



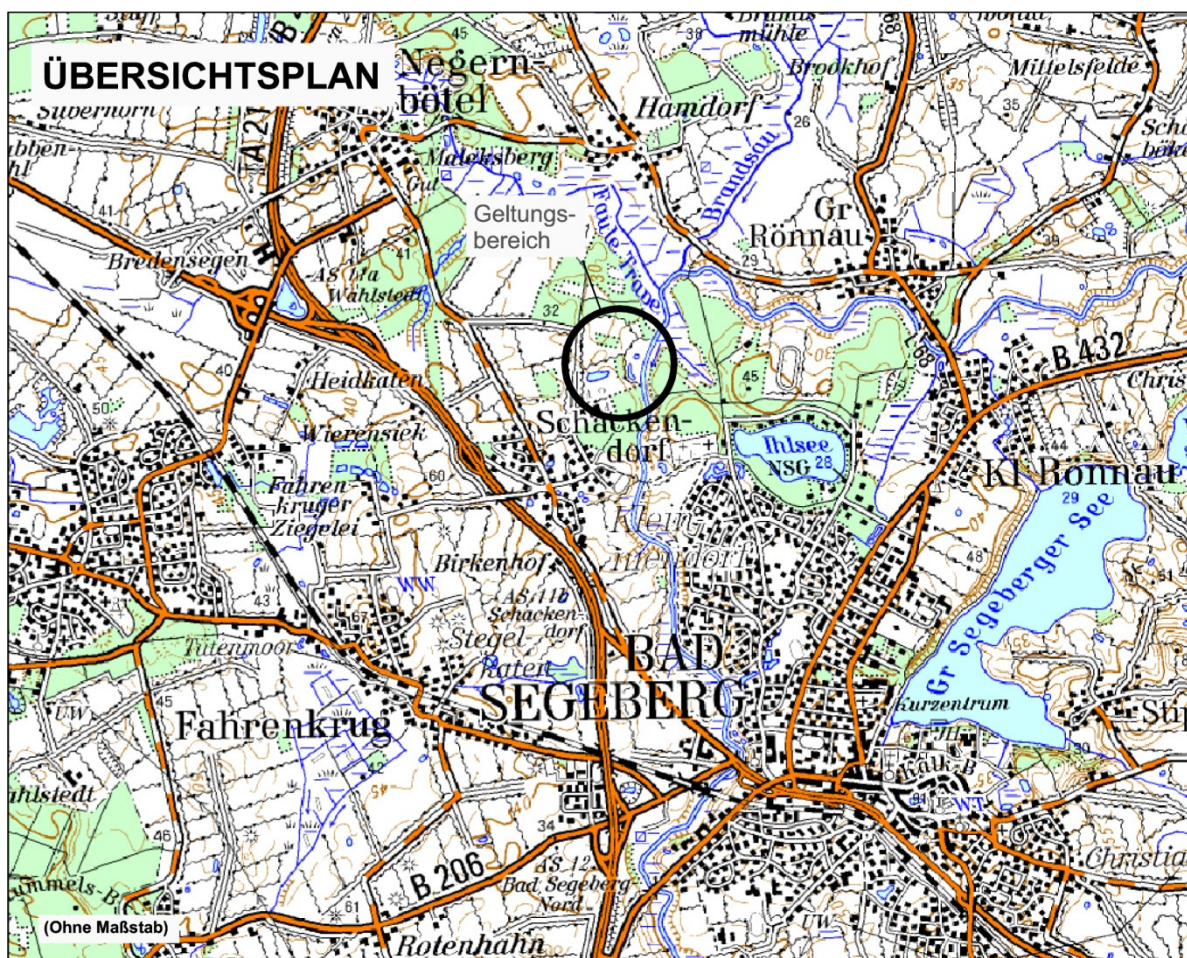
3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

1

Planungsziele

3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

für das Gebiet
„Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges
– Bereich IV (Sondergebiet Tierzentrum“
der Gemeinde Schackendorf
Kreis Segeberg



Planungsziele (August 2019)

OBER



FREI
RAUM
PLANUNG

BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR

DIPL.-ING. MATTHIAS OBER, AK M-V

ULMENWEG 11, 23942 DASSOW

TELEFON 03 88 26 - 8 65 90 FAX 038826 86 591 MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE



