

# BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN  
FÜR DAS GEBIET  
„SÜDLICH ALTE DORFSTRASSE, HAUSNUMMER 64“



- ENTWURF -

Fassung zum Entwurfsbeschluss

Stand: 19.08.2019

**GUNTRAM BLANK**

**ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## INHALTSÜBERSICHT

---

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	3
2.1. Rechtsgrundlagen .....	3
2.2. Verfahren .....	3
3. Angaben zur Lage und zum Bestand .....	4
3.1. Lage des Plangebietes .....	4
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.2. Flächennutzungsplan .....	7
4.3. Landschaftsplan .....	7
4.4. Bebauungsplanung .....	8
4.5. Potentialanalyse zur Innenentwicklung .....	9
4.6. Gestaltungssatzung .....	9
5. Planung .....	10
5.1. Ziele der Planung .....	10
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
5.3. Alternativenprüfung .....	11
6. Planinhalte und Festsetzungen .....	11
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6.2. Örtliche Bauvorschriften .....	13
6.3. Grünordnerische Festsetzungen .....	13
7. Belange der Schutzgüter .....	13
8. Immissionsschutz .....	14
9. Erschliessung .....	14
9.1. Verkehrserschließung .....	14
9.2. Technische Infrastruktur .....	15
10. Kosten .....	15
11. Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	15

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Für das Grundstück der Fleischerei, Alte Dorfstraße 64, wurde ein Antrag auf bauliche Schließung der Freifläche zwischen dem Hauptgebäude und einem Nebengebäude beantragt. Die Schließung dieses Bereichs ist aufgrund von hygienerechtlichen Vorschriften erforderlich, um die Fleischerei weiter betreiben zu können. Die geplante Schließung des Freiflächenbereichs widerspricht jedoch den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Des Weiteren wird eine zusätzliche Lagerhalle für die Fleischerei benötigt, um betriebliche Abläufe auch zukünftig an diesem Standort zu sichern.

Für die Gemeinde Probsteierhagen ist der Erhalt der Fleischerei von großer Bedeutung. Sie ist zentral gelegen und damit insbesondere für ältere Bürgerinnen und Bürger sehr gut fußläufig erreichbar. Weiter ist auch die Sicherung der Arbeitsplätze von großer Bedeutung.

Da die Gemeinde den Erhalt der Fleischerei sichern möchte, hat sie den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, um mit der Durchführung der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der beschriebenen Vorhaben zu schaffen.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 der Gemeinde Probsteierhagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Neuordnung des Planbereiches. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um die zu erarbeitende Änderung des Bebauungsplanes nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

### **2.2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde am 21.07.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Probsteierhagen gefasst.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB verzichtet.

Auf der Grundlage der hiermit vorgelegten Entwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Bürger gemäß § 3 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

#### 3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Probstseierhagen liegt östlich der Landeshauptstadt Kiel und westlich der Gemeinde Schönberg in der Probstei. Die Gemeinde ist über die Landesstraße 50 an die genannten Orte angebunden. Die Entfernungen nach Kiel bzw. Schönberg betragen ca. 10,0 km bzw. 6,0 km.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Zentrum der Hauptortslage, südlich an der L50 (Alte Dorfstraße) gelegen.



Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde (Luftbild: Google Maps)

Das Plangebiet umfasst die durch den Fleischereibetrieb genutzten Flächen südlich der Alten Dorfstraße sowie die als Gärten genutzten privaten Grünflächen nördlich und nordwestlich des Ostpreußenweges (Flurstücke 54/12, 54/30). Im mittleren Bereich verengt sich der Planbereich auf eine Durchfahrt im Osten, bedingt durch das westliche Nachbargrundstück (Flurstück 45/13), welches sich zwischen den nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes schiebt.



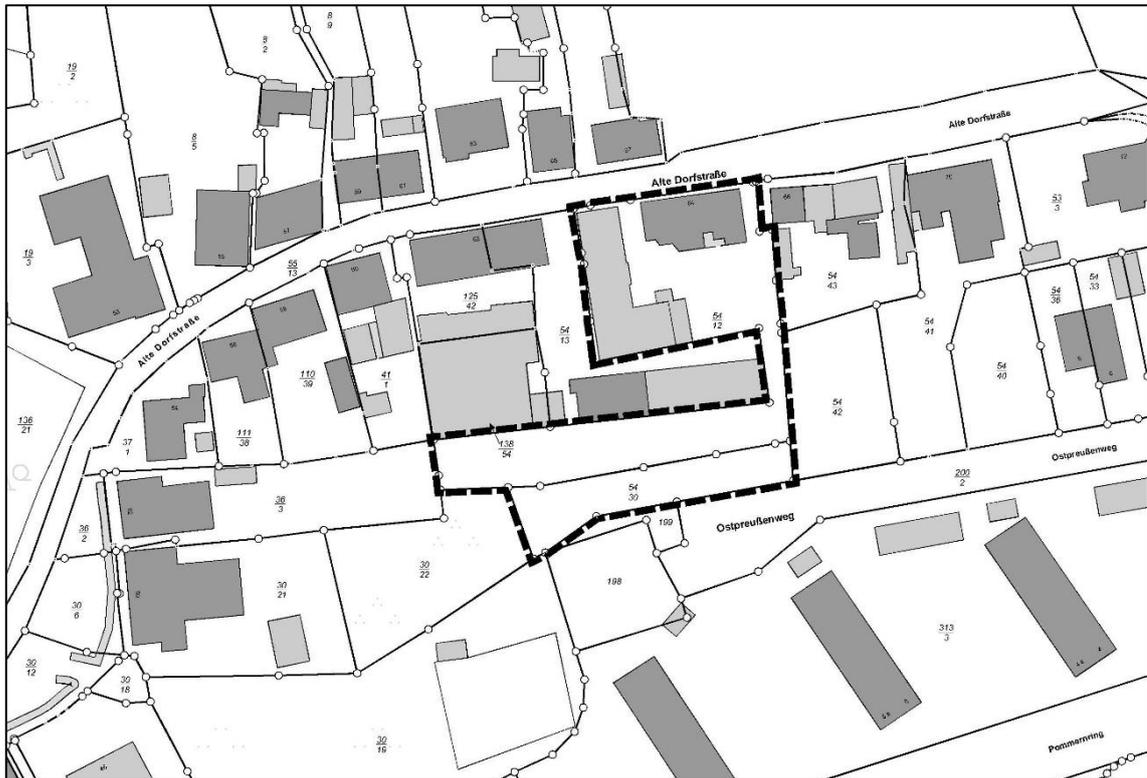
Lage des Plangebietes (Luftbild: Google Maps)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Alten Dorfstraße,
- im Osten durch ein wohnbaulich genutztes Grundstück sowie Stellplatzflächen (Flurstücke 54/43 und 54/42),

