



# Bebauungsplan Nr. 6

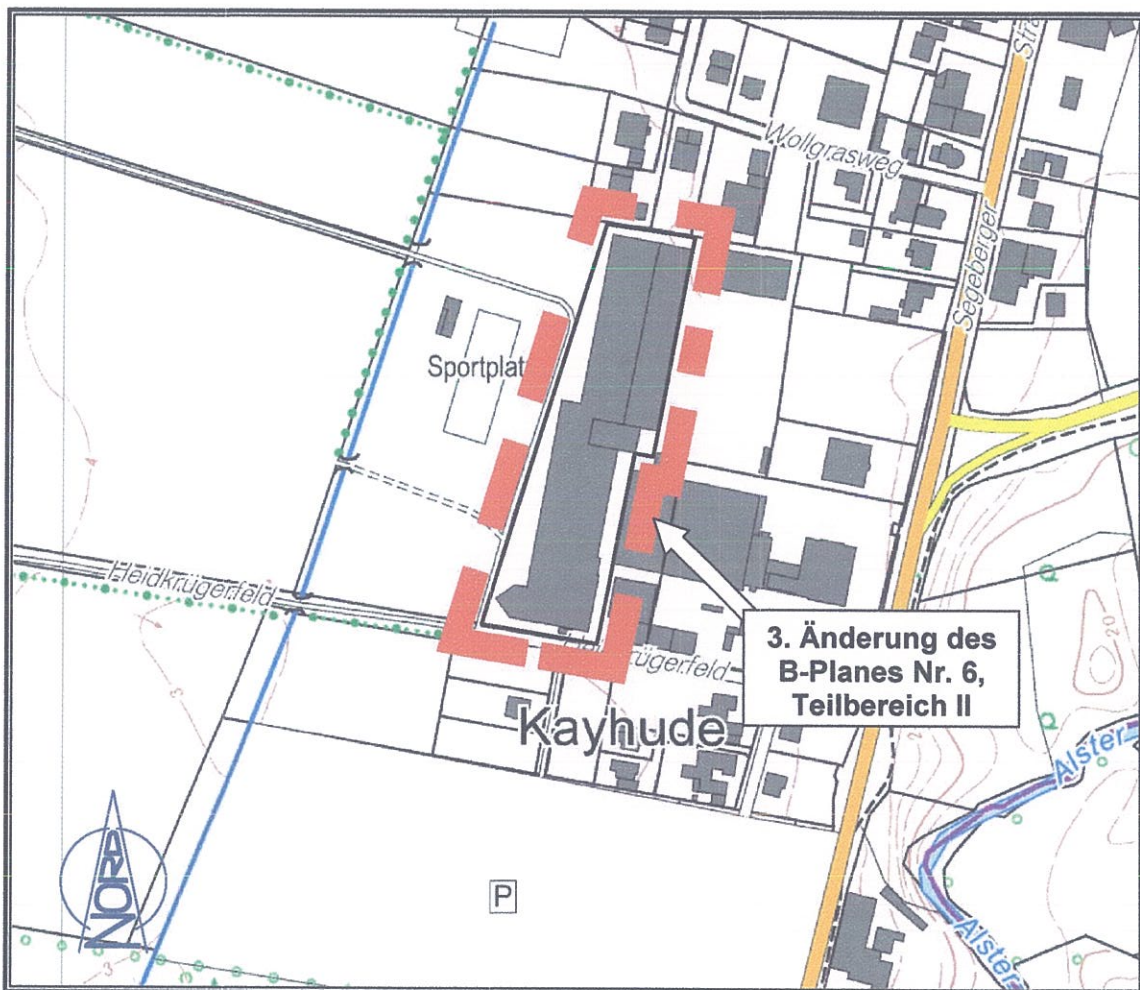


## 3. Änderung

### Teilbereich II

Gebiet nördlich Heidkrügerfeld, östlich des Dressurvierecks des Gestüts Barkholz, südlich der Bebauung am Wollgrasweg und westlich des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, überplanten Mischgebietes westlich der Segeberger Straße (B 432)

## - Begründung -



# GEMEINDE KAYHUDE

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

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



## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	18.12.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.07.2016
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.07.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.08.-16.09.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	27.10.2016

