszeit für den Antrag beträgt seitens der Landesordnungsbehörde ca. 12 Wochen. Die Landesordnungsbehörde entscheidet darüber, ob eine Untersuchung des Plangebietes erforderlich ist. Zuständig ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

### **14. Auswirkungen der Planung**

Die Planung führt dazu, dass an dem Standort eine Nutzung als Baumarkt mit integriertem Gartencenter ermöglicht wird. Es handelt sich um eine Nachnutzung für den bisherigen Lebensmittelmarkt. Das Grundstück wird damit weiterhin gewerblich genutzt.

### **15. Hinweise**

#### **15.1 Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 34**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 verliert der Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich, der im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt, seine Gültigkeit.

#### **15.2 Hinweise zum Artenschutz**

Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden. Für den Abriss von Gebäuden gilt der gleiche Zeitraum. Wenn durch einen sachverständigen Biologen nachgewiesen wird, dass keine Vögel an den Gebäuden brüten, kann der Abriss der Gebäude auch außerhalb der oben genannten Frist erfolgen. Die Bestimmungen, die sich nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten - ergeben, sind zwingend einzuhalten.

#### **15.3 Hinweise zum Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmal-

schutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

#### **15.4 Hinweis zu Kampfmitteln**

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönkirchen, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
Gerd Radisch  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 20.09.2018

**B2K** **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB  
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)