- im Süden durch die nördliche Grenze des Ostpreußenweges (Flurstücke 200/2 und 199) und
- im Westen durch wohnbaulich und als Gärten genutzte Grundstücke (Flurstücke 30/22, 36/3, 138/54, 45/13).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung B-Planes Nr. 7 hat eine Größe von ca. 0,24 ha. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 26,00 m über NHN (Normalhöhennull) am südwestlichen Rand und ca. 30,00 m über NHN am nordöstlichen Rand des Plangebietes.



**Darstellung des Plangeltungsbereiches**

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der bauliche Bestand im Plangebiet befindet sich direkt südlich an der Alten Dorfstraße. Er besteht aus einem eingeschossigen Gebäude, in welchem das Ladengeschäft der Fleischerei sowie Wohnungen untergebracht sind und einem zweigeschossiges Betriebsgebäude der Fleischerei im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Gebäude sind baulich nicht miteinander verbunden.

Zur Straße wird ein bestehender Durchgang zwischen den Gebäuden durch ein Tor geschlossen. Im Osten des Plangebietes führt vom Ostpreußenweg eine Durchfahrt über das Betriebsgelände zur Alten Dorfstraße.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut sondern Teil einer privaten Gartenfläche und wird zum Teil als Stellplatz für Betriebsfahrzeuge der Fleischerei genutzt.



**Blick von der Alten Dorfstraße auf die Fleischerei**



**Blick vom Ostpreußenweg auf das Plangebiet**

#### 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Probsteierhagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

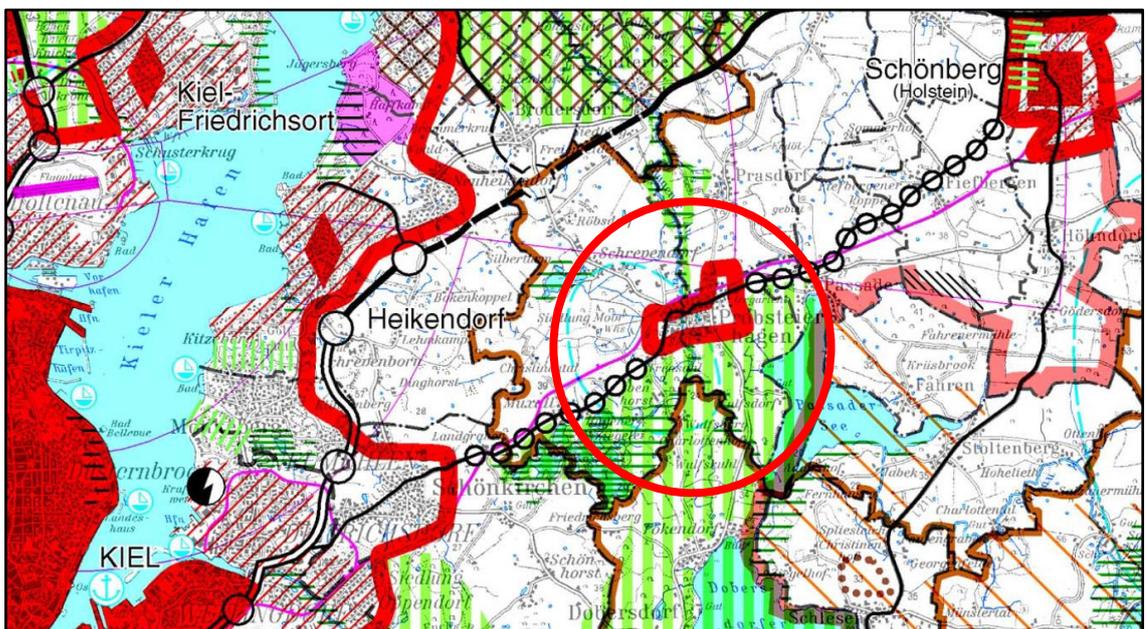
Dem LEP sind für die Gemeinde Probsteierhagen die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Probsteierhagen befindet sich im Ordnungsraum Kiel innerhalb des 10,0 km-Radius um das Oberzentrum Kiel. Sie liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg im Nahbereich der Gemeinde Schönberg als Unterzentrum.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Probsteierhagen werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich der Gemeinde Schönberg. Probsteierhagen ist Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde soll in Abstimmung mit Gemeinde Prasdorf erfolgen. Sie ist Standort einer Grund- und Hauptschule.

