

GEMEINDE FAHRENKRUG

1. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18

für das Gebiet östlich 'Grüner Weg', Grundstück 'Grüner Weg 18'

Begründung



Kreis Segeberg

Stand: Entwurf, 23. März 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung.....	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Änderungsinhalte.....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	9
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	10
3.4 Hinweise.....	10
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	11
4. Kosten.....	11

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S. 398),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVObI. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13.11.2019, (GVObI. Sch.-H. S. 425).

Es findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung, da durch die Änderungsplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In verfahrenstechnischer Hinsicht gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht ebenso wie von der 'Zusammenfassenden Erklärung' zum Abschluss des Verfahrens abgesehen.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	23.06.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	03.08. - 30.08.2020
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	15.07.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.03.2021
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Fahrenkrug liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) im 'Stadt- und Umlandbereich in den ländlichen Räumen', der um die Kreisstadt Bad Segeberg besteht. Im Regionalplan für den

Planungsraum I ist die Gemeinde dem Nahbereich der beiden Städte Bad Segeberg und Wahlstedt, die gemeinsam ein Mittelzentrum darstellen, zugeordnet. Die Gemeinde Fahrenkrug bildet einen baulichen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Wahlstedt.

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt und die Gemeinden Fahrenkrug und Schackendorf haben sich zum Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt zusammengeschlossen und einen gemeinsamen Flächennutzungsplan. Für die verbindliche Bauleitplanung ist jede der vier Gebietskörperschaften eigenverantwortlich zuständig.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt stellt das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Reiterferienhof' dar, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Bereiche der Gemeinde Fahrenkrug an der Straße 'Grüner Weg'. Es umfasst das Grundstück 'Grüner Weg 18', das östlich der Straße liegt sowie den parallel zum Grundstück verlaufenden Straßenabschnitt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,69 ha.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Neben dem Wohngebäude befinden sich auf dem Grundstück ein Pferdestall und ein kleiner Schuppen, der als Werkstatt und Sattelkammer genutzt wird, ein Gartenhaus sowie ein Zwinger. In dem Wohngebäude besteht bereits eine knapp 100 m² große Ferienwohnung. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Pferdestall mit Heulager. Anteilig wird das Plangebiet ebenfalls von Weideland, das als Pferdekoppel genutzt wird sowie von Sandpaddocks und einem Reitplatz eingenommen. Die übrigen Bereiche werden als Gartenland genutzt. Das Grundstück wird im Norden durch einen Knick und im Osten teilweise durch eine Feldhecke eingefasst. In topographischer Hinsicht ist das Gelände relativ eben. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 44,00 m über NN.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18, der am 16. April 2015 rechtskräftig wurde. Dieser trifft für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Reiterferienhof';
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8;
- Maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen (FH): 10 m;
- Abweichende (a) und offene Bauweise (o) zulässig;
- Minstdachneigung (DN): 10 Grad.

Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18



2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Vorhabenträger halten auf ihrem Grundstück hobbymäßig eigene Pferde und bieten eine Ferienwohnung für Reittouristen an. Die Nachfrage ist so groß, dass die Vorhabenträger zusätzliche Unterkünfte auf ihrem Grundstück schaffen wollten. Dazu wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Ergänzend sollte die Möglichkeit eröffnet werden, die Pferde der Gäste unterbringen zu können. Es war beabsichtigt, dass zum einen Ferienwohnungen und zum anderen ein Stallgebäude für die Unterbringung und Versorgung der Pferde, beides in einem Gebäude, errichtet werden sollte. Mittlerweile wurde ein Stallgebäude mit integriertem Heulager errichtet. Im

Laufe der zurückliegenden 5 Jahre haben sich die Vorstellungen der Vorhabenträger geändert. An der Hobby-Pferdehaltung soll festgehalten werden, dagegen soll das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten nicht weiter ausgeweitet werden. Das Angebot der Hobby-Pferdehaltung soll durch das Angebot an therapeutischem Reiten ergänzt werden. Therapeutisches Reiten umfasst pädagogische, psychologische, psychotherapeutische, rehabilitative und sozial-integrative Maßnahmen mit oder auf dem Pferd. Zielgruppe des therapeutischen Reitens sind Kinder, Jugendliche oder Erwachsene mit körperlichen, seelischen und sozialen Entwicklungsstörungen oder Behinderungen. Die Entwicklungsförderung steht dabei im Mittelpunkt. Therapeutisches Reiten ist in integrierten zentralen Lagen kaum umsetzbar, denn es ist gebunden an den Standort der Pferdehaltung. Artgerechte Pferdehaltung ist nur mit entsprechenden Auslaufflächen möglich, die meistens im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen. Das therapeutische Reiten ordnet sich den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet quantitativ unter und ruft keine weitreichende Vorbildwirkung hervor, was zu einer Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen könnte.