3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

2

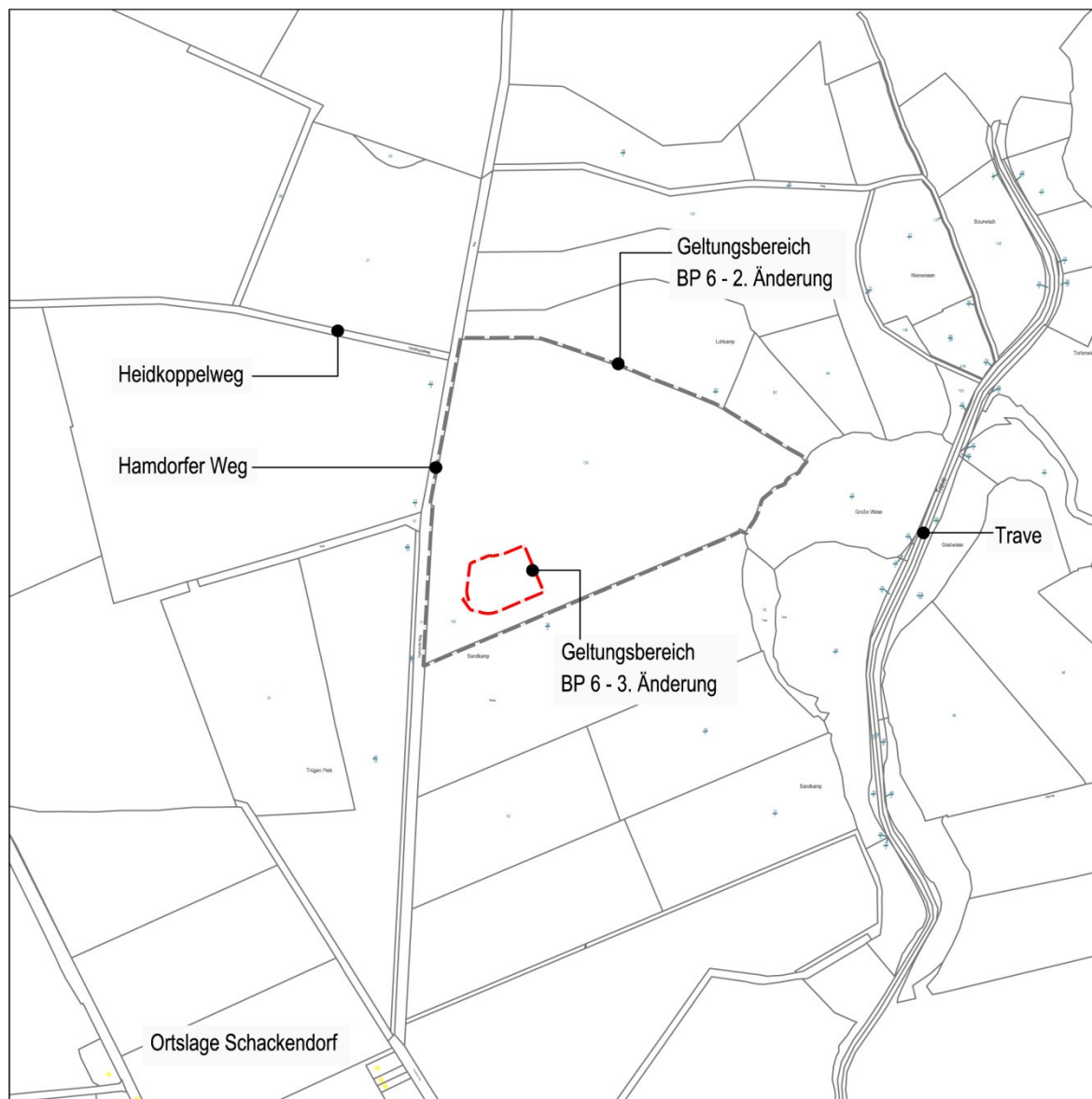
Planungsziele

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schackendorf hat am 13.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges – Bereich IV (Sondergebiet Tierzentrum)“ der Gemeinde Schackendorf (Kreis Segeberg) gefasst.

Der Bebauungsplan setzt auch mit seiner 3. Änderung die Vorgaben der 32. Flächennutzungsplanänderung verbindlich um. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist damit gewahrt.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan: Geltungsbereich 3. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 Gemeinde Schackendorf



3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

3

Planungsziele

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich umfasst einen kleinen Teilbereich des Geländes des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges und liegt im Norden der Ortslage von Schackendorf.

Nach der Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf wurde auf dem ehemaligen Bundeswehrareal entsprechend den formulierten Planungszielen die Umnutzung in gewerblich betriebenes Tierzentrum vollzogen.