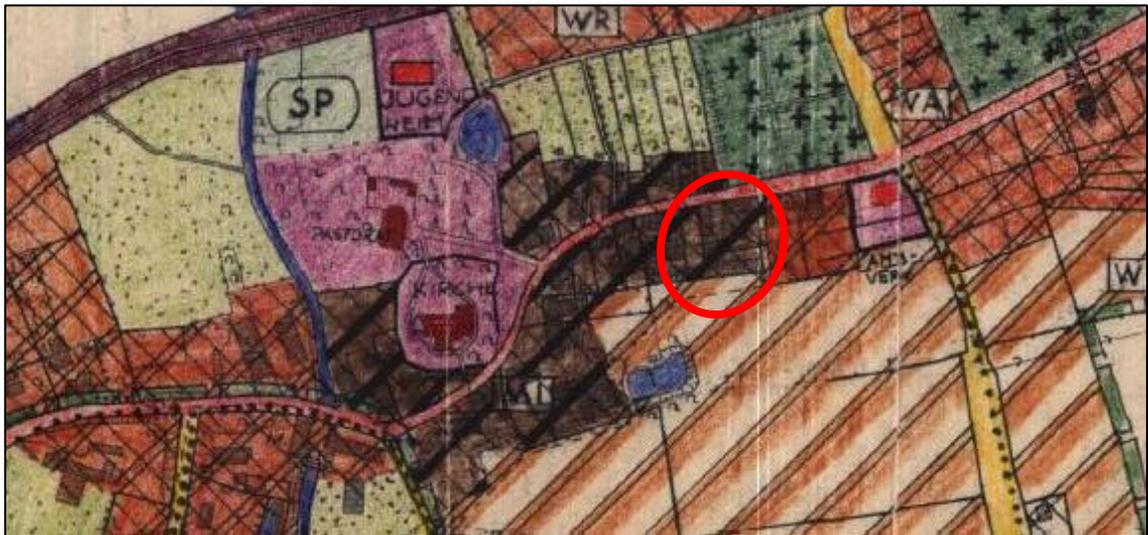
Auf der Achse Kiel – Schönberg soll sich die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten Schönkirchen, Probsteierhagen und Schönberg kontinuierlich fortsetzen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde sowie in der Abgrenzung der Siedlungsachse. Südlich dieser Abgrenzung erfolgte die Darstellung eines regionalen Grünzuges, der durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt wird.

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist seit 1975 wirksam. Der Ursprungsplan stellt nahezu die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches als gemischte Baufläche dar. Im Süden schließt ein als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnete Bereich an.



#### **Auszug aus dem Ursprungsplan des F-Planes mit Darstellung des Planbereiches**

Die Abgrenzung vom Mischgebiet im Norden und geplantem Wohngebiet im Süden ist aufgrund veränderter Flurstückszuschnitte nicht mehr eindeutig nachvollziehbar. Im Ursprungs B-Plan Nr. 1 wurde für den entsprechenden Bereich die Festsetzung eines Mischgebietes abgeleitet, in der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

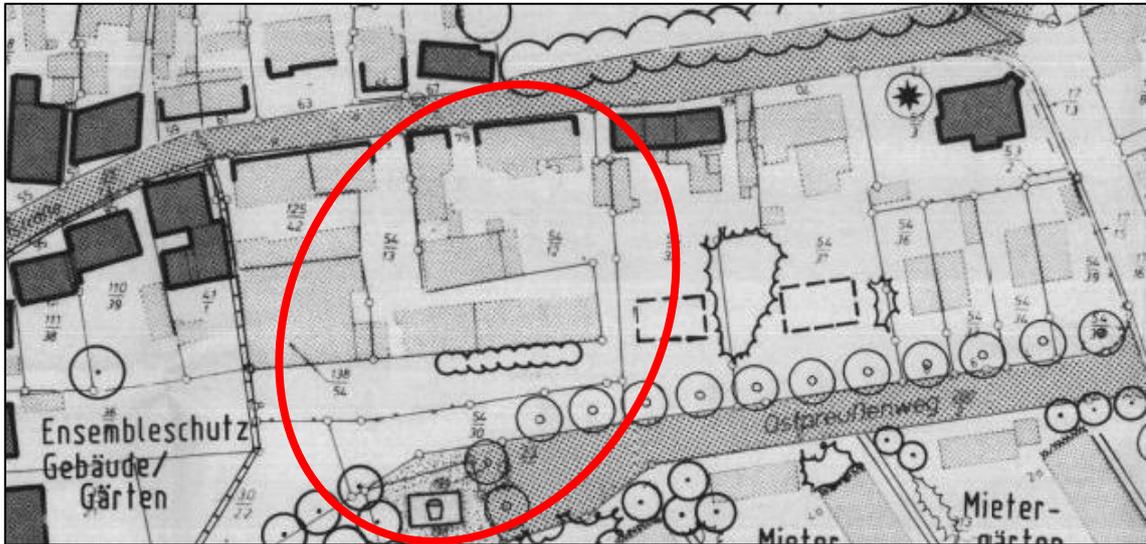
Im Zuge der vorliegenden Planung wird beabsichtigt, den südlichen Teilbereich erneut als Mischgebiet festzusetzen. Abgegrenzt durch den Ostpreußenweg im Süden und der Durchfahrt zwischen Alter Dorfstraße und Ostpreußenweg im Osten, wird dieser Teilbereich als Teil des Mischgebiets-Quartieres im Nordwesten angesehen. Die beabsichtigten Festsetzungen der vorliegenden Planung entwickeln sich somit grundsätzlich aus den Darstellungen des F-Planes.

