

# **Begründung**

**Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**der Gemeinde Bimöhlen  
Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Jettkamp, westlich der A 7 und der Holm-Au“**

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bimöhlen hat am 08.10.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bimöhlen liegt im äußersten Südwesten der Gemeinde, nördlich der Straße Jettkamp. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:5000.

## **3. Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im äußersten Südwesten der Gemeinde, nördlich der Straße Jettkamp, besteht seit elf Jahren eine Hundeschule und Hundepension, die im Zuge der Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes entstanden ist. Im Zuge eines im Jahre 2007 gestellten Bauantrages zur Legalisierung und Erweiterung des bestehenden Betriebes wurde festgestellt, dass in Anwendung des gegebenen Planungsrechtes die geplante Erweiterung nicht in dem Maße zulässig ist, wie im Bauantrag vorgesehen.

Um eine Zulässigkeit für den nicht genehmigten Hundefreilauf, den Agilityplatz, das Ziegengehege, den Paddock und neun zusätzliche Stellplätze inkl. Zuwegung herzustellen, wurde seitens der Gemeinde beschlossen, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Genehmigt wurden seinerzeit die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, die Anlage von Zuwegungen und Stellplätzen, sowie der Bau eines Hundehauses mit Hundefreilaufgehegen.

In der Hundepension werden bis zu 45 Hunde betreut, die in drei Gruppen vergesellschaftet sind. Im Rahmen der Hundeschule werden Einzelstunden, aber auch Gruppenstunden als Welpenspielgruppe, Agilitygruppe und Junghundgruppe angeboten.

Entsprechend der gegebenen Nutzung wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hundepension und Hundeschule geändert.

Der Bereich der Sondergebietsausweisung wird in zwei Teile unterschieden. Zum einen in einen Bereich, in dem hochbauliche Anlagen bestehen und zulässig sind (weitere hochbauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen), und einen, der frei ist von hochbaulichen Anlagen. Die Vorhaben, die noch einer Genehmigung bedürfen, liegen mit Ausnahme der Stellplätze im Bereich, der frei von hochbaulichen Anlagen bleibt.

Zur Umsetzung des Hundefreilaufes, des Agilityplatzes, des Ziegengeheges und des Paddocks werden die Flächen lediglich eingezäunt und verbleiben als Freiflächen, die nach Bedarf gemäht werden.

Durch die zusätzlichen Stellplätze und Zuwegungen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 350 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Verlängerung der aufgrund der Genehmigung aus dem Jahre 2007 umgesetzten Bepflanzung im Osten des Planbereiches mit einer Gesamtfläche von 350 m<sup>2</sup>. Angelegt wird ein Knick mit einer Breite von 5 m und einer Länge von 70 m.

Auf eine Darstellung dieser Fläche wird aufgrund der Maßstäblichkeit verzichtet.

Eine Umsetzung erfolgt im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt und Ziele des Bauleitplanes**

Siehe hierzu die Ausführungen unter Nummer 3.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden**

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen)

## **4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Bestandsaufnahme**

Der ebene Planbereich ist teilweise bebaut und wird bereits als Hundeschule genutzt. Der Bestand entspricht der Genehmigung. Im Einzelnen handelt es sich hier um die bestehenden Wohnhäuser, die Hundehäuser mit Hundefreilaugehegen sowie die Stellplatzflächen und Zuwegungen. Die Freiräume werden gärtnerisch genutzt. Der Bereich ist stark eingewachsen und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Der Bereich der geplanten Außenanlagen (deren Genehmigung durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird) stellt sich als Grünlandfläche dar. Im festgestellten Landschaftsplan ist diese Fläche als Siedlungsbereich mit Baumgruppen und erhaltenswertem Knick dargestellt. Der Bereich, für die in Planung befindlichen Außenanlagen ist als Grünland dargestellt.

### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt Gley-Podsol vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung relativ unempfindlichen und mesotrophen Boden. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist gut, die Filterwirkung unterdurchschnittlich.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Die Gemeinde Bimöhlen liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Wasser**

Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt mehr als 2 m. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes gut durchlässig ist und nur eine mittelmäßige Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge versickern auf der Fläche. Ein fließendes Gewässer befindet sich südlich des Planbereiches, hierbei handelt es sich um die Holm-Au, die aber von der Planung nicht berührt wird. Altlasten sind im Planungsraum nicht bekannt.

## **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Gebiet der 1. F-Plan Änderung kann grob in zwei landschaftlich deutlich zu unterscheidende Areale unterteilt werden:

### **landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünflächen):**

Der Eingriffs-Planbereich besteht aus dem Biotoptyp „Grünland“. Die Nutzung ist intensiv. Eine Begleitflora ist durch den angrenzenden Knick gegeben. Aufgrund der intensiven Nutzung ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzengesellschaften eingeschränkt. Im Rahmen der Beteiligung des Landesamtes für Naturschutz wurde mitgeteilt, dass Unterlagen zum Vorkommen geschützter Arten im Planungsraum nicht bestehen. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind die Flächen als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der lokalen Flächenausprägung auszuschließen. Selbst europäische Vogelarten dürften auf den Flächen kaum brüten.

**Siedlungsbereich:** Aufgrund der gegebenen Lebensraumressourcen (alte Hofgebäude, alte und höhlenreiche Laubbäume) ist hier mit dem Vorkommen einer Vielzahl europarechtlich relevanter Tierarten zu rechnen. Als sicher kann z. B. das regelmäßige Auftreten von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen gelten. Beide sind typische und weit verbreitete Siedlungsfledermäuse, für die eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass in den alten Gebäuden Einzelquartiere zu finden sind. Ferner zeichnen sie sich durch die Nähe zur Holm-Au (ein bedeutendes, quartiernahes Jagdhabitat) aus. Neben diesen beiden weit verbreiteten Arten können jedoch noch weitere wie die Mücken-, Rauhaut- und Fransenfledermaus sowie das Braune Langohr in den Gebäuden oder den alten Höhlenbäumen Sommerquartiere unterschiedlicher Art (Wochenstuben, Balzquartiere, Zwischenquartiere, Tageseinstände) bezie-

hen. Von Bedeutung ist ferner das mögliche Vorkommen von europäischen Vogelarten wie kolonienbrütenden Singvogelarten wie Rauch- und Mehlschwalbe.

Der das Eingriffsgebiet begrenzende Knick dient als Nist bzw. Rastplatz und Schlafplatz für heimische Gehölzbrütende Vogelarten wie z. B. Kohlmeise, Amsel, oder Feldsperling.

### **Schutzgut Ort und Landschaftsbild/Kulturgüter**

Der Planbereich ist durch die angrenzende Bebauung geprägt. Denkmalgeschützte oder erholungsrelevante Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

### **Schutzgut Mensch**

Der Planbereich ist aufgrund der Lage in der Nähe der Autobahn BAB 7 und die gegebene Nutzung als Hundepension und Hundeschule durch Lärmimmissionen vorbelastet.

**Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.**

### **b) Entwicklungsprognose**

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff besteht durch die Versiegelung für die Stellplätze und Zuwegungen und das Einzäunen des Agilityplatzes, des Paddocks, der Hundespielwiese und des Ziegengeheges inkl. der damit verbundenen Beunruhigung des Außenbereiches.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Bimöhlen entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild,
- des Verbrauchs von Lebensraum.

### **Schutzgut Boden**

Im Hinblick auf den Boden ist eine maximale Versiegelung von 350 m<sup>2</sup> (Zu- und Abfahrschwergeweg und Stellplätze) möglich. Da diese im wasserdurchlässigen Belag herge-

stellt werden, hat dies zur Folge, dass die Bodenfunktion auf ca. 0,035 stark eingeschränkt ist.

