

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 84 „Pferdehof an der „Eckernförder Straße“ in Kopperby-Heide“ der Stadt Kappeln

1 Ziel der Planung

Die Stadt Kappeln hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Pferdehof an der „Eckernförder Straße“ in Kopperby-Heide“ beschlossen.

Im Jahr 2007 wurde der vorhandene Pferdebetrieb an der „Eckernförder Straße“ in Kopperby-Heide durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet „Pferdehof“ ausgewiesen. Somit wurde die vorhandene Nutzung im Außenbereich gesichert und die Errichtung einer Reithalle mit Nebenanlagen und Reitplatz ermöglicht. Zwischenzeitlich wurde der Betrieb aufgegeben. Das vorhandene Wohnhaus wird derzeit als Unterkunft für Asylsuchende genutzt.

Die neuen Eigentümer möchten den Pferdehof nun wieder aktivieren. Das bestehende Wohnhaus direkt an der „Eckernförder Straße“ soll abgerissen werden. Das Schuppengebäude im vorderen Bereich soll, soweit es der Erhaltungszustand erlaubt, erhalten bleiben und zur Unterbringung von Seminarräumen, Gästezimmer und Gästewohnungen für Besucher des Reiterhofes umgebaut oder am gleichen Standort neu gebaut werden.

In dem Bereich westlich der Reithalle soll entsprechend der 15. Änderung des Flächennutzungsplans ein Reitplatz angelegt werden.

Südlich der vorhandenen Reithalle, im hinteren Grundstücksbereich, möchten die neuen Eigentümer ein neues Betriebsleiterwohnhaus errichten.

Da jedoch gemäß der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nur ein Wohngebäude für Betriebsangehörige zulässig ist und nach Auskunft des Kreises ohne Bebauungsplan nur im straßenseitigen Bereich des Grundstücks, d. h. an dem gleichen Standort wie das bisherige Wohnhaus, ein neues Wohngebäude errichtet werden darf, wird der Bebauungsplan Nr. 84 aufgestellt.

2 Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden diese am 31.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die Angaben der überbaubaren Flächen sind im Vergleich mit anderen Reiterhöfen sehr knapp bemessen.
 - Es fehlt die Ausweisung von sonstigen Plätzen wie Reit- oder Longierplatz. Diese sind außerhalb des SO-Gebietes nicht zulässig und im SO-Gebiet bisher nicht vorgesehen.
 - Im Artenschutzbericht wird auf Schwalben und Fledermäuse eingegangen, konkretes aber auf spätere Absprachen mit Biologen oder der UNB verschoben. Dies ist so rechtlich nicht zulässig, vielmehr ist der Artenschutz im Bauleitverfahren abschließend zu bearbeiten.
 - Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind z. T. nicht geeignet, die entstehenden Beeinträchtigungen auszugleichen.
 - Im Plangebiet befindet sich eine ortsbildprägende Ulme, die nicht als zu erhalten festgesetzt ist. Es ist zu klären, ob sie zukünftig entfallen kann.
 - Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind zu überdenken. Es sollten maximale Grundflächen mit m²-Angaben festgesetzt werden.
 - Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.
-

- Nutzungsänderungen von Zufahrten zu Kreisstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) Straßen- und Wegegesetz festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die erforderliche Sondernutzungserlaubnis bei dem LBV-SH, Niederlassung Flensburg zu beantragen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 28.04.2016 stattgefunden.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit vorgebracht:

- Die Hauptwasserleitung läuft direkt am Stall vorbei. Eventuell ist hier auch noch einen Drainageleitung vorhanden. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten.
- Die auf dem Grundstück befindliche Erle ist aufgrund ihres Alters schützenswert. Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung des Baumes im Bebauungsplan zu prüfen.
- Es wird darum gebeten, den nördlichen Bereich des Grundstücks in Bezug auf den Lärmschutz zu prüfen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kappeln hat am 23.05.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 84 gefasst.