#### 4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde wurde im Jahre 1990 wirksam.

Er stellt das Plangebiet im Bestand als „dörfliche Struktur“ dar. In der Planungskarte werden die Bestandsgebäude als erhaltenswert dargestellt. Entlang des Ostpreußenweges werden Baumanpflanzungen als wünschenswert empfohlen. Diese Anpflanzungen wurden bisher nicht umgesetzt. Des Weiteren wird eine vorhandene Gehölzgruppe gekennzeichnet. Diese besteht in der dargestellten Form jedoch nicht mehr.

Baumpflanzungen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, auf den im Landschaftsplan als wünschenswerte Standortete ausgewiesenen Flächen, nicht mehr ohne weiteres möglich. Dies wurde jedoch bereits mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Eine Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes ist daher bereits im Rahmen dieses Verfahrens abgehandelt worden.



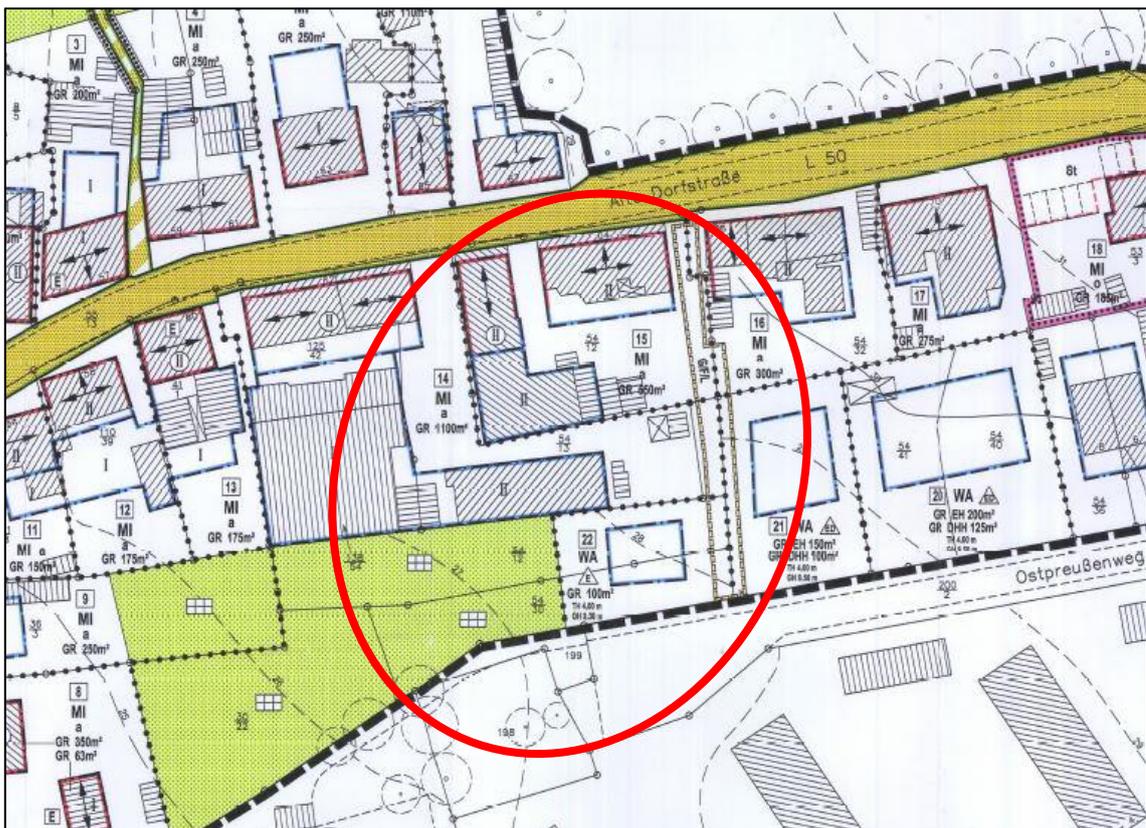
Auszug aus dem Landschaftsplan (Planungskarte)

Eine weitere Abweichung vom Landschaftsplan besteht nicht.

#### 4.4. Bebauungsplanung

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst eine Teilfläche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahre 2010. Diese 6. Änderung hatte zum Ziel, den Bereich der Ortsmitte zu überarbeiten und den neuen städtebaulichen Zielen anzupassen.

