

Bebauungsplan Nr. 6

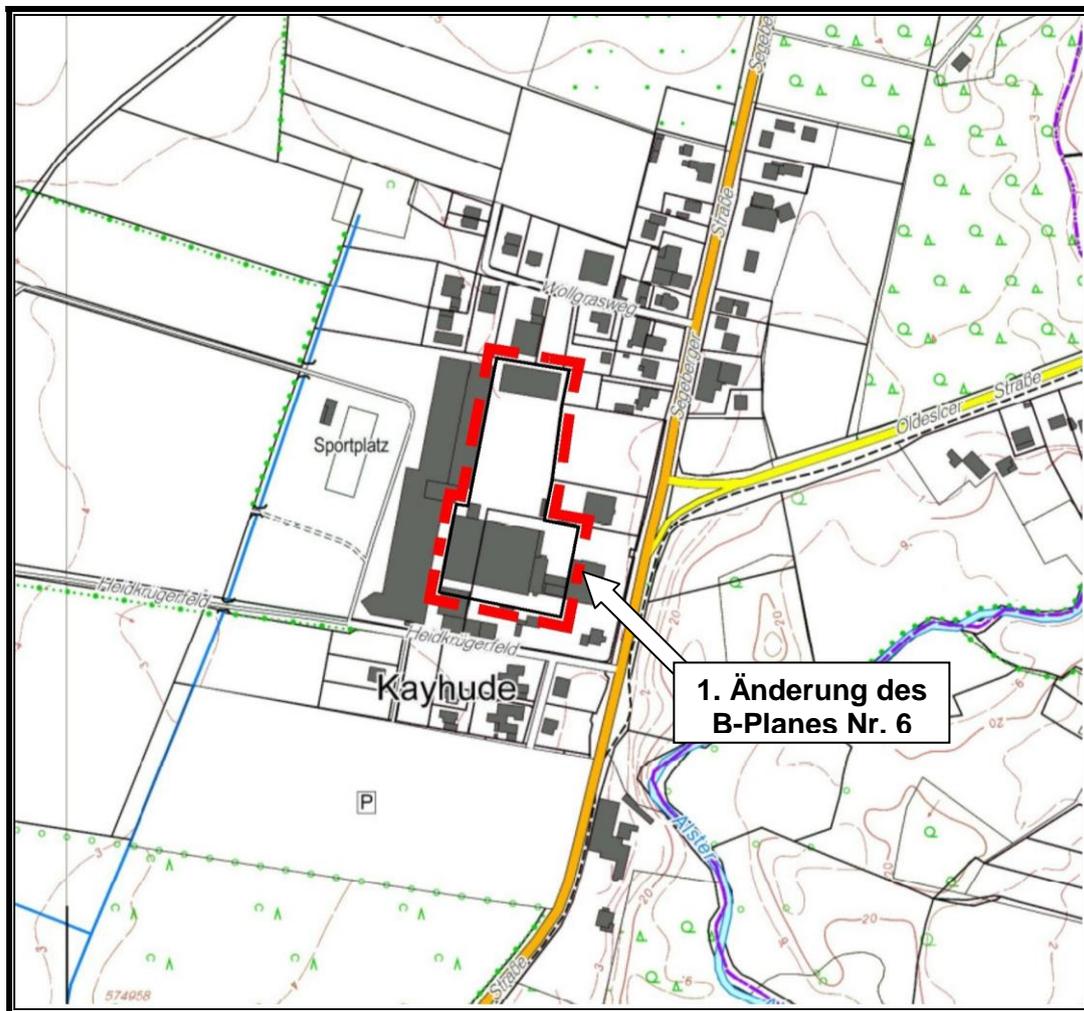
1. Änderung

„Heidkrug / Heidkrügerfeld“

Teilbereich II

Gebiet nördlich Heidkrügerfeld, östlich der Reithalle des Gestüts Barkholz, südlich der Bebauung am Wollgrasweg und westlich der Segeberger Straße (B 432)

