

# **Gemeinde Rohlstorf**

Bebauungsplan Nr. 7

für das Gebiet

„Ortsteil Krögsberg, Krögsberg 12 - Reiterhof“

Begründung

## **Inhalt**

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Größe des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Umweltbericht
- 6 Verkehrliche Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung einschl. Löschwasser
- 8 Nachsorgender Bodenschutz
- 9 Hinweise

### Anlage:

Bewertung altlastenbedingte nachteilige Einflussnahme auf das Bebauungsplan-  
gebiet Nr. 7 Rohlstorf (Sachverständigen-Ring GmbH, 11.07.2019)

## **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 14.09.2017 beschlossen, für das Gebiet „Ortsteil Krögsberg, Krögsberg 12 - Reiterhof“ den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen. Mit dieser Planung wird die Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Reiterhof planungsrechtlich abgesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Der Landesentwicklungsplan 2010 stellt den Plangeltungsbereich innerhalb des ländlichen Raumes als Fläche für Tourismus und Erholung dar. Im Regionalplan für den Planungsraum I (heute III) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Weitere Funktionen sind der Gemeinde nicht zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan vom 01.12.1999 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Landschaftsplan (Umweltbüro Segeberg, 22.12.1998) stellt das Plangebiet in der Entwicklungskarte als landwirtschaftliche Betriebsfläche und im nördlichen Teilbereich als nicht gesetzlich geschütztes Grünland dar. Die geringfügige Abweichung von der veralteten Landschaftsplanung ist zur Sicherung des Betriebes erforderlich. Sie wird als unerheblich betrachtet, da die Umnutzung zu einem Reiterhof zwar planungsrechtlich relevant, in der Ausführung jedoch nahezu identisch ist mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Notwendigkeit einer Änderung oder Fortschreibung des Landschaftsplanes wird von der Abweichung nicht begründet.

## **2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Ortsteils Krögsberg, nördlich der B 432. Es umfasst Teilflächen des Flurstücks 33/5, Flur 1 in der Gemarkung Krögsberg und besitzt eine Größe von ca. 2 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

### **3 Planungsanlass und Planungsziele**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Hofstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Schweinemastbetriebes. Dieser wurde vor längerer Zeit aufgegeben und der Betrieb wurde von einem landwirtschaftlichen Betrieb in einen gewerblich genutzten Reiterhof überführt. Sämtliche vorhandenen baulichen Anlagen werden heute vom Reiterhof genutzt. Zum Betriebskonzept gehören neben der Pensionspferdehaltung auch eigene Pferde, mit denen Reitunterricht angeboten wird. Dieses wird insbesondere von Kindern gern wahrgenommen. Einige der eingestellten Pferde haben aufgrund von Vorerkrankungen einen besonderen Anspruch an die Haltungsform („Rehaperde“).

Der Reiterhof betreibt eine Pferdehaltung, die sich von der konventionellen Methode unterscheidet. Anders als bei der herkömmlichen Haltung erfolgt die Haltung hier als Aktiv-/Offenstall. Bei dieser Form der Haltung bekommen die Pferde das Futter nicht vorgelegt, sondern es sind verschiedene Futterplätze eingerichtet, die von den Pferden selbständig aufgesucht werden müssen. Zudem erhalten die Pferde die Möglichkeit, jederzeit das Stallgebäude zu verlassen und sich auf den angrenzenden Weideflächen frei zu bewegen. Diese Form der Pferdehaltung gilt als besonders tiergerecht, da sie dem natürlichen Verhalten stärker entspricht als die konventionelle Boxenhaltung. Zusätzlich gibt es einen jederzeit von außen zugänglichen Gemeinschaftsstall, in dem die Begegnung von Pferd und Reiter unabhängig von Fütterungen, Pflege oder Auf-/Absatteln möglich ist („einfach mal zusammen sein“).

Für seine Pferdehaltung wurde der Betrieb bereits ausgezeichnet. Die Nachfrage nach Einstellplätzen in Aktiv-/Offenstallhaltung nimmt stetig zu.