### **Schutzgut Wasser**

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes kommt es zu keinen Eingriffsfolgen, da die vorgesehene Zuwegung und Stellplatzanlage mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Kulturgüter**

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da keine hochbaulichen Anlagen geplant sind, die das Orts- oder Landschaftsbild beeinflussen könnten. Gehölzstrukturen oder denkmalgeschützte und erholungsrelevante Einrichtungen werden durch die Planung nicht berührt.

### **Schutzgut Mensch**

Lärm –oder Geruchsimmissionen die über das zulässige Maß hinausgehen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen insbesondere aufgrund der Störwirkung, die durch die beabsichtigte Nutzung ausgehen wird. Hier entstehen durchaus Betroffenheiten durch das Heranrücken einer nutzungintensiven Bebauung, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Brutstätten heimischer Vogelarten und Nahrungsrevier für potentiell vorkommende Fledermausarten darstellt. Diese Beeinträchtigung ist als untergeordnet anzusehen, da in der unmittelbaren Umgebung weiterer geeigneter gleichartiger Lebensraum vorhanden und geplant ist. Ein Verbotstatbestand nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist für die hier vorkommenden gefährdeten Brutvogelarten und potentiell vorkommenden Fledermausarten durch den Bauleitplan nicht gegeben. Solange durch die Planung weder Gebäude noch alte Bäume betroffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

1. Die geplante Zufahrt und die Stellplätze werden in dem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt.
2. Die bestehenden Gehölzstrukturen und Gebäude bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht berührt.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Als Ausgleichmaßnahmen erfolgt eine Verlängerung der aufgrund der Genehmigung aus dem Jahre 2007 umgesetzten Bepflanzung im Osten des Planbereiches mit einer Gesamtfläche von 350 m<sup>2</sup>. Angelegt wird ein Knick mit einer Breite von 5 m und einer Länge von 70 m.

Auf eine Darstellung dieser Fläche wird aufgrund der Maßstäblichkeit verzichtet.

Eine Umsetzung erfolgt im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages.

### **c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderen Standorte oder Planungsmöglichkeiten bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen für die Planung nicht zur Verfügung, da das Vorhaben aus Gründen des Lärmschutzes auf den Außenbereich angewiesen ist.

## **4.3 Zusätzliche Angaben**

### **a) Verwendete technische Verfahren**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

### **b) Überwachung**

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und der Ausgleichsfläche vorgesehen.



### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im äußersten Südwesten der Gemeinde, nördlich der Straße Jettkamp besteht seit elf Jahren eine Hundeschule und Hundepension, die im Zuge der Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes entstanden ist. Um eine Zulässigkeit für die geplante Erweiterung der Hundeschule um einen Hundefreilauf, den Agilityplatz, das Ziegengehege, den Paddock und neun zusätzliche Stellplätze inkl. Zuwegung herzustellen, wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Der Bereich der getroffenen Baugebietsausweisung als Sondergebiet wird in zwei Teile unterschieden. Zum einen in einen Bereich, in dem die hochbauliche Anlagen bestehen und zulässig sind (weitere hochbauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen), zum anderen in einen Bereich, der frei von hochbaulichen Anlagen ist. Die Vorhaben, die noch einer Genehmigung bedürfen, liegen mit Ausnahme der Stellplätze im Bereich, der frei von hochbaulichen Anlagen bleibt.

Durch die zusätzlichen Stellplätze und Zuwegungen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 350 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichmaßnahmen erfolgt eine Verlängerung eines im Osten des Planbereiches bestehenden Knicks.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtung sind bereits in einem ausreichenden Maß vorhanden und wurden im Zuge der bereits genehmigten und bestehenden hochbaulichen Anlagen im Zuge der Baugenehmigungen geprüft. Die in der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Außenanlagen machen keine Erweiterung der bestehenden Anlagen notwendig.

### **6. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Gemeinde Bimöhlen

---

(Bürgermeister)