

## B e g r ü n d u n g

### **zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1**

**- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB -**

**der Gemeinde Bühnsdorf**

**Kreis Segeberg**

**für das Grundstück Steinstraße 4**

**(Flurstück 82/20)**

**Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Verkehrsflächen
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten**
- 10. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 4. Änderung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bühnsdorf hat am 07.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst mit der Maßgabe, dass der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) aufgestellt und das Verfahren nach § 13 durchgeführt wird.

Der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Bühnsdorf liegenden Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten.

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der tatsächlichen gegebenen Nutzung.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine vom Dorfgebiet umgebene innerörtliche Freifläche im Zentrum der Ortslage. Der Bereich wird durch typische bestehende Dorfgebietsbebauung und einen landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

### **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

In der Gemeinde Bühnsdorf befindet sich seit über 95 Jahren ein ortsansässiger fleischverarbeitender Betrieb. Dieser Betrieb muss sich unter Berücksichtigung der Einhaltungen der EU-Richtlinien und der Zertifizierungsforderungen nach International Food Standard (IFS)-Vorschriften entsprechend vergrößern.

Die IFS-Zertifizierung ist ein weiterer Schritt in der Qualitätssicherungskette für Lebensmittelverarbeiter. Alle Drittlieferanten, die im Auftrage produzieren, müssen diesen Nachweis für die Großabnehmer erbringen, ansonsten werden sie aus der Auftragsliste gestrichen.

Damit verbunden ist, dass betriebslogistische Abläufe neu bzw. anders organisiert werden müssen. Diese Veränderung sieht unter anderem eine klare Trennung des Produktflusses zwischen Weiß- und Schwarzbereichen, d. h. zwischen offener Rohware und verpacktem Endprodukt vor. Für diese Trennung sind vorhandene Produktionsbereiche örtlich umzuverlegen und Räume für die Lagerung sowie Kühlräume für die Zwischenlagerung bzw. für die Produktüberwachung zusätzlich anzuordnen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung dieses Betriebes geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des fleischverarbeitenden Betriebes.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer von Bebauung umgebenden innerörtlichen Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bühnsdorf handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereich. Das Plangebiet wird zurzeit als Grünfläche (Hunde-

wiese) genutzt. Eine Realisierung, der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung, ist kurzfristig vorgesehen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt, weil das Plangebiet auch durch den gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit geprägt wird.

Die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung des vorhandenen fleischverarbeitenden Betriebes mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ermöglichen. Die Erweiterung umfasst 630 m<sup>2</sup> in der abweichenden Bauweise, d.h. es sind Gebäude von über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die Erweiterung schließt dreiseitig an den vorhandenen Gebäudekomplex an, wobei die Erweiterungen hauptsächlich auf der Nord- und Ostseite stattfinden. Damit verbunden werden die vorhandenen Betriebshofflächen zurückgebaut und ebenfalls in diese Richtungen erweitert. Für den LKW-Betriebsverkehr wird eine neue, etwas nördlicher liegende Ein- und Ausfahrt angeordnet. Diese Betriebszufahrt wird gemeinsam auch als PKW-Zufahrt für die Angestellten genutzt. Für die Andockung der LKWs wird eine Straßenabsenkung als Anrampung geschaffen, die seitlich mit Stützwänden eingefasst wird. Das gesamte Betriebsgelände wird eingezäunt und erhält im Bereich der Zufahrt eine handbetriebene Toranlage.

Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen, werden die zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 BauNVO, Nr. 8 Gartenbaubetriebe und Nr. 9 Tankstellen sowie die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 Vergnügungsstätten BauNVO ausgeschlossen.

Die private Grünfläche wird als grüne Wiese auch von der Dorfschaft mitgenutzt und soll auch erstmal so weiter genutzt werden. Es verbleibt bei der Festsetzung als Grünfläche.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage an der „Steinstraße“.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

## **5. Immissionsschutz**

Durch die Verlegung der LKW-Zufahrt Richtung Norden ist mit erhöhten Immissionen gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung zu rechnen. Im vorliegenden Gutachten wird nachgewiesen, dass Immissionsschutzmassnahmen nicht erforderlich sind, wenn in der Nachtzeit zwischen 22<sup>00</sup> und 6<sup>00</sup> Uhr keine Zu- und Abfahrten erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Betreiber und der Gemeinde kommt ein Wall oder Wand nicht in Frage, deshalb erfolgt die Anlieferung zukünftig ab 6<sup>00</sup> Uhr morgens. Im Bauantragsverfahren wird durch Auflagen sichergestellt, dass dieser Wert/Zeit eingehalten wird.

Besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen sind deshalb nicht notwendig.

Der fleischverarbeitende Betrieb liegt im Immissionskreis des gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betriebes. Beeinträchtigungen bezügl. Hygienevorschriften und gesunde Arbeitsverhältnisse sind nach Rücksprache mit dem Staatlichen Umweltamt, dem Veterinäramt und dem Gesundheitsamt unkritisch.