Dabei ging es darum, den Erhalt der historischen Siedlungsstruktur sicherzustellen und gleichzeitig notwendige bauliche Weiterentwicklungen, unter Berücksichtigung angemessener Wohn- und Arbeitsbedürfnisse zu ermöglichen. Die Grundsätze dieser Konzeption sollen erhalten werden, daher orientiert sich die vorliegende Planung stark an den Festsetzungen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 und übernimmt ein Großteil ebendieser. Anpassungen erfolgen nur in geringem Maße, um den Betrieb der Fleischerei auch in Zukunft zu sichern.



6. Änderung des B-Planes Nr. 1 - Ausschnitt (2010)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung betrifft die Teilbereiche 15, 22 und teilweise 14 der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1.

Der Teilbereich 15 im Norden wurde als Mischgebiet festgesetzt. Für die Bestandsgebäude wurde u.a. eine Zweigeschossigkeit sowie Baulinien und Baugrenzen sowie eine Grundfläche von maximal 550 m<sup>2</sup> vorgegeben.

Der Teilbereich 22 im Süden wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen war eine Einzelhausbebauung. Es wurde ein Baufenster für eine Neubebauung, eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> sowie die maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Der südliche Bereich des Teilgebietes Nr. 14 wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt.

#### 4.5. Potentialanalyse zur Innenentwicklung

Ziel der Untersuchung war es im Jahre 2017, die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Probsteierhagen zu ermitteln. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwar keine Potentialflächen verzeichnet, die vorliegende Änderung des B-Planes entspricht jedoch dem Ziel der vorrangigen Entwicklung von Flächen im Innenbereich.

#### 4.6. Gestaltungssatzung

Im Jahre 1994 wurde eine Ortsgestaltungssatzung für verschiedene Bereiche der Gemeinde Probsteierhagen erarbeitet und durch die Gemeindevertretung beschlossen. Diese wurde im Jahre 2010 geändert.

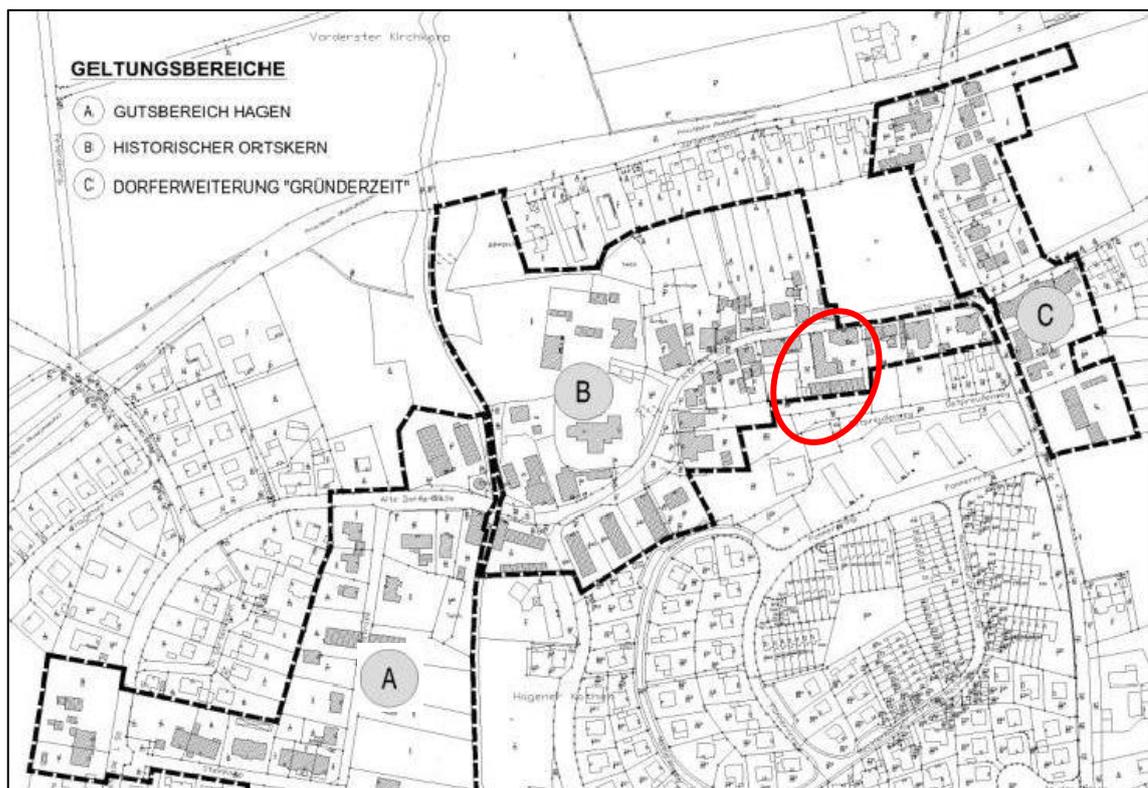
Innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung werden für 3 Bereiche teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um den vorhandenen historischen und gestalterischen Merkmalen der jeweiligen Siedlungsgebiete im Einzelnen gerecht zu werden. Die Gebietsgrenzen der 3 Bereiche sind in dem eingefügten Übersichtsplan gekennzeichnet und werden wie folgt bezeichnet:

Bereich A - „Gut Hagen“

Bereich B - „Alter Dorfkern“

Bereich C - „Gründerzeit“

Die Gestaltungssatzung gilt u. a. für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für sonstige bauliche Veränderungen, einschließlich der Freiflächengestaltung der straßenseitigen Grundstücksflächen.