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Standortes für den Reiterhof. Sie erfolgt projektbezogen, um für den Reiterhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Umnutzungen und der Erweiterung bzw. Optimierung des Betriebes mit einer Reithalle, einem Reitplatz, einem Longierzirkel und einem Paddock zu schaffen.

Die angestrebten Änderungen sind zwingend notwendig, um den Betrieb langfristig konkurrenzfähig zu erhalten. Die Möglichkeiten für bauliche Veränderungen im Rahmen des § 35 (4) BauGB sind mittlerweile ausgeschöpft und sind als Genehmigungsgrundlage für die angestrebte Erweiterung aufgrund des Widerspruchs zum Flächennutzungsplan und der tlw. Lage im Außenbereich nicht ausreichend. Alternativen am Standort gibt es aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Eigentumsverhältnisse nicht. Ohne die Möglichkeit der Erweiterung müsste der Betrieb aufgeben oder den Standort und damit das Gemeindegebiet verlassen.

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt. Da neben der Umwandlung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes in einen Reiterhof kein weiteres Gewerbe angesiedelt werden soll und der Betrieb eines Reiterhofes sich stark von einem herkömmlichen Gewerbebetrieb unterscheidet, kommt eine Festsetzung als Gewerbegebiet oder Mischgebiet nicht in Betracht.

Zusätzlich zu den Einrichtungen eines Reiterhofes werden als Ergänzung 2 Ferienwohnungen zugelassen. Diese komplettieren das Angebot eines Reiterhofes und schaffen die Möglichkeit für Pferdebesitzer oder Pferdeliebhaber hier Ferientage „in tierischer Gesellschaft“ zu verbringen. Eine allgemeine Wohnnutzung wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und zur Schaffung von Wohnraum für die nachfolgende Generation aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Nördlich der Sondergebietsflächen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport festgesetzt. Diese Fläche ermöglicht die funktionale Ergänzung des Reiterhofes, indem dort reitsporttypische Nutzungsmöglichkeiten zugelassen werden. Hochbauliche Anlagen sind hier ausgeschlossen, lediglich ein kleiner Unterstand von max. 30 m<sup>2</sup> kann errichtet werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Vorhandene bauliche Anlagen werden zur Bestandssicherung und für die Zulässigkeit einer betriebsangemessenen Erweiterung mit entspr. Grundflächen berücksichtigt. Die Grundflächen für zusätzliche bauliche Anlagen orientieren sich an dem die Planung auslösenden Bedarf.

Die Festsetzung von maximaler Gebäudehöhe und maximaler Traufhöhe tragen dazu bei, dass neue Gebäude nicht als Fremdkörper erscheinen, die in die Landschaft hinein wirken, sondern sich vielmehr harmonisch in den Bestand und die landschaftliche Lage einfügen. Die Höhenbegrenzung wird zudem von den naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Knickschutz bestimmt.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich begründeten Einschränkungen großzügig festgesetzt, um eine optimale Betriebsgestaltung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der betrieblichen Notwendigkeiten und der relativen Enge der Hofflächen wird eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen für nicht hochbauliche Anlagen, wenn sie für ihre Anlage weniger als 50 cm Abgrabung oder Aufschüttung erfordern.

### **4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entlang der im und am Plangebiet gelegenen Knicks wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher (auch genehmigungsfreier) Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten. Damit wird sichergestellt, dass es dauerhaft zu keinen Beeinträchtigun-

gen kommt bzw. mögliche Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitschwelle bleiben.

Die Ausgleichsfläche 1 ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche, die unmittelbar an die Karbek heranreicht. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang der Karbek ist von Gehölzbewuchs freizuhalten, um die regelmäßigen Pflegemaßnahmen des Gewässerpflegeverbandes nicht zu behindern. Dieser Streifen gehört nicht zur Ausgleichsfläche und bleibt einer evtl. Renaturierungsmaßnahme der Karbek vorbehalten.