### 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

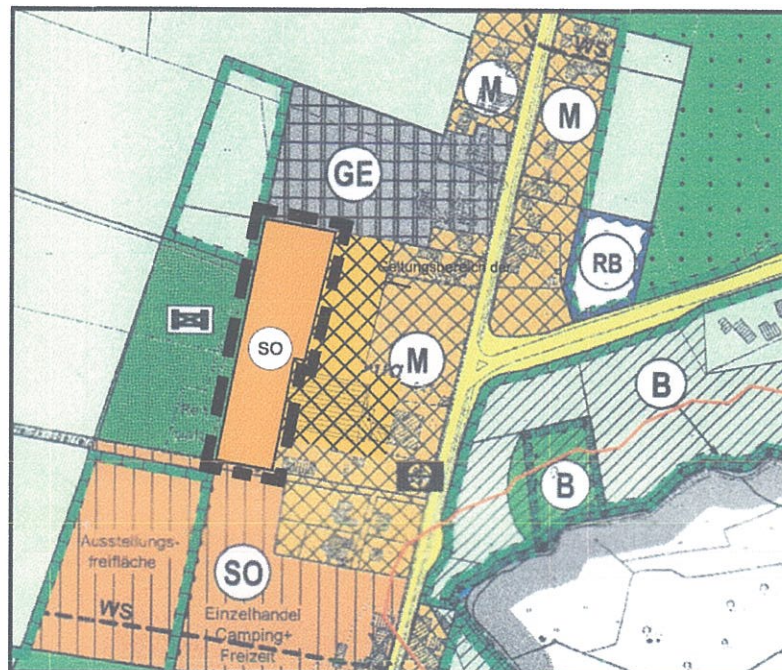


- Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Ein regionaler Grünzug, zugleich in Teilen dargestellt als Schwerpunktbereich für die Erholung, erstreckt sich über Kayhude hinweg von Hamburg in Richtung Norden bis zu einer Achse, die von Bad Bramstedt über Leezen bis nach Lübeck heranreicht. Der westliche 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 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) befindet sich die Gemeinde Kayhude in einem Ordnungsraum um die Hansestadt Hamburg. Nach dem LEP sind die Ordnungsräume "Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen."

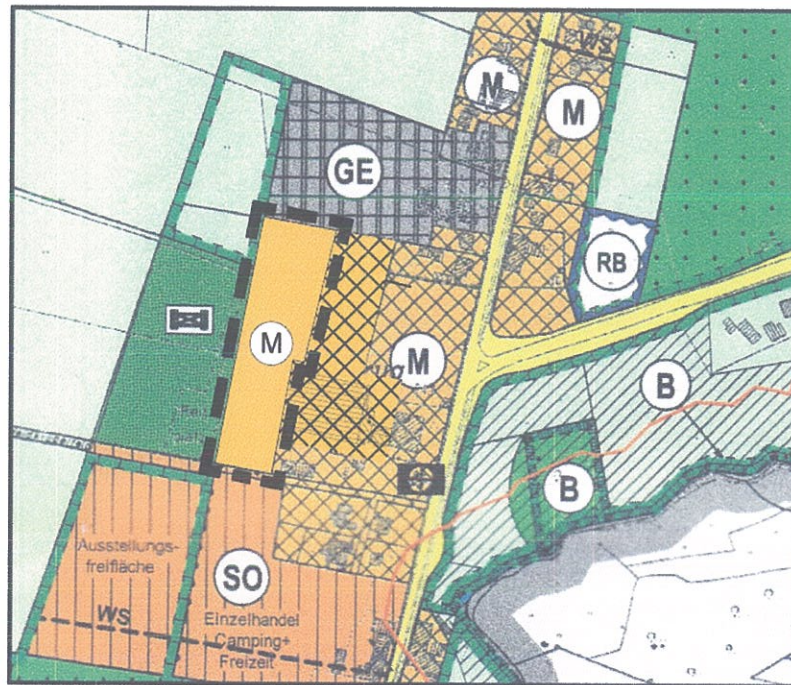
Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdezucht“ dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung, die in einer 'Gemischten Baufläche' (M) bestehen soll, ab und ist gemäß § 13 a Abs. 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 3. 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 des Dressurvierecks des Gestüts Barkholz, südlich der Bebauung am Wollgrasweg und westlich des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, im Jahr 2010 überplanten Mischgebietes westlich der Segeberger Straße (B 432). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha.

#### 1.4 Angaben zum Bestand

Der dieser Änderungsplanung zu Grunde liegende Grundstücksbereich ist ganz überwiegend bebaut mit einer Halle, die als Reithalle und Stallgebäude genutzt wird. Die Freiflächen um das Gebäude herum sind überwiegend befestigt und meist in einem befahrbaren Zustand. Teilweise sind Gras- und Staudenfluren auf ihnen ausgebildet.

Der Plangeltungsbereich ist umgeben von weiterer baulicher Nutzung auf dem Grundstücksgelände selbst (gewerbliche Nutzungen) sowie außerhalb (straßenbegleitend Heidkrügerfeld und Wollgrasweg). Im Westen schließt sich



die Grünanlage des Gestüts an (Dressurviereck mit Tribüne, Paddocks, Regenrückhaltebecken und weiter im Westen Weiden).