Am 30.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 06.06.2016 bis 05.07.2016.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Im SO 2 ist die maximale Größe des Wohngebäudes festzusetzen.
 - Angesichts der klaren Nutzungsüberlegungen des Investors sollte auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet werden.
 - Für den Bereich des Reitplatzes ist die Festsetzung „Private Grünfläche“ sinnvoller.
 - Es ist nicht zutreffend, dass das Plangebiet größtenteils als Viehweide genutzt wird.
 - Da Garagen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, ist weder ein Knickschutz noch der Schutz der zu erhaltenden Bäume gewährleistet.
 - Im Kapitel „artenschutzrechtliche Prüfung“ wird dargelegt, dass diese noch nicht stattgefunden hat. Die dennoch getätigten Aussagen sind sehr allgemein und unvollständig. Festsetzungen oder andere Regelungen, um konkret die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen, finden sich mit Ausnahme der Baumfestsetzungen nicht.
 - Kompensationsmaßnahme 1: Die Ausgleichsfunktion der teilweise bereits vorhandenen Gehölzpflanzung ist auch durch eine Ergänzung mit weiteren Sträuchern nicht herzustellen, da die Intensivierung der angrenzenden Nutzung die ökologische Funktion der Feldhecke mindert. Die Feldhecke an der Zufahrt kann grundsätzlich eine Ausgleichsfunktion übernehmen, die Fortsetzung der Allee wäre ebenso denkbar.
 - Kompensationsmaßnahme 3: Die Anpflanzung liegt außerhalb des Geltungsbereich und kann nicht festgesetzt werden. Vor einer zukünftigen Nutzung wäre zu prüfen, ob es sich um einen Eingriff nach § 8 (1) 14 LNatSchG handelt und ob die Fläche als arten- und strukturreiches Grünland anzusprechen ist.
 - Die Regelungen des Fachbeitrags zum Artenschutz sind als Festsetzung aufzunehmen. Eine nochmalige artenschutzrechtliche Überprüfung wird ggfs. im Baugenehmigungsverfahren bzw. vor dem Abriss des Wohngebäudes erforderlich.
 - Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer wäre ab einer versiegelten Fläche von 1.000 m² eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis erforderlich. Ein
-

entsprechender Antrag, mit Darstellung der Oberflächenentwässerung ist spätestens bei Einreichung des Bauantrages mit vorzulegen.

Von der Bevölkerung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Einwand gegen das Vorhaben „Pferdehof“
- Aus ihrer eigenen Erfahrung kann die Anwohnerin nicht bestätigen, dass mit nicht erheblichen Geruchsemissionen zu rechnen ist.
- Ein Landmaschinenfuhrpark steht ebenfalls zur Disposition. Die Betriebsamkeit dürfte sich in der Siedlung permanent bemerkbar machen.
- Die Anwohnerin kann sich nicht der Meinung anschließen, dass die lärm- und geruchsbedingten Beeinträchtigungen an ihren Häusern gering bleiben.
- Abwertung der Immobilie der Anwohnerin durch Geruchs- und Lärmbelästigung.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 18.07.2016 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 84 gefasst.

Am 26.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur (1. erneuten) Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die (1. erneute) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die (1. erneute) öffentliche Auslegung erfolgte vom 29.07.2016 bis 29.08.2016.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Schleswig-Flensburg abzustimmen.
- Die Festsetzungen 5(1) und 5(2) sind so umzusetzen, dass die Fledermäuse und Rauchschwalben keinen Lebensraumverlust erleiden. Dies ist vor Beginn des Abriss der UNB nachzuweisen.
- Das Ökokonto, in dem der Ausgleich erfolgen soll, ist konkret zu benennen. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Von der Bevölkerung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Einwand gegen das Vorhaben „Pferdehof“
- Die Entfernung zu dem Haus der Anwohnerin beträgt höchstens 150 – 200 m.
- Abwertung der Immobilie der Anwohnerin durch Geruchs- und Lärmbelästigung.

Am 21.09.2016 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21.09.2016.