Ausgleichsfläche 1

Der auf der Ausgleichsfläche 2 gelegene Knick wird aufgewertet. Um den ausgedünnten Gehölzbestand knicktypisch zu ergänzen sind 2 Eichenüberhälter in der Qualität Hochstamm, mit Ballen, 2 x verschult, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen. Der Bewuchs ist zusätzlich mit besonders blühfreudigen Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen.

Entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche 2 ist ein Knick fachgerecht neu anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt entspr. der Vorgaben aus dem Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz SH („Knickerlass“).



Ausgleichsfläche 2

Folgende Gehölzarten können gepflanzt werden:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weiden (*Salix div. spec.*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Die Artenzusammensetzung kann an die besonderen Anforderungen der Pferdehaltung angepasst werden.

#### 4.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Etwa im unteren Drittel der Westgrenze des Plangebietes verläuft eine abfallende Grabenböschung, die knickartig bewachsen ist und die daher bislang als gesetzlich besonders geschützter Knick in der Planung berücksichtigt wurde. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 14.08.2020 wurde von der Naturschutzbehörde festgestellt, dass der Bewuchs nicht als Knick zu beurteilen ist. Aufgrund der hohen Biotopqualität wird er als dauerhaft zu erhalten und damit gesichert festgesetzt.

Zwischen dem Offenstall und der Böschung befinden sich einige alte Bäume. Auch sie sind von hohem ökologischen Wert und werden deshalb ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind eingemessen und entspr. in der Planzeichnung verortet worden.



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

#### 4.5 Gestaltung

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortsteils und bildet somit den Übergang in die unbebaute Landschaft und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als landschaftsuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft hineinwirken. Sämtliche gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen landschaftstypischen Bestand.



Um die Errichtung einer zweckmäßigen Reithalle zu ermöglichen, ist es erforderlich entlang der Ostseite des Plangebietes den Abstand der Baugrenze zum Knickfuß entgegen der Empfehlung aus dem Knickerlass auf 5 m zu begrenzen. Damit unwahrscheinliche, aber potentiell mögliche Knickschädigungen dennoch vermieden werden, wird in diesem Bereich die Firstrichtung vorgegeben für bauliche Anlagen mit einer Firsthöhe über 6 m

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie der Durchführung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bestehender Reiterhof planungsrechtlich grundlegend abgesichert und in seinem Bestand geschützt. Zusätzlich wird eine moderate Entwicklung ermöglicht, die betriebsnotwendig ist, um den Betrieb dauerhaft trag- und konkurrenzfähig zu erhalten. Das Plangebiet mit seiner Größe von ca. 2 ha wird heute auf ca. 1,13 ha als Betriebsfläche genutzt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Danach ist für die Belange nach den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB darzulegen. Die Ziele der einschlägigen Gesetze, Normen und Pläne wurden in die Abwägung eingestellt oder nachrichtlich übernommen. Sofern bindende rechtliche Vorgaben bestehen, wurden diese unmittelbar beachtet.

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt inhaltlich für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Hierzu zählen insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt methodisch für die unter den Buchstaben *a bis j* genannten Schutzgüter jeweils zusammengefasst durch

- eine Bestandsaufnahme mit Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

Für die Schutzgüter der Umweltprüfung wurde auf die Bestandserhebung zum Landschaftsplan zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei Ortsbesichtigungen im Sommer 2019 und einer Ortsbesichtigung mit der Naturschutzbehörde am 14.08.2020 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Eine Darstellung in der Planzeichnung ist aufgrund des großen Maßstabes nicht möglich.

Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbegehungen und einer Datenrecherche.