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**

Anlass der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, und der in diesem Rahmen durchzuführenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, ist der Wunsch der Eigentümerfamilie, die auf dem Grundstück 'Segeberger Straße 9 - 15' bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in die im Westen des Grundstücks gelegenen Sondergebiete auszuweiten. Die mit Pferden im Zusammenhang stehenden Sondergebiete werden im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigt, da Veranstaltungen und Turniere, wie beispielsweise die Kayhuder Reiterstage, gar nicht mehr oder seltener durchgeführt werden. Hinzu kommt, dass der kostendeckende Handel mit ausgebildeten Pferden aufgrund gesetzlicher Vorgaben immer schwieriger geworden ist. So hat die Gewährleistungsregelung dazu geführt, dass Reitpferde innerhalb von zwei Jahren - nahezu ohne Rücksicht auf den zwischenzeitlichen Umgang mit ihnen - zurückgegeben werden können.

Auf der anderen Seite haben einige der auf dem Grundstück 'Segeberger Straße 9 - 15' ansässigen Gewerbebetriebe Raumbedarf angemeldet, der innerhalb der verschiedenen bereits vorhandenen Mischgebiete des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, nicht mehr befriedigt werden kann. Hier bietet sich eine entsprechende Nutzung innerhalb des den Betrieben benachbarten Geltungsbereiches dieser 3. Änderung an, um einen innerbetrieblichen Gewerbetourismus, der entstehen würde, wenn weiter entfernt gelegene Standorte innerhalb oder außerhalb von Kayhude betrieblich mit in Anspruch genommen werden müssten, zu vermeiden. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Lösung würde für die umliegenden Betriebe einen deutlich geringeren logistischen Aufwand bedeuten.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die Gemeinde unterstützt die Planungsabsicht, um die ortsansässigen Betriebe nach wie vor an den Standort Kayhude binden zu können, wobei die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) hauptsächlich auf der Überlegung beruht, die gewerblichen Nutzungsabsichten mit den vorhandenen Wohnnutzungen zusammen zu führen. Bei den ansässigen Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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 um die Öffnung der zulässigen Nutzungen auf das Spektrum, das der Verordnungsgeber in § 6 BauNVO für Mischgebiete vorgegeben hat. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Umnutzung vorhandener 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 3. Änderung des Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

#### **3.1 Inhalt der Änderungen**

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

- anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdezucht“ wird neu ein Mischgebiet (MI) festgesetzt;
- das Baufenster im Südwesten wird an den tatsächlichen Gebäudebestand angepasst;
- als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird NN festgesetzt;



- es werden Hinweise zu etwaigen Bodendenkmalen und Altlasten aufgenommen.

Im Übrigen sind die das Plangebiet betreffenden Festsetzungen aus der Ursprungssatzung übernommen worden.

### **3.2 Grünordnung**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, müssen ausgeglichen werden. Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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 Biotope 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.

Hinsichtlich der Schutzgüter werden sich keine Änderungen ergeben. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht ersichtlich.

### **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“. Dennoch können aufgrund der vielfältigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes schädliche Bodenveränderungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. 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 von Festsetzungen zum aktiven oder passiven Lärmschutz nicht erforderlich ist.

Durch die Änderung des Plangebietes von einem 'Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsport und Pferdezucht' (SO) in ein 'Mischgebiet' (MI) werden die möglichen, unmittelbar auf das Gebiet einwirkenden Geruchsquellen beseitigt. Dadurch besteht kein Erfordernis für eine gutachterliche Untersuchung im Hinblick auf Geruchsmissionen. 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.

Der Eigenbetrieb Wasserwerk im Amt Itzstedt hat im Beteiligungsverfahren darauf aufmerksam gemacht, dass das gesamte Objekt 'Segeberger Straße 9 - 13 in Kayhude' lediglich über einen Zählerschacht mit Wasser versorgt wird. Sollten auf dem Grundstück zusätzliche Entnahme-Stellen entstehen, könnte die derzeitige Dimensionierung der Wasserleitung nicht mehr ausreichend sein.

### **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:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Prozent</b>
Mischgebiet (MI)	9.505 m <sup>2</sup>	91 %
Verkehrsflächen	885 m <sup>2</sup>	9 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.390 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6, TEILBEREICH II,  
DER GEMEINDE KAYHUDE

---

Die Gemeinde Kayhude hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit den Grundstückseigentümern geschlossen. Danach tragen diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Kayhude hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, in ihrer Sitzung am 27. Oktober 2016 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Kayhude, den 14. Dez. 2018



*B. Dwenger*  
(Bernhard Dwenger)  
Bürgermeister