

Hinweis:
Änderungen zum letzten
Stand sind gelb markiert

GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„NÖRDLICH DES FLUGPLATZES HUNGRIGER WOLF“

Teil B: Text

zum 2. Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 26 „Nördlich des Flugplatzes Hungriger Wolf“, wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis 300 m² Verkaufsfläche, wenn sie einem Gewerbebetrieb als Verkaufsstätte zugeordnet sind.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Sex-Animierbetrieben.

Nicht zulässig sind:

- Lagerbetriebe, deren Lagerplätze die Grundfläche der Gebäude auf dem Grundstück um mehr als das doppelte überschreiten.
- Bordellbetriebe

1.2 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Besucherkreises dienen. Dazu gehören:

- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen mit Publikumsverkehr,
- Einzelhandelsbetriebe

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe

1.3 Gewerbegebiet GE 3 (§ 8 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 sind innerhalb der festgesetzten Sicherheitsabstände nach BImSchG ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Sicherheitsabstände nach BImSchG sind Betriebe und Anlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Besucherkreises dienen, nicht zulässig. Dazu gehören:

- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen mit Publikumsverkehr,
- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 sind außerhalb der festgesetzten Sicherheitsabstände nach BImSchG zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis 300 m² Verkaufsfläche, wenn sie einem Gewerbebetrieb als Verkaufsstätte zugeordnet sind.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können außerhalb der festgesetzten Sicherheitsabstände nach BImSchG zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Sex-Animierbetrieben.

Nicht zulässig sind außerhalb der festgesetzten Sicherheitsabstände nach BImSchG weiterhin:

- Bordellbetriebe

1.4 Sonstiges Sondergebiet „Verkehrstraining“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verkehrstraining“ dient als Übungs- und Trainingsgelände für Kraftfahrzeuge.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen oder mit diesem Nutzungszweck in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Dazu zählen:

- befestigte Fahrbahnen und Aufstellflächen
- Bürogebäude
- Werkstattgebäude und Werkhallen
- Garagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Verkehrstrainingsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Bürogebäude, Werkstattgebäude, Werkhallen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur außerhalb der festgesetzten Sicherheitsabstände nach BImSchG zulässig.

Zulässig ist auch die Nutzung des Sondergebiets für öffentliche Veranstaltungen im Bereich des Verkehrstrainings und des Motorsports sowie für Schauveranstaltungen mit Kraftfahrzeugen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine flugtechnische Nutzung im Rahmen von Luftfahrtveranstaltungen auf dem angrenzenden Flugplatz.

1.5 Sonstiges Sondergebiet „Forschung“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung“ dient als Messstation.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen oder mit diesem Nutzungszweck in einem sachlichen Zusammenhang stehen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet 2 durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 85 % der Grundstücksfläche überschritten werden.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf im Sonstigen Sondergebiet „Forschung“ durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 750 m² überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte und mit GFL markierte Fläche ist mit einem 3,50 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers des Sonstigen Sondergebietes „Forschung“ zu belasten.

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Festsetzungen zum Schutz vor Lärmemissionen durch Verkehrslärm

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



6 **Festsetzungen zum Störfallbetrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB)**

Zum Schutz vor Auswirkungen von Ereignissen sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE3 Gebäude und Anlagen mit Be- und Entlüftungsanlagen an einer leicht zugänglichen Stelle mit einer Ausschaltvorrichtung für die Lüftungsanlage auszustatten. Den Hallen A, B und C sowie den Gebäuden 22, 24 und 36 zugewandte Fenster oder sonstige Gebäudeteile sind gegen Splitter zu schützen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7 **Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist an gleicher Stelle ein Hochstamm der gleichen Pflanzenart, mindestens drei mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm nachzupflanzen.

8 ~~**Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**~~

~~Im Pflanzbereich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraße standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.~~

~~Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL Richtlinien vorzunehmen.~~

~~Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.~~

9 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

9.1 **Extensive Grünlandflächen**

Innerhalb der mit der Bezeichnung M1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind ein Mal pro Jahr frühestens am 15. Juli zu mähen oder als extensive Weide mit einem Besatz von maximal einer Großvieheinheit frühestens ab 15. Mai zu nutzen. Das Mahdgut ist unmittelbar nach dem Schnitt von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

9.2 **Flächen für Neuwaldbildung**

Innerhalb der mit der Bezeichnung M2 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubholzarten vorzunehmen.

9.3 Versickerungsfläche

Innerhalb der mit der Bezeichnung M3 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind ein Mal pro Jahr frühestens am 15. Juli zu mähen oder als extensive Weide mit einem Besatz von maximal einer Großvieheinheit zu nutzen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen oder sonstige Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

9.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen

Gemäß der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist die mit der Bezeichnung A1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt als Habitat für Feldlerchen zu entwickeln:

- Die Fläche ist durch einmalige Mahd der Flächen nicht vor dem 1. August, zu pflegen.
- Mulchen ist nicht zulässig.
- Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Die Fläche ist einzuzäunen.
- Die Fläche ist von Gehölzen freizuhalten.

~~Gemäß der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist die mit der Bezeichnung A2 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt als Habitat für Feldlerchen zu entwickeln:~~

- ~~– Die Fläche ist durch einmalige Mahd der Flächen nicht vor dem 1. August, zu pflegen.~~
- ~~– Mulchen ist nicht zulässig.~~
- ~~– Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.~~
- ~~– Die Fläche ist einzuzäunen.~~
- ~~– Die Gehölze am nördlichen Rand sind gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag im westlichen Teil zu beseitigen.~~

III. HINWEISE

9.5 Waldabstand nach Landeswaldgesetz

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und der Bauaufsichtsbehörde zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen ein reduzierter Abstand von bis zu 15 Metern zum Wald, ansonsten ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

9.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind allgemeine Artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig, insbesondere um eine „Störung“ im Sinne einer Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands zu vermeiden.

Relevante Arten oder Artengruppen	Betroffene Habitate	Zu erwartende Auswirkungen	Maßnahmen
Alle Brutvogelarten	Gehölzbestand Gebäude Offenland Säume	Gefährdung bei Eingriffen	Durchführung der Eingriffe außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September.
Fledermäuse	Gehölzbestand	Gefährdung bei Gehölbeseitigungen	Gehölzentnahme muss in der Zeit vom 1. Dezember bis 28. Februar stattfinden
Feldlerche	Offenland, Grünland, Wertgrünland	Gefährdung durch Eingriffe im Offenland, lokale Vergrämung durch Flächeninanspruchnahme	Vorhaltung ausreichend großer Ausweichmöglichkeiten, Erhalt des Offenlandcharakters als Ganzes
Braunkehlchen	Heide, Wertgrünland, Säume	Verbuschung der Heide durch Späte Traubenkirsche	Erhalt der Biotope und Säume, Heidepflege, Entnahme der Späten Traubenkirsche
Neuntöter	Wertgrünland, Säume	Gegenwärtig nicht gegeben	Erhalt der Biotope und Säume, Erhalt der extensiven Nutzung

Vermeidung von Lichtemissionen:

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 3000 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung des Friedhofs sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.