3 Ergebnis der Abwägung

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

- Die Angaben der überbaubaren Flächen wurden überarbeitet. Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde Abstand genommen. Es wurden die bebaubaren Grundflächen mit m²-Angaben festgesetzt. Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung sollte eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig sein, da
-

- die Nutzung als Pferdehof ein Vorhalten dieser Flächen erfordert. Die zulässigen Überschreitungen wurden über die Textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt.
- Ein Reitplatz wurde im westlichen Bereich des in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Sondergebiets Pferdehof (Teilgebiet 2) vorgesehen. Dieser Bereich wurde nun in den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 aufgenommen. Um eine deutliche Einheit mit dem Sondergebiet herzustellen und um die dort bereits vorhandenen Nebenanlagen zu sichern, wurde dieser Bereich ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt.
 - Das Vorkommen geschützter Arten wurde durch einen Biologen untersucht. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie ggf. notwendige Artenschutzmaßnahmen lagen Ende Juni vor und wurden entsprechend mitgeteilt sowie in den planungsrechtlichen Unterlagen ergänzt.
 - Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches änderte sich der Umfang der Kompensationsmaßnahmen. Nach Rücksprache mit Frau Koch (UNB Kreis Schleswig-Flensburg) sowie dem Grundstückseigentümer / Bauherrn wurden die Ausgleichsmaßnahmen neu definiert und so angeordnet, dass der Erhalt und die Pflege der Ausgleichspflanzungen dauerhaft gesichert werden können.
 - Die Ulme wurde aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der Straße (gefährlicher Kurvenbereich) als künftig fortfallend festgesetzt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sprach nichts gegen diese Festsetzung.
 - Die bebaubaren Flächen wurden mit einer m²-Angabe als bebaubare Grundfläche festgesetzt.
Die zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung wurden über die Textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt. Für die Nutzung als Pferdehof ist ein Vorhalten dieser Flächen erforderlich.
 - Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken des überörtlichen Verkehrs wurden nicht angelegt.
 - Der Hinweis bzgl. der Nutzungsänderungen von Zufahrten zu Kreisstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) Straßen- und Wegegesetz festgesetzten Ortsdurchfahrt wird beachtet.
 - Der Wasserbeschaffungsverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Gem. Rücksprache mit dem Wasserbeschaffungsverband durch das Büro OLAF bestanden keine Bedenken. Über die auf dem Hof befindliche Leitung wurde nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes direkt mit dem Eigentümer gesprochen.
 - Die in dem nördlichen Bereich des Sondergebietes „SO 3“ befindliche Erle wurde aufgrund ihres Alters und ihrer imposanten Erscheinungsform als ortbildprägend und damit als zu erhalten festgesetzt.
 - Derzeit befindet sich die Reithalle im Rohbau. Nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen (Einbringen des Bodens und der Umrandung) ist anzunehmen, dass die Emissionen reduziert werden.
 - Für das Betriebsleiterwohnhaus im Sondergebiet SO 2 wurde eine maximale Grundfläche festgesetzt.
 - Im Sondergebiet SO 2 sollen nur Einzelhäuser zulässig sein. Die Festsetzungen wurden entsprechend geändert.
 - Die Stadt möchte an der Festsetzung eines Sondergebietes festhalten, um das gesamte Gebiet als deutliche Einheit „Sondergebiet Pferdehof“ darzustellen. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes hat die Stadt die Möglichkeit, die Größe und die Lage des Baufensters zu steuern. Des Weiteren soll dem zukünftigen Betreiber die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Entwicklung dieses Bereichs gegeben werden (z.B. das Vorhalten von Nebenanlagen wie z. B. Gebäude zum Lagern der für einen Reitplatz
-

