

Satzung der Gemeinde Schönkirchen, Kreis Plön, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) Nr. 44a "Nahversorgungszentrum Schönberger Landstraße"

Für das Gebiet südwestlich des 'Mönkeberger Weges' und nordwestlich der 'Schönberger Landstraße' (L 50), gegenüber der Grundstücke 'Schönberger Landstraße 104 - 118'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.2018 folgende Satzung der Gemeinde Schönkirchen über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 44a, für das Gebiet südwestlich des 'Mönkeberger Weges' und nordwestlich der 'Schönberger Landstraße' (L 50), gegenüber der Grundstücke 'Schönberger Landstraße 104 - 118', bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), bekannt gemacht am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



Teil B: Text

- Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)**
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen der nachfolgenden Ziffern 2 bis 8 nicht entgegenstehen.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' **SO_{E-1}**
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 'Einzelhandel' **SO_{E-1}** ist ein [1] großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt - Vollsortimenter) für die Nahversorgung mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warenortiment mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis maximal 1.800 m² zulässig.
Zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich des Lebensmittelmarktes.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet 'Einzelhandel' **SO_{E-1}** ist zusätzlich zu der festgesetzten Verkaufsfläche (VKF) von 1.800 m² zulässig:
 - ein [1] Lebensmittelhandwerk (Bäckerei mit Sitzbereich) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis maximal 70 m² sowie einem Außenbereich mit einer Grundfläche bis maximal 60 m².
 - Sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' **SO_{E-2}**
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 'Einzelhandel' **SO_{E-2}** sind folgende Nutzungen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 400 m² zulässig:
 - ein [1] Fachmarkt oder Fachgeschäft für die vorwiegend aperiodischen Warenortimente
 - Bekleidung, Wäsche;
 - Baby- und Kinderbedarf;
 - Schuhe, Lederwaren;
 - Sportartikel;
 - Spielwaren.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet 'Einzelhandel' **SO_{E-2}** ist zusätzlich zu der festgesetzten Verkaufsfläche (VKF) von 400 m² zulässig:
 - eine [1] Gärtnerei / Blumenhandel mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis maximal 80 m².
 - In den Sonstigen Sondergebieten 'Einzelhandel' **SO_{E-1}** und **SO_{E-2}** ist insgesamt ein Kiosk (Lotto, Post, Tabak, Zeitschriften/Zeitung) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 80 m² zusätzlich zu den für die Sonstigen Sondergebiete 'Einzelhandel' **SO_{E-1}** und **SO_{E-2}** festgesetzten Verkaufsflächen zulässig.
 - Zusätzlich zu den vorgenannten Verkaufsflächen innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 200 m² zulässig.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (**SO_{E-2}**) sind Dienstleister, nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Gebäudehöhen:
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH] in dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) werden durch die Höhenangabe über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt.
Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen [GH] in dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) werden gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten.
- Betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile sind von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen. Durch die vorgenannten Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge und Breite über 50 m zulässig.
 - Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum angrenzenden Flurstück 81/1, innerhalb der gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Zweckbestimmung Schallschutzwand), ist eine verringerte Abstandsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Grenzbebauung) zulässig.
- Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
Die Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen nur bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist die freistehende Werbeanlage (Werbepylon). Die Errichtung der freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) ist innerhalb des Sichtdreiecks zulässig. Bei der freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) dürfen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m keine sichtbehindernden Elemente angebracht werden. Hecken und Einfriedungen sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
Grundsätzlich sind
 - Werbeanlagen blendfrei auszuführen;
 - Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht unzulässig;
 - nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen unzulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassaden nicht überdecken.
Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon)
In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) ist eine [1] freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist vorort.
Die gekennzeichnete freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zur folgenden Größe zulässig:
 - mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer maximalen Breite von 4,50 m;
 - die maximal zulässige Höhe wird gemessen ab Oberkante Deckenhöhe der unmittelbar angrenzenden Stellplatzfläche.

Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44a	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel E-1, Fläche/ Bereich 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 3.100 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16, § 19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal ein Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 30,00 m ü.N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16, § 18 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Verkefslächen Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkefsläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen Grünfläche PG - private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung Gliederungsgrün (GL)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Umgrenzung der Flächen der Zugänge für Fußgänger (F)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Zuwegung für Fußgänger (F)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Standort der Werbeanlage (Werbepylon)	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 LBO-SH
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwand gemäß Gutachten	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB) Sichtdreieck	
	3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER Böschung, vorhanden	Baum, zukünftig fortfallend
	Bebauung, vorhanden	Bebauung/ Topografie zukünftig fortfallend
	Geländehöhepunkt	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze, vorhanden	Knick vorhanden, außerhalb des Planungsbereichs
	Querungshilfe	Fahrbahnmarkierungen
	7.3 Fahnenmasten sind zulässig.	
	8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)	
	8.1 Anpflanzen von Bäumen Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen. In der Planzeichnung sind 11 Pflanzstandorte festgesetzt. Die übrigen zehn Bäume sind im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen. Alle festgesetzten Bäume sind als dreimal verpflanzte (3xv) Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die offen herzustellenden Baumstandorte müssen jeweils eine Mindestgröße von 8 m aufweisen. Aus folgenden Baumarten ist eine Auswahl zu treffen: Feldahorn, Hainbuche, Zierapfel, Dornarten (z.B. Scharlachdorn), Baumhasel, Spitzahorn, Echte Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Bäume zu pflanzen.	
	8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bepflanzung der Lärmschutzwand Die Lärmschutzwand ist auf der äußeren östlichen Seite mit Kletter- und Rankpflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Rankpflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Anpflanzungen von Hecken An der Ostseite des Plangebietes ist auf der gesamten Länge eine Hecke anzulegen. Aus folgenden Gehölzarten ist eine Auswahl zu treffen: Hasel, Weißdorn, Feldahorn, Flieder, Kolkwitze, Rosen, Roter Hantriegel, Speierstrauch. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Gehölze zu pflanzen. Entlang des Gehweges, der parallel zur 'Schönberger Landstraße' verläuft, ist eine Hecke anzulegen. Die Hecke ist zweireihig zu pflanzen. Aus folgenden Gehölzarten ist eine Auswahl zu treffen: Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn. Es soll eine Hecke entwickelt werden, die regelmäßig geschnitten wird. Die Hecke soll eine Wuchshöhe von mindestens 1,20 m erreichen. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Gehölze zu pflanzen.	
	8.3 Versickerungsfähige Beläge Die Grundflächen der Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Hinweise Hinweise zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz Die Artenschutzbelange, die sich nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ergeben, wurden durch ein Biologenbüro geprüft. Es wurde ein Artenschutzbericht erstellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Bauteilregelung einzuhalten (vgl. Artenschutzbericht, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1). Weiterhin sind drei artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (vgl. Artenschutzbericht, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA1 bis AA3). Hierbei werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aufgrund der Eingriffsregelung ergeben, angerechnet (vgl. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsrichtschnen Fachbeitrag). Hinweise zum Denkmalschutz Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz ist es unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, zu melden, wenn ein Kulturdenkmal entdeckt wird. Verantwortlich hierfür sind der Eigentümer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung des Kulturdenkmals geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu belassen. Archaische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	

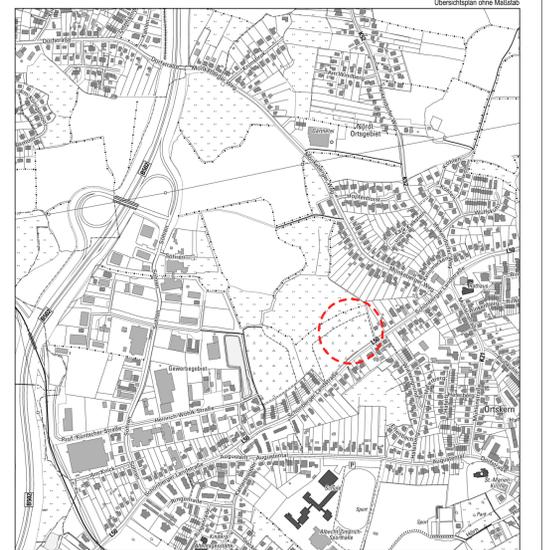
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Schönkirchner Nachrichten am 05.11.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.11.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 02.09.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44a bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2017 bis einschließlich 29.09.2017 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung des Amtes Schrevenborn, Dorfplatz 2, 24226 Heikendorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.08.2017 durch Abdruck in den Schönkirchner Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.schoenkirchen.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44a wurde nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2018 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44a mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44a sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung des Amtes Schrevenborn, Dorfplatz 2, 24226 Heikendorf nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.06.2018 durch Abdruck in den Schönkirchner Nachrichten öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.schoenkirchen.de ins Internet eingestellt.
- Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 31.05.2018 durchgeführt.

Schönkirchen, den Siegel Der Bürgermeister

Kiel, den Siegel ÖVI

Schönkirchen, den Siegel Der Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Schönkirchen, Kreis Plön, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) Nr. 44a "Nahversorgungszentrum Schönberger Landstraße"

Für das Gebiet südwestlich des 'Mönkeberger Weges' und nordwestlich der 'Schönberger Landstraße' (L 50), gegenüber der Grundstücke 'Schönberger Landstraße 104 - 118'

Beauftragung: 10.04.2017, 06.06.2017, 22.06.2017, 12.04.2018, 27.04.2018, 07.08.2018, 20.09.2018

B2K ARCHITECTEN UND STADTPLANER
BÜRO + KÜLE + KÖRNER + GUNDELACH
HOLZBOGENSTRASSE 5, 24181 KIEL, FON 431 844660, FAX 666890
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT:
ART DES VERFAHRENS: VERFAHREN (13 BAUGB) PLAN (13 BAUGB) BESCHLUSSTES VERFAHREN (13 BAUGB)
STAND DES VERFAHRENS: § 131 BAUGB § 141 BAUGB § 142 BAUGB § 143 BAUGB § 144 BAUGB § 145 BAUGB § 146 BAUGB § 147 BAUGB § 148 BAUGB