- Begründung -



GEMEINDE KAYHUDE

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Inhalt der Änderungen	7
3.2	Grünordnung	7
3.3	Immissionsschutz	8
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	9
4.	Flächen und Kosten	10

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 25.06.2005, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet § 13 a BauGB, der durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügt worden ist, Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	28.01.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.01.2010
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	05.03.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	09.03.-09.04.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	09.06.2010

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Kayhude im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998) zählt zum Nahbereich der Gemeinden Nahe und Itzstedt, die die Funktion eines ländlichen Zentralortes gemeinsam ausfüllen. Sie liegt im Achsenzwischenraum zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Ein regionaler Grünzug, zugleich in Teilen dargestellt als Schwerpunktbereich für die Erholung, erstreckt sich über Kayhude hinweg von Hamburg in Richtung Norden bis zu einer Achse, die von Bad Bramstedt über Leezen bis nach Lübeck heranreicht. Der westliche Teil des Gemeindegebietes hat nach dem Regionalplan eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft und eignet sich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

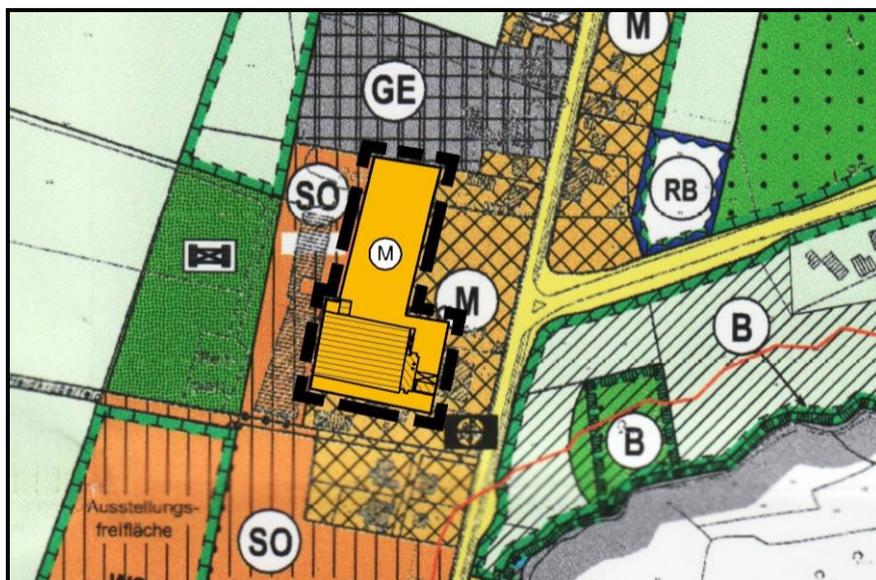
Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009 (LEP), der bei der Aufstellung von Bauleitplänen bereits Berücksichtigung finden soll, befindet sich die Gemeinde Kayhude in einem Ordnungsraum um die Hansestadt Hamburg. Nach Punkt 5.3 des LEP-Entwurfes sollen Ordnungsräume als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse auch für die ländlichen Räume geben.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich teils als Gemischte Baufläche (M), teils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung, die insgesamt in einem Mischgebiet bestehen soll, ab und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst nur einen Teilbereich des Teilbereiches II des im Jahre 2005 rechtskräftig gewordenen Bauleitplans, der sich insgesamt auf ca. 8,3 ha beidseitig der Segeberger Straße (B 432) erstreckt. Konkret geht es vorliegend um ein Gebiet nördlich Heidkrügerfeld, östlich der Reithalle des Gestüts Barkholz, südlich der Bebauung am Wollgrasweg und westlich der Segeberger Straße (B 432). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.

