

Gemeinde Heidmühlen - Bbauungsplan Nr. 7 -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB und des § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.12.2022 folgende Satzung über den Bbauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Heidmühlen für das Gebiet „westlich der Fehrenböteler Straße und nördlich der Wahlstedt Straße, Radesforder Hof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1:1.000



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet - Reiterhof (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Die Sondergebiete - Reiterhof - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die dem gewerblichen, sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport dienen.
- Zulässig sind im:
 - SO_{R1}-Gebiet**
 - der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für gewerbliche, sportliche, touristische und gesundheitliche Zwecke sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen, insbesondere bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - die erforderlichen Betriebsgebäude, wie Werkstatt, Maschinenpark,
 - ein Blockheizkraftwerk,
 - maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie drei Personalwohnungen ausschließlich in dem in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung" gekennzeichneten Bereich.
 - Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

- SO_{R2}-Gebiet**
 - ein "Boardinghaus" als Beherbergungsbetrieb mit maximal 10 Wohnungen für einen wechselnden Personenkreis, die an den Betrieb dauerhaft gekoppelt sind, und
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

- SO_{R3}-Gebiet**
 - ein Reitplatz als sportliche Anlage.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
Innerhalb dem SO_{R1}-Gebiet-Reiterhof ist nach § 16 Abs. 5 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Gesamtgrundfläche von 11.000 m² sowie der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine ebenerdige Reitanlage bis zu 2.500 m² zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
Der Bezugspunkt für die im SO-Gebiete-Reiterhof bezieht sich auf Oberkante der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsanlage - hier K 103 - (Bezugspunkt).
Bezugspunkt ist:
 - bei ebenerem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
 - bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**

- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgröße von 20.000 m² des Baugrundstückes in den SO-Gebieten dürfen nicht unterschritten werden.

- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Die Grünfläche "Reiffläche" dient dem gewerblichen, sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport als Bestandteil des sonstigen Sondergebietes "Reitanlage".
- Innerhalb der Grünfläche "Reiffläche" sind bauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu 500 m² zulässig als
 - Unterstände für Menschen bis je 50 m²,
 - Unterstände und Futterlager für Tiere bis je 300 m²,
 - sowie
 - Galoppbahnen
 - sowie Nebenanlagen als Wege, Einzäunungen,
 wenn sie der zweckgebundenen Nutzung dienen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)**

- Die Festsetzung "Anpflanzung eines Baumes" gilt als Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

- Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist mit Feldgehölzen und bepflanzen und gilt als Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**

Versiegelung: Der Reitplatz und alle Reitwege sind in einer wassergebundenen Form herzustellen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, i. I. S. 3634, als zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)** vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274, das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bbauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Reiterhof
- NB** Nutzungsbeschränkung gemäß Teil B: Text, Nr. 1.1 (2) a) Nr. 5 (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

- GR ≤ 360 m²** Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- GF ≤ 300 m²** Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH ≤ 8 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- über EA** über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage - hier K 103 -, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) - Trinkwasser (Brunnen)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Reifflächen
- Knickstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

- Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Höhenpunkte
- Gebäude
- Nebengebäude
- SO_{R3} Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)
- Erhaltung von Knicks; hier Knickwall ohne Gehölze (§ 21 LNatSchG)
- 30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)




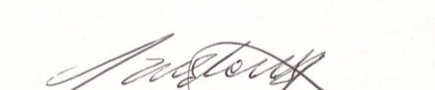

- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)** vom 25.11.2003, GVBl. 2003, 631, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 22 neu gefasst, §§ 18b, 40e und 40f neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, GVOBl. S. 622)

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist

- **Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG)** vom 05.12.2004, GVBl. 2004, 461, letzte berücksichtigte Änderung: § 5, 7, 9 und 38 geändert (Art. 1 Ges. v. 30.11.2021, GVOBl. S. 1317)