Auch Beeinträchtigungen durch den fleischverarbeitenden Betrieb bezgl. Gerüche sind nicht bekannt.

## **6. Umweltbelange**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Bühnsdorf liegenden Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt der flächenhafte Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen.

Bei der Beseitigung des Knicks handelt es sich nicht um einen Eingriff, sondern um die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops. Eine Befreiung kann bei adäquater Kompensation gem. § 64 (2) LNatSchG erteilt werden, wenn eine unbeabsichtigte Härte vorliegt oder Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern.

Der fleischverarbeitende Betrieb kann sich auf seinem Grundstück nur in Richtung Norden erweitern. Diese Erweiterung ist notwendig, um die erforderliche EU-Zertifizierung zu erhalten.

Aus diesem Grunde wird die vorhandene Stellplatzfläche, die mit einem 2,50 m breiten und 70 m langen Knick bepflanzt ist (175 m<sup>2</sup>, z. T. lückenhaft und degeneriert) im Rahmen der Erweiterung überplant.

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird in unmittelbarer Umgebung an der östlichen Grundstücksgrenze in Form eines neu anzulegenden Knicks in 40 m Länge und 3 m Breite (120 m<sup>2</sup>) angelegt.

Außerdem wird an der nördlichen Baugebietsgrenze (zur Grünfläche) eine neue Anpflanzung in einer Länge von 65 m und Breite von 5,0 m = 325 m<sup>2</sup> geschaffen. Diese Anpflanzung wird mit heimischen standortgerechten Gehölzen zweimal verschult in einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 0,8 m bepflanzt.

Ausreichender Ersatz 105 m Länge (445 m<sup>2</sup>) wird hiermit zur Verfügung gestellt.

Aus diesem Grunde wird eine Befreiung beantragt, da eine adäquate Kompensation in Form eines flächenhaften Ausgleichs geschaffen werden kann.

Ein Ausgleich in Form einer doppelten Knicklänge kann auf dem Grundstück nicht zur Verfügung gestellt werden, weil es diese Möglichkeit nicht gibt. Eine Verdopplung der Fläche ist aber wie beschrieben gegeben. Andernfalls würde eine Versagung zu einer unbeabsichtigten Härte führen, weil sich der Betrieb dann nicht entsprechend erweitern kann. Dies würde zu Verlusten von Arbeitsplätzen führen.

Eine Befreiung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.

Aufgrund der gegebenen Biotopqualität (Stellplätze und Grünfläche) erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich eine Potentialabschätzung.

### **Vögel**

Die vorhandene Eingrünung dient als Nist-, bzw. Rast- und Schlafplatz für heimische Vogelarten. Durch die Beseitigung wird der Lebensraum beeinträchtigt. Geeigneter Lebensraum wird als Ersatz durch die Neuanpflanzungen (s.o.) zur Verfügung gestellt.



Die Beeinträchtigung wird damit zeitlich versetzt wieder ausgeglichen. Bei der Beseitigung des Knicks ist ein Verbotstatbestand gem. § 42 BNatSchG gegeben. Die zuständige Fachbehörde wurde beteiligt, hat aber auf eine Stellungnahme verzichtet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass einer Befreiung hierzu zugestimmt wird.

### **Säuger und Amphibienarten**

Hinweise auf artenschutzrechtliche Vorkommen bzgl. Säuger und Amphibien gibt es nicht.

Säuger und Amphibienarten konnten bei in Augenscheinnahme nicht beobachtet werden. Es kann davon ausgegangen werden dass ihr Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstatbestand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Wakendorf I.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Es besteht eine vollbiologische Kläranlage. An diese ist der Betrieb angeschlossen.

Sollte sich der Abwasseranfall oder die Schmutzfracht durch die Produktionsumstellung erhöhen, wird die Klärteichanlage erweitert. Dies ist jedoch z. Zt. nicht der Fall. Die Schmutzfracht erhöht sich durch die Erweiterungsmaßnahme nicht. Das bisher vorgesehene Abwasserkontingent von 300 EW für den Betrieb Gerstand ist auch weiterhin ausreichend.

Das geklärte Abwasser wird dem vorhandenen Vorfluter (Twisselbek) zugeführt.

Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt nicht in das Verbandsgewässer 220 (Twisselbek) sondern in den öffentlichen Straßenkanal

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist vorhanden.



### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h für 2h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

Im Bauantragsverfahren wird geprüft und ggf. durch Auflagen sichergestellt, dass die Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 h eingehalten wird.

Die geforderte Löschwasserversorgung kann aus den Hydranten BU 0557 (Einmündung Dorfstr./Steinstr) und BU 0820 (Nebenstrang Steinstr.) sichergestellt werden.

### **8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

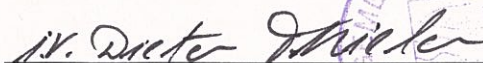
### **9. Kosten**

Die anfallenden Kosten für die in der 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **10. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

Gemeinde Bühnsdorf, den 18. Juli 2007

  
(Die Bürgermeisterin)