**Übersicht über die Geltungsbereiche der Gestaltungssatzung**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plan Nr. 1 liegt zum Teil mit seinen Grundstücken im Bereich B dieser Gestaltungssatzung.

Der Regelungsinhalt der Satzung betrifft folgende gestalterische bzw. örtliche Bauvorschriften:

- § 4 Gebäudetypen
- § 5 Giebelhaustyp
- § 6 Traufhaustyp
- § 7 Zwerchgiebelhaustyp
- § 8 Bauflucht und Branddurchgänge
- § 9 Dachneigung und Dacheindeckung von Hauptanlagen
- § 10 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Anlagen zur Gewinnung von Alternativenergie
- § 11 Dacheinschnitte
- § 12 Dachüberstände und Drempel
- § 13 Fassadengliederung
- § 14 Fassadenbreiten und Traufhöhen
- § 15 Fassadenöffnungen und Verhältnis zur Wandfläche
- § 16 Fachwerk
- § 17 Material und Farben
- § 18 Fenster, Türen, Schaufenster
- § 19 Rückwärtige Anbauten
- § 20 Garagen und überdachte Stellplätze
- § 21 Einfriedungen
- § 22 Vorgärten und Vorplätze
- § 23 Sicht- und Windschutzwände
- § 24 Werbeanlagen an Gebäuden
- § 25 Warenautomaten

Alle baulichen Maßnahmen bzw. Veränderungen sollen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

Die Vorgaben sind entsprechend der Gestaltungssatzung anzuwenden.

## **5. PLANUNG**

### **5.1. Ziele der Planung**

Für das Grundstück der Fleischerei, Alte Dorfstraße 64, wurde ein Antrag auf bauliche Schließung der Freifläche zwischen dem Hauptgebäude und einem Nebengebäude beantragt. Die Schließung dieses Bereichs ist aufgrund von hygienerechtlichen Vorschriften erforderlich, um die Fleischerei weiter betreiben zu können. Die geplante Schließung des Freiflächenbereichs widerspricht jedoch den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Des Weiteren wird eine zusätzliche Lagerhalle für die Fleischerei benötigt, um betriebliche Abläufe auch zukünftig an diesem Standort zu sichern.

Für die Gemeinde Probststeierhagen ist der Erhalt der Fleischerei von großer Bedeutung. Sie ist zentral gelegen und damit insbesondere für ältere Bürgerinnen und Bürger sehr gut fußläufig erreichbar. Weiter ist auch die Sicherung der Arbeitsplätze von großer Bedeutung.

Da die Gemeinde den Erhalt der Fleischerei sichern möchte, hat sie den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, um mit der Durchführung der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Sinne der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

## 5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes in Teilen verändert.

Durch die notwendige Überdachung eines Teils des Innenhofes, kommt es zur Schließung des Durchganges bzw. der Aufhebung der baulichen Trennung zwischen den beiden Bestandsgebäuden an der Alten Dorfstraße. Durch einen Rücksprung dieser Zwischenbebauung und einer Begrenzung auf ein Geschoss, wird eine Gliederung der Fassade erzeugt, sodass die Vorgaben der Gestaltungssatzung eingehalten werden können und das historische Erscheinungsbild von der Dorfstraße aus bestmöglich erhalten wird.

Im südlichen Bereich ist eine Neubebauung vorgesehen. Die Grundfläche der durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 vorgesehenen Wohnbebauung wird nur in geringem Maße überschritten.

Zu einer zusätzlichen Versiegelung wird es durch die Planung nur in geringem Maße kommen. Der Teil des Innenhofes, welcher für die Überdachung/Bebauung vorgesehen wird, ist bereits durch eine Asphaltierung versiegelt. Der Neubau im Teilbereich 22 wird, wie angesprochen, die Grundfläche der vorher geplanten Wohnbebauung nur wenig überschreiten.

Durch die Bebauung wird es zu keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung auf angrenzenden Straßen kommen. Ebenso sind keine weiteren Lärmbelastungen angrenzender Nutzungen zu erwarten. Eher werden die Betriebsgeräusche durch die Überdachung reduziert und der Straßenlärm der Alten Dorfstraße in Richtung Süden abgeschirmt.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

## 5.3. Alternativenprüfung

Die Planung erfolgt standortbezogen. Planungswille der Gemeinde ist, den Einzelhandel für den täglichen Bedarf zentrumsnah und fußläufig erreichbar zu erhalten und die funktionale Mitte des Ortes zu stärken. Der derzeitige Standort der Fleischerei bietet diese Zentralität und bildet gemeinsam mit den im Markttreff untergebrachten Nutzungen das Einzelhandelszentrum der Gemeinde. Ein alternativer verfügbarer Standort in ähnlich zentraler Lage ist nicht vorhanden.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der südlich geplanten Bebauung geprüft.

## 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen in zwei Teilgebiete untergliedert. In Anlehnung an die vorher gültige Planung (6. Änderung des B-Planes Nr. 1) werden diese, trotz leichter Abweichungen, auch in der vorliegenden Planung als Teilgebiet 15 und Teilgebiet 22 bezeichnet.