Der bisherige Gebäudebestand sowie die Infrastruktur entsprechen aktuell insgesamt der nachstehenden Luftbilddarstellung. Im direkten Änderungsbereich (im Luftbild rot eingegrenzt) wurde vor Jahren eine Lagerhalle abgerissen seit dem befindet sich hier eine Rasenfläche, die im Norden, Westen und Süden von betonierten Fahrbahnen umschlossen ist. Östlich angrenzend befindet sich eine Lagerhalle von drei weiteren Lagerhallen.



Google-Luftbild:

Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 Gemeinde Schackendorf
mit Umgebungsbereich und derzeitigen Nutzungsstrukturen



3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

4

Planungsziele

3 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Nach der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf wurde der mit der Änderung vorbereitete Betrieb eines gewerblichen Tierzentrums aufgenommen.

Mit der sich dabei einstellenden betrieblichen Entwicklung zeichnet sich inzwischen ab, dass sich für den Bereich IV des Bebauungsplanes eine von den bisherigen Festsetzungen abweichende Nutzungsintention ergibt.

Zukünftig soll hier auf die (Möglichkeit zur) Errichtung eines Schulungszentrums verzichtet werden, da das hierzu bereits in dem im Bereich I befindlichen Gebäude ein ausreichendes Platzangebot bereit hält. Vielmehr möchte man sich an dieser Stelle auf die bisher bereits ebenfalls zulässige Wohnnutzung beschränken. Dabei entspricht der durch den Betreiber inzwischen vorgesehene Rahmen für die Errichtung eines Wohngebäudes nach aktuellen Planungen nicht mehr den bisher gegebenen Möglichkeiten.

Zur Anpassung dieser Nutzungsanforderungen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan dementsprechend zu ändern.

4 PLANUNGSGEHALT

Im Rahmen der Planänderung sind hierzu im Plangeltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 im Bezug auf die hier derzeit nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zulässigen Nutzungen für den Bereich IV nachfolgend aufgeführte Änderungen erforderlich.

Die geplanten Änderungen innerhalb des Bereiches IV des Sondergebietes „Tierzentrum“ festgesetzten Nutzungen sind der Gegenüberstellung in nachstehender Tabelle zu entnehmen.

	2. Änderung B-Plan Nr. 6 (rechtskräftig)	3. Änderung B-Plan Nr. 6 (geplant)
Bereich IV	- Schulungszentrum mit Übernachtungsangebot - Wohnen	- Wohnen

Darüber hinaus sind für den Bereich IV folgende Änderungen vorgesehen;

- die maximal zulässige überbaubare Grundfläche soll sich von 200m² auf 300m² erhöhen,
- die maximal zulässige Geschossigkeit soll von I auf II erhöht werden,
- die maximal zulässige Gebäudehöhe soll von 6,50m auf 13,00m erhöht werden und
- die Angabe einer maximalen Dachneigung (bisher 45Grad) soll entfallen.

Die gestalterisch wirksamen Festsetzungen sollen im weiteren Verlauf des Planverfahrens ggfs. weiter konkretisiert werden.



3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

5

Planungsziele

Im Übrigen haben die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text) weiterhin Bestand.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt resp. dementsprechende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Durch die vorliegende Planänderung ergibt sich gegenüber den im Rahmen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzten Zulässigkeiten innerhalb des Plangebietes eine geringfügige Nutzungsintensivierung, da sie die maximal zulässige überbaubare Grundfläche soll sich von 200m² auf 300m² erhöhen soll. Es ist daher nur ein geringfügiges Kompensationserfordernis zu erwarten.

Auf eine detaillierte Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung wird daher verzichtet. Es erfolgt eine vereinfachte Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie eine Prüfung, in wieweit, wo und wie dieser zu decken ist.

6 ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG wird daher verzichtet.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die vorliegende Planänderung ergeben sich gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation keine relevanten Veränderungen. Auf eine gutachterliche Untersuchung wird daher verzichtet.



3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

6

Planungsziele

8 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nichts. Die Erschließung erfolgt wie bisher über das gemeindliche Straßennetz.

Die für die weitere Nutzung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich aufgrund der bisherigen Nutzung bereits auf dem Grundstück.

9 ALTLASTEN

Es ergeben sich gegenüber den im Rahmen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zur Frage von Altlasten getroffenen Aussagen keine Veränderungen.



3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

7

Planungsziele

10 WALD

Durch die vorliegende Planänderung ergeben sich gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 hinsichtlich der Belange der Forstwirtschaft keine Veränderungen.

Die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 dargestellten Waldabstände werden weiterhin unverändert eingehalten.

ANLAGE

Vorentwurf zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf für das Gebiet „Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges“ der Gemeinde Schackendorf (Kreis Segeberg)

- Teil A (Planzeichnung)
- Teil B (Text)