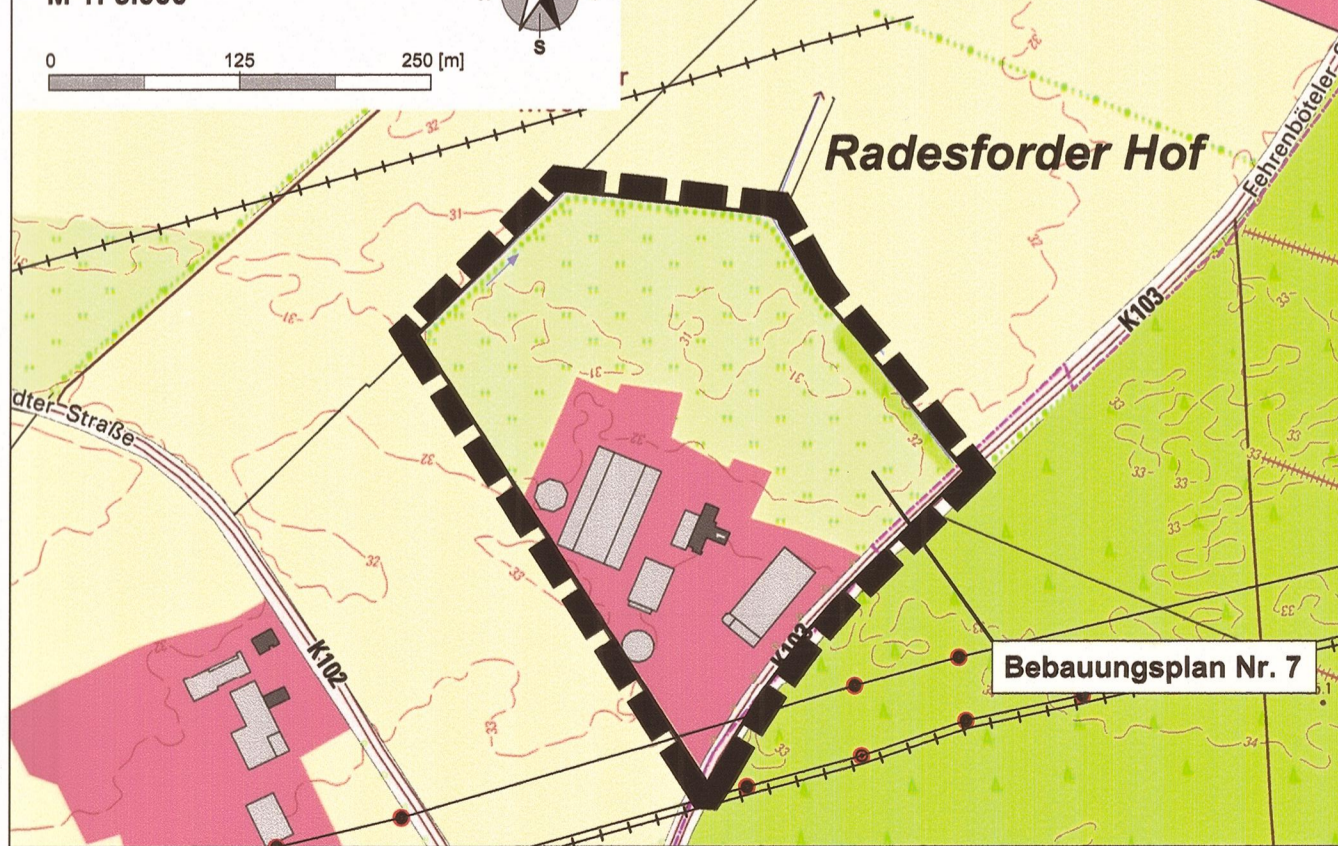
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 2021, 1422)

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 02.10.2019 bis zum 10.11.2019 und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Boostedt-Rickling unter www.heidmuehlen.de.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 10.10.2019 bis zum 10.11.2019 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte durch Aushang vom 10.10.2019 bis zum 10.11.2019 und ergänzend am auf der Internetseite der Internetseite des Amtes Boostedt-Rickling unter www.heidmuehlen.de.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 10.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bbauungsplanes mit Begründung am 24.08.2020, am 13.09.2021 und am 13.06.2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bbauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.09.2020 bis zum 16.10.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 07.09.2020 bis zum 16.10.2020, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Boostedt-Rickling unter www.heidmuehlen.de.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2020 und vom 20.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bbauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 20.12.2021 bis zum 20.01.2022 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 09.12.2021 bis zum 21.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe, und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen, wurden unter www.heidmuehlen.de ins Internet eingestellt.
 - Der Entwurf des Bbauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5 und Nr. 7) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung der unmittelbar Betroffenen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 28.09.2022 bis zum 17.10.2022 durchgeführt.
- Heidmühlen, 31. Jan. 2023  (Geert Uwe Carstensen) - Bürgermeister -
- Neumünster, 25. Jan. 2023  (Carsten de Vries) - Öffentl. best. Verm.-ing. -
- Heidmühlen, 31. Jan. 2023  (Geert Uwe Carstensen) - Bürgermeister -
- Heidmühlen, 31. Jan. 2023  (Geert Uwe Carstensen) - Bürgermeister -
- Heidmühlen, 13. März 2023  (Geert Uwe Carstensen) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1:5.000



Satzung der Gemeinde Heidmühlen über den Bbauungsplan Nr. 7

für das Gebiet „westlich der Fehrenböteler Straße und nördlich der Wahlstedt Straße, Radesforder Hof“

Stand: 05.12.2022

Verfasser: PLANUNG-kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
E-Mail: stad@planung-kompakt.de

PLANUNG-kompakt LANDSCHAFT
Verdring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax: 0395 / 369 45 394
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Baumt des Amtes Boostedt-Rickling, Twiete 9, 23598 Boostedt, eingesehen werden.