Das Teilgebiet 15 befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Probsteierhagen. Er ist Teil der Alten Dorfmitte und unterliegt als historisch bedeutsamer Bereich besonderen Regelungen. Die Gestaltungssatzung ist hier zu beachten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der angestrebten Nutzung folgend beabsichtigt, in beiden Teilgebieten ein Mischgebiet festzusetzen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen für diesen Gebietscharakter werden auf Grund der vorhandenen und auch zukünftigen Nutzungsstruktur Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie auf Grund Ihrer Rahmenbedingungen nicht der vorhandenen und zukünftig vorgesehenen Nutzungsstruktur entsprechen und sich zudem störend auf die Umgebung auswirken könnten. Daher werden folgerichtig außerdem auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb derer die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt des städtebaulichen Gebietscharakters und die Möglichkeit einer geordneten baulichen Erweiterung. Je nach Lage und Bestandssituation werden daher die überbaubaren Flächen (Baufenster/Baufelder) durch Baulinien und Baugrenzen umgeben.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) gesteuert. In Teilgebiet 15 wird die maximal überbaubare Grundfläche mit 700 m<sup>2</sup> und in Teilgebiet 22 mit 150 m<sup>2</sup> vorgegeben.

Im Teilgebiet 15 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Diese Überschreitung bildet den derzeitigen tatsächlichen Bestand ab. Neben der Bebauung durch die Wohn- und Betriebsgebäude, ist die Fläche des Teilgebietes 15 durch die Befestigung der Durchfahrt sowie des Hinterhofes schon jetzt vollständig ausgenutzt. Eine zusätzliche Versiegelung durch die in der vorliegenden Planung vorbereitete zusätzliche Bebauung entsteht nicht. Eine Verringerung der Befestigung des Hinterhofes sowie der Durchfahrt wird aufgrund der benötigten Anlieferfläche und der ohnehin beengten Bestandssituation nicht vorgesehen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart in der Ortsmitte und somit des historischen Straßenraumes, der Baufluchten und der ortstypischen Gebäudestellungen mit ihren teilweise sehr schmalen seitlichen Durchgängen, wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Entsprechend den in der Planzeichnung ausgelegten überbaubaren Flächen, darf ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Die Abweichung von den Abstandsregelungen nach § 6 LBO ist aus Gründen des Erhalts oder der Bewahrung der historischen Siedlungsstruktur erforderlich und von öffentlichem Belang. Gegebene nachbarliche Belange werden durch die Planinhalte nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt.

Geltende Brandschutzbestimmungen sind zu beachten.

Um den Erhalt des historischen Ortsbildes zu sichern wurden in der vorher gültigen 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 für die Gebäude bzw. Baufenster entlang der Alten Dorfstraße teilweise eine zwingend einzuhaltende und teilweise eine maximal erlaubte Zweigeschossigkeit festgesetzt sowie die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Bestand der Gebäude und der vorhandenen Dachlandschaft. Die Festsetzungen werden in die vorliegende Planung übernommen um die Gesamtkonzeption der Planung für die Ortsmitte zu erhalten.

Für die Fläche des angestrebten Zwischenbaus, wird dagegen nur eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um eine optische Unterordnung der Bebauung zu erzielen und eine Gliederung der Fassade (neben einem angestrebten Rücksprung der Fassade) zu unterstützen.

Das südliche Teilgebiet 22 befindet sich nicht in einem solch sensiblen, historisch geprägten Bereich der Gemeinde. Festsetzungen zu Geschossigkeit oder Firstrichtung werden für das entsprechende Teilgebiet nicht getroffen.

Im Bereich der Gestaltungssatzung, wird die maximale Traufhöhe bei den unterschiedlichen Gebäudetypen durch die Regelungen des § 14 der Gestaltungssatzung vorgegeben. Im Teilgebiet 22, in welchem die Gestaltungssatzung nicht gilt, werden für das Baufenster maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH 4,00, GH 9,50) festgesetzt. Die Höhen orientieren sich am umliegenden Bestand und an den Festsetzungen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1. Die Kubatur der Bebauung wird damit ausreichend bestimmt.

Ausgangslage für die Höhe der baulichen Anlagen ist im gesamten Geltungsbereich die Festsetzung der maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens über der zugeordneten Erschließungsfläche.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen im Teilgebiet 22 durch Bauelemente zur Gewinnung von Sonnenenergie um maximal 0,50 m, durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Diese Festsetzung dient zum einen der Klarstellung hinsichtlich der Errichtung derartiger Anlagen auf der anderen Seite jedoch auch der gestalterischen Einbindung insbesondere von Solaranlagen.

In Anlehnung an die Festsetzungen für Wohngebäude nördlich des Ostpreußenweges, wird im Teilgebiet 22 die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für das Teilgebiet 22 festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

Im Teilgebiet 15 sind dazu die Regelungen der Gestaltungssatzung zu beachten.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen der Gestaltungssatzung regeln im betroffenen Teilbereich 15 der vorliegenden Planung die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO. Die Vorgaben sind entsprechend der Gestaltungssatzung anzuwenden.

Im Teilbereich 22 entsprechen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der unbebauten Flächen, der Einfriedungen sowie der Stellplätze den bisher geltenden Regelungen auf dieser Fläche sowie den angrenzenden Bereichen nördlich des Ostpreußenweges. Die bestehenden Regelungen wurden insofern für die vorliegende Planung übernommen.

Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen nach wie vor dem Ortsbild im Bereich des Ostpreußenweges und sollen dazu beitragen, dass sich ein Neubau -ob als Wohnhaus oder gewerblich genutzt- in dieses Ortsbild einfügt.

## 6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die private Grünfläche im südlichen Plangebiet ist mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. In ihrer Funktion dient sie als Ergänzung der anschließenden öffentlichen Grün- bzw. Parkanlage. Die Festsetzung und Abgrenzung wurde aus der Vorgängerplanung, der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 übernommen.

## 7. **BELANGE DER SCHUTZGÜTER**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff BNatSchG) Artenschutzes.

Für das beschleunigte Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB sieht zudem vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und zu berücksichtigen.

Folgende Belange werden durch die Planinhalte berührt:

### Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Es wird lediglich der Neubau eines zusätzlichen Gebäudes im südlichen Bereich sowie eines Zwischenbaus im nördlichen Bereich vorbereitet. Die Fläche für den Zwischenbau ist bereits versiegelt und die Fläche im südlichen Bereich wurde bereits zuvor als bebaubar festgesetzt. Eine Betroffenheit über das heutige Maß hinaus ist nicht feststellbar.

### Boden und Wasser

Durch eine geringe Vergrößerung der Bebaubarkeit des Grundstücks im südlichen Bereich des Plangebietes, wird in geringem Maße zusätzlich Boden beansprucht. Die Fläche für einen Zwischenbau im Teilbereich 15 ist bereits versiegelt.

Durch zusätzliche Flächenversiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss über das Kanalnetz in keinem erheblichen Ausmaß verstärkt abgeleitet.

Der Einfluss auf die Umwelt ist als sehr gering zu bewerten.

#### Klima und Luft

Die Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen werden zu keinem verstärkten Verkehrsaufkommen führen.

Auch sind im Gebiet keine die Umwelt betreffenden Einrichtungen und Anlagen vorhanden und nicht zukünftig zulässig, die die Belange von Klima und Luft beeinträchtigen könnten.

#### Landschaftsbild

Die vorgenannten geringen baulichen Erweiterungen werden das Siedlungsbild nicht nachteilig verändern. Die gestalterischen Festsetzungen sowie die Gestaltungssatzung werden das bisherige Erscheinungsbild der Ortskernbebauung erhalten.

#### Mensch, menschliche Gesundheit

Ein verstärktes Verkehrsaufkommen in den Erschließungsstraßen ist auf Grund der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Die Sicherung der Fleischerei kommt den Einwohnern zugute.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird der Erhalt des Ortsbildes sowie die traditionellen Einzelhandelsnutzung gesichert.

#### Wechselwirkungen

Auf Grund der vorhandenen Siedlung und des eher kleinen Plangebietes sind die betreffenden Wechselwirkungen als sehr gering einzustufen.

#### Sonstige Belange

Die Belange zur Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, erneuerbare Energien, andere Plandarstellungen und Erhaltung der Luftqualität nach Rechtsverordnung der Europäischen Gemeinschaft werden durch die Planinhalte dieses Bebauungsplanes, dessen Ziel die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur ist, nicht betroffen.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Durch die geplante Bebauung wird es zu keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung auf angrenzenden Straßen kommen. Ebenso sind keine weiteren Lärmbelastungen angrenzender Nutzungen zu erwarten. Eher werden die Betriebsgeräusche durch die Überdachung reduziert und der Straßenlärm der Alten Dorfstraße in Richtung Süden abgeschirmt.

Durch den Verkehr auf der Alten Dorfstraße kommt es zu einer Lärmbelastung der angrenzenden Gebäude. Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. Da im Bereich der Alten Dorfstraße keine aktiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind, beschränken sich die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz unter Ziffer 6 auf den passiven Schutz mittels der bautechnischen Ausführung der Außenflächen schutzwürdiger Räume.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Alte Dorfstraße nördlich des Plangebietes und über den Ostpreußenweg südlich des Plangebietes. Verbunden werden die angesprochenen Verkehrswege durch eine Durchfahrt, welche zum Teil im Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt. Die Durchfahrt wird, wie schon im vorher gültigen Bauleitplan, über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

9.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Kanäle und Leitungen sind im Gebiet vorhanden und es bedarf, nach derzeitigem Kenntnisstand, keiner weiteren Ergänzung, da sich baulichen Maßnahmen im Wesentlichen auf die Bestandssicherung und moderate Erweiterungen der vorhandenen Gebäude bzw. Hauptanlagen beschränken. Eine erhebliche Zunahme von versiegelten Flächen gegenüber der beschlossenen vorherigen Planung (6. Änderung des B-Planes Nr. 1) wird im vorliegenden Verfahren nicht vorbereitet.

Für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist die Gemeinde Probsteierhagen zuständig.

Die Strom- und Gasversorgung ist über einen Anschluss an das bestehende Netz der Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet.

Betreiber des Trinkwassernetzes ist der „Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau“.

Über das Trinkwassernetz kann ebenfalls die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

10. KOSTEN

Der Gemeinde Probsteierhagen entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Fläche und damit verknüpfter Maßnahmen ist zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten zu vereinbaren.

11. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Probsteierhagen, den .....  
- Die Bürgermeisterin -