
**Satzung der Gemeinde Kayhude
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung
für das Gebiet „Betriebsgelände Schwarz - Mobile Freizeit“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltbelange
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Umsetzung der Planung/Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Kayhude hat in ihrer Sitzung am 13.9.2006 beschlossen, für das Gebiet „Betriebsgelände Schwarz - Mobile Freizeit“ die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die Fortsetzung der Betriebsumsiedlung unterstützt und für ein Teilbereich des Betriebsgeländes die Festsetzungen über die Art der Nutzung für flexiblere Nutzungsmöglichkeiten angepasst werden.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße (s. Ziff. 2) ist eine Unterschreitung des Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in jedem Fall gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes westlich der B 432 an der Straße Heidkrügerfeld. Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut mit einem Betriebswohnhaus. Auf dem südlich anschließenden Betriebsgelände ist eine der insgesamt vorgesehenen drei Hallen realisiert, in einem weiteren Bauabschnitt soll in Kürze die zweite Halle errichtet werden. Der Verkaufsbetrieb läuft bereits seit 2004.

Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 4.200 m². Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahr 2003, der hier ein Sondergebiet festsetzt. Der Bebauungsplan lässt in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag neben der Errichtung des eigentlichen Einzelhandelsbetriebes für Camping- und Freizeitmobile einschl. Zubehör und Randsortiment auch maximal vier betriebszugehörige Einzelhäuser zu. Letztere sollen im nördlichen Randbereich im Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung am Heidkrügerfeld errichtet werden. Ein Gebäude ist bereits realisiert.

Für den Bereich dieser Betriebswohnhäuser sollen nunmehr weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden, da mit der derzeitigen ausschließlichen Nutzungsbindung für Betriebswohnhäuser nicht die nötige Flexibilität für die weitere Betriebsentwicklung gegeben ist. Zu diesem Zweck wird als Art der Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. In diesem Rahmen der zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB). Bei konkret anstehenden Nutzungsänderungen ist gemäß §

12 Abs. 3a BauGB eine Änderung des Durchführungsvertrags erforderlich. Solche anderen Nutzungen sind derzeit jedoch noch nicht angedacht, insofern bleiben Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag zunächst unverändert.

Der Ortsteil Heidkrügerfeld ist bereits durch eine starke Nutzungsdurchmischung geprägt und in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Änderungsfläche ist ebenfalls eine gemischte Nutzung aus gewerblichen und Wohnnutzungen und auch aus landwirtschaftlichen Nutzungen (Reitbetrieb) vorhanden. Eine Änderung dieser Teilfläche in Mischgebiet passt sich städtebaulich sinnvoll in das Strukturkonzept der Gemeinde für den Ortsteil ein. Der Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen auf den Aussagen des Strukturkonzeptes basieren, stellt für den Änderungsbereich derzeit ebenfalls ein Sondergebiet dar. Hier erfolgt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung im Wege der Berichtigung (s. Anlage).

Die vorliegende Änderung wurde am 30.8.06 mit der Landesplanungsbehörde erörtert. Die Änderung entspricht den Zielen der Raumordnung.

4. Inhalt der Planung

Art der Nutzung

Für das Teilgebiet 3 des Ursprungsplans erfolgt eine Änderung von Sondergebiet in Mischgebiet. Dadurch wird die derzeitige ausschließliche Nutzungsbindung für Betriebswohnhäuser aufgehoben zugunsten einer breiteren Nutzungsmöglichkeit. Dies ist erforderlich, um für die weitere Entwicklung des Betriebes notwendige planerische Spielräume zu eröffnen. Die planerische Eröffnung zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten soll insbesondere auch unterstützend für die notwendige Bereitstellung von Fremdkapital für die weitere Betriebsentwicklung wirken. Die konkrete Realisierung von Vorhaben steht jedoch unter Vorbehalt des Durchführungsvertrages.

Die Ausweisung als Mischgebiet ergänzt die städtebauliche Struktur des Ortsteils Heidkrügerfeld, der bereits durch eine starke Nutzungsdurchmischung geprägt ist und in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Änderungsfläche ebenfalls eine gemischte Nutzung aus gewerblichen und Wohnnutzungen und auch aus landwirtschaftlichen Nutzungen (Reitbetrieb) aufweist. Aufgrund der östlich unmittelbar benachbarten Wohnnutzung wer-

den die flächen- und potentiell lärmintensiven Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 und Abs.3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

Im Bereich des Nutzungsmaßes erfolgt eine Anpassung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche an eine mischgebietstypische Ausnutzung. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans zur Bebauung im Änderungsbereich bleiben erhalten.

5. Umweltbelange

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Änderungsbereich wird gegenüber den Festsetzungen aus dem Ursprungsplan eine geringfügige Erhöhung des Nutzungsmaßes vorgenommen und damit der Eingriffsumfang geringfügig erhöht. Nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten solche Eingriffe jedoch als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Immissionsschutz

Mit der Festsetzung als Mischgebiet werden potentiell auch weitere gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich möglich. Diese dürfen jedoch den mischgebietstypischen Rahmen, wie er auch in der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, nicht überschreiten. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Artenschutz

Die Änderungsflächen sind teilweise bereits mit einem Wohnhaus bebaut, im Übrigen werden sie als Garten- und Erschließungsflächen genutzt oder sind für die anstehende Bebauung vorbereitet. Im äußersten Nordwesten des Änderungsbereiches beginnt entlang des Weges Heidkrügerfeld ein sich in westlicher Richtung erstreckender Knick mit vereinzelt Großbäumen, der als faunistisch relevante Habitatstruktur oder sonstige potentielle Lebensstätte geschützter heimischer Tierarten (Klein- und Großsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen) einzustufen ist. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass hier geschützte Tierarten vorkommen. Diese relevante Grünstruktur wird bereits im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt, einschließlich eines großräumigen Schutzstreifens und ist insofern vor einem Heranrücken einer Bebauung gesichert. Dies bleibt unverändert. Es ist daher davon auszugehen, dass durch

die Änderung der Art der Nutzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geschaffen werden.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt über das vorhandene zentrale Leitungsnetz.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation nach Hamburg. Eine Versickerung des Dachflächenwassers muss auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

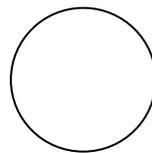
Erschließungen und Zuwegungen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste sind bei bebauten Flächen ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahren zu führen.

7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

Gemeinde Kayhude
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)



L.S.