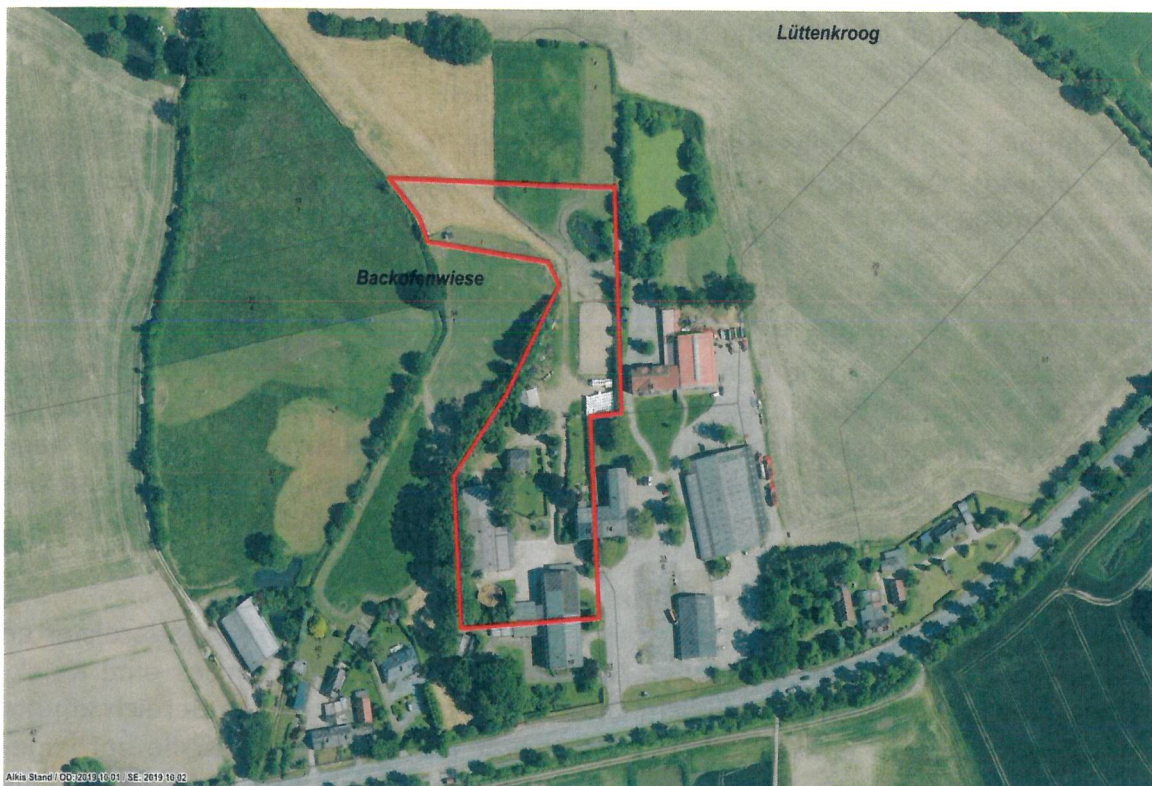
In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach Buchstabe a-i beschrieben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Beschreibung erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens; sie trägt zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung.

### Tiere und Pflanzen



### Biotope

Das Plangebiet wird als Reiterhof und angrenzend als Nachklärteich, Pferdeweide und Mähwiese genutzt. Es entspricht dem im ländlichen Raum typischen Biotoptyp.

Die Hofflächen werden dominiert von den vorhandenen baulichen Nutzungen und den betriebstypischen, großflächigen, überwiegend teilversiegelten Fahr- und Stellflächen. Im Bereich der vorhandenen Wohngebäude gibt es gärtnerisch genutzte Grünflächen. Die Flächen sind insgesamt naturschutzfachlich von allgemeiner Bedeutung.

Die Grünlandflächen mit dem Nachklärteich sind aufgrund der Nutzungsintensität und der Naturferne naturschutzfachlich von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch Bau einer Reithalle werden in einem lokal begrenzten Bereich die vorhandenen Bodenstrukturen weitgehend zerstört, im Bereich des Longierzirkels, des Reitplatzes und des Paddocks stark beeinträchtigt.

Bereits in der Bauphase kommt es durch das Überfahren mit Baufahrzeugen zu einer Bodenverdichtung und einer Vernichtung von Pflanzen. Durch die Überbauung mit Gebäuden und die dauerhafte betriebliche Nutzung mit teil- und vollversiegelten Freiflächen gehen die Biotopfunktionen dauerhaft verloren, der Lebensraum wird zerstört.