- erforderlichen Geräte und Hindernisse sowie ggfs. Überdachungen für Preisrichter und Zuschauer).
- Die Flächen unterliegen einer ganzjährigen, intensiven Nutzung als Weideland und zur Heugewinnung. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn sind die Flächen bis März 2016 als Pferde- und Rinderweide genutzt worden. Das Gras soll im Laufe des Jahres zur Heugewinnung geschnitten werden. Es liegt demnach kein Eingriffstatbestand nach § 8 LNatSchG vor. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
 - Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume und der Knicks wurde in den Festsetzungen der Zusatz ergänzt, dass Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung, die auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, nur außerhalb des Kronentraufbereichs der Gehölze zulässig sind.
 - Da der zwischenzeitlich erstellte Fachbeitrag zum Artenschutz dem Umweltbericht angefügt wird, wurden die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst aufgeführt.
 - Nach Rücksprache mit dem Bauherrn können die zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen in diesem Umfang nicht auf dem Grundstück realisiert werden, sodass der Ausgleich in Form von 1.299 Punkten über ein Ökokonto kompensiert wird. Die vertraglichen Unterlagen wurden dem B-Plan beigefügt.
 - Die Fläche südlich des Geltungsbereichs wurde nach Rücksprache mit dem Bauherrn bis März 2016 als Weideland genutzt und soll auch nach der anstehenden Heuernte wieder als Weideland genutzt werden. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen soll über ein Ökokonto erfolgen.
 - Die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Des Weiteren wurde der Hinweis in der Satzung ergänzt, dass vor dem Abriss des Gebäudes sicherzustellen ist, dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.
 - Der Hinweis bzgl. der Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer wurde zur Kenntnis genommen und beachtet.
 - Die Planungsziele der Stadt Kappeln bzgl. des Sondergebietes Pferdehof bestehen bereits seit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans, in der das Sondergebiet Pferdehof dargestellt ist. Seit Anfang 2007 ist diese Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig und kann von jedermann bei der Stadt Kappeln eingesehen werden. Somit bestand für Ansiedlungswillige bereits seit Anfang 2007 die Möglichkeit sich über die Nutzung der Umgebung zu informieren.
 - Seitens des Kreises und Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.
Aufgrund der Anzahl von maximal 10 Pferden und insbesondere des Abstandes zum Pferdehof von ca. 1 Km, ist davon auszugehen, dass es zu keiner unzumutbaren oder gesundheitsbeeinträchtigenden Geruchsbelästigung für den Menschen kommt. Es handelt sich vielmehr um Gerüche, die zu einem landwirtschaftlich geprägten Raum gehören.
Des Weiteren ist es geplant, den Pferdemist nicht dauerhaft auf einer Miststallplatte zu lagern. Stattdessen ist eine Lagerung in Containern vorgesehen, die regelmäßig gewechselt werden.
 - Ein Landmaschinenfuhrpark soll mit der Zulässigkeit von Gebäuden zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen nicht legalisiert werden. Es handelt sich hier lediglich um die Maschinen und Fahrzeuge, die für die Bewirtschaftung eines Pferdehofs dieser Größe erforderlich sind.
 - Die Stadt sieht den Tatbestand einer Abwertung der Immobilie insbesondere auch aufgrund der Entfernung von ca. 1 Km zum Pferdehof nicht gegeben.
-

- Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmt.
- Die Festsetzungen 5(1) und 5(2) werden so umgesetzt, dass die Fledermäuse und Rauchschnalben keinen Lebensraumverlust erleiden. Dieses wird vor Beginn des Abrisses der UNB nachgewiesen.
- Das Ökokonto, in dem der Ausgleich erfolgen soll, wurde konkret benannt. Der Vertrag wurde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

- Nach wie vor weist die Stadt Kappeln darauf hin, dass die Planungsziele bzgl. des Sondergebietes Pferdehof bereits seit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen, in der das Sondergebiet Pferdehof dargestellt ist. Seit Anfang 2007 ist diese Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig und kann von jedermann bei der Stadt Kappeln eingesehen werden.
Somit bestand für Ansiedlungswillige bereits seit Anfang 2007 die Möglichkeit sich über die Nutzung der Umgebung zu informieren.
- Der Abstand zwischen dem Pferdehof und der Heidesiedlung 49 beträgt ca. 150 – 200 m anstatt des in der Abwägung vom 07.07.2016 genannten einen Kilometers.
Dieses ändert jedoch nichts daran, dass seitens des Kreises und Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.
Aufgrund der Anzahl von maximal 10 Pferden ist davon auszugehen, dass es zu keiner unzumutbaren Geruchsbelästigung für den Menschen kommt. Es handelt sich vielmehr um Gerüche, die zu einem landwirtschaftlich geprägten Raum gehören.
Des Weiteren ist es geplant, den Pferdemist nicht dauerhaft auf einer Miststallplatte zu lagern. Stattdessen ist eine Lagerung in Containern vorgesehen, die regelmäßig gewechselt werden.
- Durch den Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 sieht die Stadt Kappeln nicht den Tatbestand einer Abwertung der Immobilie, da der Bebauungsplan aus der seit 2007 rechtskräftigen 15. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt wurde. Wie bereits beschrieben, besteht für Ansiedlungswillige bereits seit Anfang 2007 die Möglichkeit sich über die Nutzung der Umgebung zu informieren.

Kappeln, den

Bürgermeister Traulsen