Der Ursprungsplan hat bereits zwei Wohneinheiten im Plangebiet für den/die Betriebsleiter/in und Verwandte 1. Grades vorgesehen. Diese waren aber in einem Gebäude vorgesehen. Es ist nun eine räumliche Trennung der zwei Wohneinheiten in zwei Wohngebäude beabsichtigt.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll an geänderte Betriebsvorstellungen angepasst und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die gemeindlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Qualitative Weiterentwicklung des Plangebietes;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer reittherapeutischen Einrichtung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei separaten Wohngebäuden, ohne die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zu erweitern.

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 und seine bisherigen Änderungen Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da es vorwiegend nur darum geht, die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im Plangebiet anzupassen. Die textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 nicht nur punktuell, sondern insgesamt im Interesse einer leichteren Übersichtlichkeit neu verfasst. Die Planzeichnung bleibt unverändert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird an die künftigen geplanten Nutzungen angepasst.

3.1 Änderungsinhalte

Zukünftig gelten die textlichen Festsetzungen dieser 1. (vereinfachten) Änderung in Verbindung mit der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, der am 16. April 2015 in Kraft getreten ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 wird textlich - neben redaktionellen Korrekturen - wie folgt geändert:

Die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen werden im Plangebiet zur qualitativen Weiterentwicklung des Betriebes angepasst und die Zweckbestimmung im Hinblick auf die künftigen Nutzungen. Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein **'Sonstiges Sondergebiet' (SO)** mit der Zweckbestimmung 'Hobbytierhaltung Pferde und therapeutisches Reiten' festgesetzt. Innerhalb des 'Sonstigen Sondergebiets' (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Hobby-Pferdehof mit Stallungen und Werkstatt,
- zwei Wohngebäude mit max. jeweils einer Wohnung für den/die Betriebsleiter/in und Verwandte 1. Grades sowie eine Ferienwohnung,
- ein Pferdestall mit Pferdeboxen,
- ein Reitplatz,
- Paddocks,
- ein Heu- und Strohlager,
- eine Maschinenhalle,
- eine reittherapeutische Einrichtung,
- ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von max. 40 m²,
- ein Hundezwinger,
- eine Mistplatte,
- Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

Das Plangebiet wird bereits von einer Hobby-Pferdehaltung mit entsprechenden zugehörigen Anlagen wie Pferdeställe, Heulager, Reitplatz, Paddocks etc. eingenommen. Anders als in der Ursprungssatzung wird der touristisch geprägte Aspekt der Pferdehaltung mit Übernachtungsmöglichkeiten zurückgenommen. Demgegenüber soll künftig eine reittherapeutische Einrichtung zulässig sein.

Der Ursprungsplan hat bereits zwei Wohneinheiten und eine Ferienwohnung planerisch zulässig gemacht. Die Anzahl der Wohneinheiten soll mit der hiesigen Planung nicht erweitert werden. Ursprünglich angedacht war es, die zwei Wohneinheiten in einem Gebäude unterzubringen. Es ist nun vorgesehen, die zwei Wohneinheiten räumliche getrennt in zwei Gebäuden unterzubringen.

Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Fahrenkrug geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist darüber hinaus folgende **bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung** als textliche Festsetzung innerhalb der 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 aufgenommen worden: "Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 02 '**Außenwände**' wird dahingehend korrigiert, dass die Festsetzung für die Wohn- und Stallgebäude gilt. In der Ursprungssatzung wurde die Festsetzung für das Wohnhaus und dem damals neu angedachten Gebäudetrakt bestehend aus Ferienwohnungen, Tenne, Scheune/Stallung getroffen. Dieser Gebäudekomplex ist nicht mehr beabsichtigt.

Ergänzend sind darüber hinaus drei **Hinweise** neu aufgenommen worden. Diese betreffen landwirtschaftliche Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, Eingriffsfristen für die Beseitigung von Gehölzen sowie den Umgang mit Oberboden.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Da es bei der hiesigen Planung nur um die Änderung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung geht und damit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird, ist eine erneute Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht notwendig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 hat die eine bauliche Erweiterung des Plangebietes bereits planungsrechtlich vorbereitet. Die

landschaftspflegerischen Belange wurden dort bereits ausreichend geprüft und sind aufgrund des geringen Alters der Ursprungssatzung - der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 18 trat im April 2015 in Kraft - nach wie vor gültig.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Im Hinblick auf die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 1. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 keine Änderungen.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt hat im Planverfahren mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Es ist daher mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auf § 15 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden

Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Die Vorhabenträger tragen die im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanes entstehenden Kosten. Zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, der u. a. die Kostenfolge zum Inhalt hat.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug hat diese Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Fahrenkrug, den

.....
Reiner Martin
(Bürgermeister)