

VERFAHRENSSTAND

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
☒	☒	☒	☒	☐

ENTWURF

2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 6

DER GEMEINDE
SCHACKENDORF

KREIS SEGEBERG
FÜR DAS GEBIET

"Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges"



OBER



FREI
RAUM
PLANUNG

BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR

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

ULMENWEG 11, 23942 DASSOW

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

Stand: 29.09.2017
Bearbeiter: Hofmann

SO	Tier- zentrum
Bereich III:	- Tierunterbringung / Tierpension - Quarantänestation - Tier-Shop - Praxisambulanz - Pflanz- und Tierzäume - Freiflächen für Tieraussläufe - Wohnen
II	a

SO	Tier- zentrum
Bereich I:	- Wohnen - Tierarztpraxis - Hundsalon - Verwaltungs- und Seminarbereich
II	o

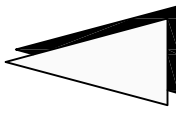
SO	Tier- zentrum
Bereich II:	- Lagerhalle - Tierunterbringung
II	a

SO	Tier- zentrum
Bereich IV:	- Schulungszentrum mit Übermachtungsbereich - Wohnen
I	o
GR 200 m²	

SO	Tier- zentrum
Bereich V:	- Lagerhallen - Tierunterbringung - Tierausbildung - Trainings- und Bewegungshallen für Tiere - Mehrzweckhalle mit Oblschneider
I	o

Flur 4
Gemarkung Schackendorf
Gemeinde Schackendorf

Feuerwehrzufahrt
(Not- + Bedarfs-
zufahrt)



ohne M

Sandkamp

Teich

Teich

Lohkamp

Hedtkoppelweg

Grundstück-
zufahrt

Zugang für
Tagesbesucher

Hamdorfer Weg

45
33

Weg 37

56
2

71

46
33

45

63

57
/1

64

62

63

32
1

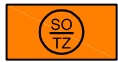
Gr

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

FESTSETZUNGEN



Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Sondergebiet: Tierzentrum (§ 11 BauNVO)

GR 400 m²

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundfläche (§ 16 (2) 1 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



überdachte Bereiche



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
Straßenverkehrsflächen



P = Privat; F = Fußweg



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)



Abwasser



Wasser (Zisterne)



Regenrückhaltebecken



Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

W

Wiese und Bewegungsflächen für Tiere

P

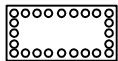
Privat



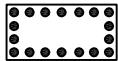
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 und (6) BauGB)

Flächen für Wald = privat

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Baum, zu erhalten



Baum, anzupflanzen



Sonstige Planzeichen

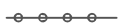
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (mit Angabe der Begünstigten)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

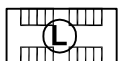


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Waldabstand (Abstand 30 m) (§ 24 LWaldG)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts:
Landschaftsschutzgebiet "Travetal"

160

Gewässer (mit Nummer) des Gewässerpflegeverbandes "Am Oberlauf der Trave"

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

45

Kulturdenkmal



Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

25
33

Katasteramtliche Flurstücksnummer



Gebäude



Zaun mit Tor

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Gemeinde Schackendorf, den

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
Bad Segeberg, den

.....
Bürgermeister

10. Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Gemeinde Schackendorf, den

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Gemeinde Schackendorf, den

.....
Bürgermeister

TEIL B - TEXT

1. Allgemeines

Bereich I:

Das Dach ist nur mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

(§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)

Die maximale Gesamthöhe darf 9,0 m, gemessen von der Oberkante der Straße des dazugehörigen Straßenabschnittes, nicht überschreiten. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Bereich II:

Bei der abweichenden Bauweise ist eine maximale Gebäudelänge von 60 m zulässig.

(§ 9 (1) 2 BauGB i.Vbg.m. § 22 BauNVO)

Die Dächer sind nur mit einer Neigung von maximal 25° zulässig.

(§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)

Die maximale Gesamthöhe darf 5,50 m, gemessen von der Oberkante der Straße des dazugehörigen Straßenabschnittes, nicht überschreiten. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Bereich III:

Bei der abweichenden Bauweise ist eine maximale Gebäudelänge von 73 m zulässig.

(§ 9 (1) 2 BauGB i.Vbg.m. § 22 BauNVO)

Die Dächer sind nur mit einer Neigung von maximal 25° zulässig.

(§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)

Die maximale Gesamthöhe darf 8,0 m, gemessen von der Oberkante der Straße des dazugehörigen Straßenabschnittes, nicht überschreiten. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Bereich IV:

Die Dächer sind nur mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

(§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)

Die maximale Gesamthöhe darf 6,5 m, gemessen von der Oberkante der Straße des dazugehörigen Straßenabschnittes, nicht überschreiten. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Bereiche I, III und IV:

Eine Wohnnutzung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn sie dem Betrieb des Tierzentrums dient.

Es sind insgesamt maximal 4 Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebspersonal

(Tierärzte, Praxismitarbeiter, Tierpfleger, Hausmeister o.ä.) zulässig.

Bereich V:

Die Dächer sind nur mit einer Neigung von maximal 25° zulässig.

(§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)

Hinweis:

Es sind die entsprechenden Bauzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

„Tierzentrum Schackendorf“ zu beachten.

2. Grünordnung

2.1 Auf der Fläche A1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.

(§ 9 (1) 25 BauGB)

2.2 Der auf den Flächen E1 vorhandene Nadelbaumbestand ist unter Entwicklung zu

einem standortgerechten Gehölzbestand aus heimischen Laubbaum- und Straucharten dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Lichtungs- und Saumbereiche können von einer Gehölzentwicklung freigehalten werden. (§ 9 (1) 25 BauGB)

2.2 Der auf der Fläche E2 nördlich des SO1 vorhandene Solitärbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die im Weiteren auf der Fläche E2 vorhandenen Lichtungs- und Saumbereiche können von einer Gehölzentwicklung freigehalten werden. Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzarten vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 BauGB).

2.3 Alle punktuell und/oder flächenhaft festgesetzten Anpflanzbindungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzarten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB).

3 Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

(§44 BNatSchG i. V. m. §9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Neue Beleuchtungen (z. B. Straßenlaternen) sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht einzusetzen. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig. Der Ersatz defekter vorhandener Leuchtkörper ist dementsprechend vorzunehmen.

3.2 Die Fällung von Bäumen (§39 BNatSchG) und das Roden von Sträuchern und Gebüsch ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März zulässig und sollte dabei innerhalb eines kompakten Zeitfensters durchgeführt werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

4.1 Bodendenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich sind archäologische Fundplätze bekannt. Da mit archäologischen Fundplätzen zu rechnen ist, ist dementsprechend § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu berücksichtigen; 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.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Tierzentrum Schackendorf“ ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (§ 12 BauGB)