1.4 Angaben zum Bestand

Der dieser Änderungsplanung zu Grunde liegende Grundstücksbereich ist im Süden bebaut mit einer Lagerhalle mit Bürotrakt. Im Norden befindet sich ein überdachter Lagerplatz für landwirtschaftliche Produkte. Ein dazwischen liegender Grundstücksteil wird eingenommen von einem Reitplatz. Die Freiflächen zwischen den einzelnen Nutzungen sind ganz überwiegend befestigt und in einem befahrbaren Zustand. Teilweise werden sie in nicht störenden Bereichen als Stellplätze genutzt.

Der Plangeltungsbereich ist umgeben von weiterer baulicher Nutzung auf dem Grundstücksgelände selbst (Reithalle mit Gastronomie bzw. Kommunalmaschinenhandel an der B 432) sowie außerhalb (straßenbegleitend Heidkrügerfeld und Wollgrasweg).

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 24,00 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungssatzung sind in einzelne Baufelder Einschriebe vorgenommen worden, die die einzelnen zulässigen Nutzungen kenntlich machen sollten. Neben allgemeineren Formulierungen wie „Gewerbe“ und „Reiten“ außerhalb dieses Änderungsbereiches, befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Bezeichnungen: „Lager Heu/Stroh Dungplatz“, „Reit- und Springplatz“ sowie „Möbel Im- und Export“. Gerade diese konkreten Bezeichnungen haben dazu geführt, dass nach dem Wortlaut beispielsweise Grobholzschnitzel im Lager für Heu/Stroh nicht gelagert werden dürften, da diese nicht ausdrücklich mit erfasst sind. Vergleichbare Probleme treten auf, wenn durch einen Mieterwechsel die im Süden gelegene Lagerhalle nicht mehr ausschließlich einem Möbel Im- und Export dient, sondern diese durch eine andere Branche ersetzt oder ergänzt wird. Diese in der Praxis

aufgetretenen Schwierigkeiten bieten den Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Kayhude ist daran gelegen, Grundstücke im Innenbereich, die ihre ihnen zugedachte Funktion nicht mehr hinreichend erfüllen, als Maßnahme der Innenentwicklung weiter zu entwickeln. Vorliegend geht es zum einen um die Öffnung der zulässigen Nutzungen auf das Spektrum, das der Verordnungsgeber in § 6 BauNVO für Mischgebiete vorgegeben hat, zum anderen um eine grundstücksbezogene Nachverdichtung als Folgenutzung für den Reit- und Springplatz, der in dieser Funktion nicht mehr benötigt wird. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Ursprungsfassung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Inhalt der Änderungen

Es werden aus den oben dargelegten Gründen folgende Änderungen der zur Zeit rechtskräftigen Planfassung vorgenommen:

- die Bezeichnungen „Lager Heu/Stroh Dungplatz“ und „Möbel Im- und Export“ im Bereich vorhandener baulicher Anlagen werden entfernt;
- die Fläche „Reit- und Springplatz“ wird aus dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdezucht“ entlassen und - wie das übrige Plangebiet dieser Änderungssatzung - als Mischgebiet (MI) festgesetzt;
- im Bereich des neu ausgewiesenen Mischgebietes wird ein weiteres Baufenster aufgenommen, um dem an der Bundesstraße gelegenen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten;
- der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird im Interesse der Rechtssicherheit nicht mehr „über Gelände“ festgesetzt, sondern auf NN bezogen; die festgesetzten 34,00 m über NN entsprechen dabei in praktischer Hinsicht den bisherigen 10,00 m über Gelände;
- die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes wird wegen des vorhandenen und zu erwartenden Versiegelungsgrades von 0,5 auf 0,6 angehoben;
- das Baufensters am Übergang der Grundstücke Segeberger Straße 9 b zu Segeberger Straße 11 wird an den örtlichen Bestand angepasst;
- in der Garagen betreffenden Gestaltungsvorschrift wird der Satz „Außenwandverkleidungen aus Blech oder Zementplatten sind unzulässig“ gestrichen.

Im Übrigen gelten sämtliche Festsetzungen, wie sie sich aus der Ursprungssatzung im Rahmen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen ergeben, unverändert fort.

3.2 Grünordnung

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 6. März 2007 ein neues Landesnaturschutzgesetz beschlossen, das am 15. April 2007 in Kraft getreten ist. Darin ist die Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht mehr vorgesehen. Grundsätzlich sind jedoch aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 25 LNatSchG. Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und deren Schutzzweck können von daher ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen besonders und streng geschützter Arten) als auch im Allgemeinen und Besonderen Artenschutz verankert.

Anhand einer Potentialabschätzung ist festzustellen, dass eine Bestandsgefährdung geschützter Tier- oder Pflanzenarten durch die planungsrechtlich vorbereitete Nachverdichtung eines bisher festgesetzten „Reit- und Springplatzes“ nicht besteht. Veränderungen an den bestehenden baulichen Anlagen sind nicht geplant.

Im Ergebnis liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

3.3 Immissionsschutz

Im **Altlastenkataster** des Kreises Segeberg sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Aufgenommen sind der östlich des Plangebietes gelegene Standort Segeberger Straße 9, als „Altstandortverdachtsfläche“ und der Standort Segeberger Straße 11 im „Prüfverzeichnis“. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Segeberg, Untere Bodenschutzbehörde, verpflichtet ist.

Für die vom Verkehr der Bundesstraße 432 ausgehenden **Lärmimmissionen** wurde im Rahmen des aus dem Jahr 2005 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, ein Lärmgutachten erstellt. Danach liegt der Änderungsbereich außerhalb der Lärmpegelbereiche V und IV, so dass die Aufnahme textlicher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz nicht erforderlich ist.

Westlich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung, der Immissionen hervorrufen könnte. Die Pferdehaltung ist allerdings vom Mischgebiet durch eine geschlossene Hallenbebauung direkt westlich des Plangebietes dieser 1. Änderung des B-Planes abgetrennt. Die Notwendigkeit zur Prüfung auf Geruchsimmissionen wurde allerdings bereits im Jahr 2005, bei der Aufstellung der Ursprungssatzung, nicht gesehen, da sicher davon ausgegangen werden konnte, dass die Geruchsbelastung 10 % der Jahresstunden nicht übersteigt. Auch finden Turniere und sonstige Veranstaltungen reitsportlicher Art, durch die Teilnehmer- und Besucherverkehr ausgelöst wird, nicht öfter als 10 mal im Jahr statt, so dass diese als seltene Ereignisse i. S. d. TA Lärm zu beurteilen sind. Nun wird im Rahmen der vorliegenden Änderungssatzung inmitten des Mischgebietes die planerische Zulässigkeit eines Lagers für Heu und Stroh mit Dungplatz sowie ein Reit- und Springplatz entfernt. Es tritt also eine Beseitigung der am dichtesten zum Mischgebiet liegenden möglichen Geruchsquellen ein. Dadurch besteht nunmehr „erst recht“ kein Erfordernis für eine gutachterliche Untersuchung im Hinblick auf Geruchsimmissionen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen städtebaulicher Planungen werden demzufolge durch die Änderungsplanung verbessert und berücksichtigt.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Erschließung in verkehrs- und ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht ergeben sich keine Änderungen. Ein sich aus der Nachverdichtung ergebender zusätzlicher Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebietes befriedigt werden, ohne dass in der Planzeichnung zusätzliche Flächen für Stellplätze oder Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt werden. Nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung bleibt es der nachfolgenden Planungsebene überlassen, erforderlich werdende zusätzliche Stellplätze in die Freianlagenplanung zu integrieren.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche	Prozent
Mischgebiet (MI)	10.410 m ²	94,1 %
Verkehrsflächen	648 m ²	5,9 %
Gesamtfläche	11.058 m ²	100,0 %

Zwischen der Gemeinde Kayhude und der Grundstückseigentümerin ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt diese die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Kayhude hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, in ihrer Sitzung am 09. Juni 2010 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

ltzstedt, den

(Bernhard Dwenger)
Bürgermeister