Die Auswirkungen der Planung auf die allgemeinen Biotopfunktionen des Plangebietes sind erheblich.

Maßnahmen zur Kompensation sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Der Ausgleich erfolgt über die Aufwertung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Westlich und östlich der Betriebsflächen verlaufen Knicks, wobei der östlich gelegene sich außerhalb des Plangebietes befindet. Bis auf den nördlichen Abschnitt des westlichen Knicks und den südlichen Abschnitt des östlichen Knicks sind beide Knickabschnitte gut ausgeprägt. Unabhängig von der naturschutzfachlichen Wertigkeit gehören sämtliche Knickabschnitte zu den naturschutzrechtlich nach BNatSchG und LNatSchG besonders geschützten Biotopen und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Sie sind daher von besonderer Bedeutung.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Für die Errichtung einer Reithalle mit einer für den Reitsport standardisierten Breite von 21 m wird im nördlichen Abschnitt des westlichen Knicks eine Knickrodung von bis zu 10 m erforderlich. Ohne eine Rodung in diesem Bereich könnte mit herkömmlichem landwirtschaftlichem Gerät nicht an der Reithalle vorbeigefahren werden, ohne entweder die Halle oder den Knick zu beschädigen. Eine fachgerechte Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wäre nicht mehr möglich. Alternativ müsste die Halle in geringerer Breite errichtet werden. Dann wären die Rahmenbedingungen für die Ausübung des Reitsports in der Halle nicht mehr gegeben. Da eine solche verkleinerte Halle wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, müsste auf den Bau verzichtet werden. Dies widerspräche dem Planungsziel und würde die dauerhafte Konkurrenzfähigkeit des Betriebes gefährden. Für die benötigte Rodung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde wegen der betriebsbedingten Notwendigkeit eine Rodungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Die Beeinträchtigung des Knicks ist erheblich.

Maßnahmen zur Kompensation sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Der Ausgleich erfolgt über eine Knickneuanlage auf der Ausgleichsfläche 2.

Südlich des westlichen Knicks verläuft ein zum Nachbargrundstück abfallender Gehölzstreifen mit knickähnlichem Bewuchs. Dieser ist nicht gesetzlich besonders geschützt, besitzt aber ähnliche Biotopfunktionen und ist naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung. Zwischen der Böschung und dem Offenstall stehen mehrere nicht gesetzlich besonders geschützte Bäume mit Stammumfängen von deutlich über 2 m.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Eingriffe in die Böschung oder den Baumbestand werden von der Planung nicht vorbereitet.

Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung), um diese unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu halten.

Die sonstigen einzelnen Gehölze (Obstgehölze am Nachklärteich, Ziergehölze im Garten) sind gesetzlich nicht besonders geschützt und von allgemeiner naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Eingriffe in die Böschung oder den Baumbestand werden von der Planung nicht vorbereitet.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Arten**

Die wertgebenden Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind die im Plangebiet vorhandenen Knicks und Gehölze sowie der Nachklärteich.

Die Brutvogeldichte in den Knicks und Gehölzen wird aufgrund des vielfältigen Nahrungs- und Brutplatzangebotes als hoch angenommen. Hier sind Gebüsch brütende Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel zu erwarten. Vorrangig werden störungsunempfindliche, angepasste Arten erwartet, die durch die angrenzende Nutzung als Reiterhof nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Lebensraumqualität für geschützte Vogelarten sind die vorhandenen Grünstrukturen von allgemeiner Bedeutung

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie während einer Bauphase kurzzeitig in die angrenzenden Grünstrukturen ausweichen und nach Beendigung der Bauphase zurückkehren.

Mögliche kurzzeitige Störungen bewirken keine dauerhafte Verschlechterung der potentiellen Habitatqualitäten und sind somit unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorkommen besonders und streng geschützter höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten sind im Gebiet nicht auszuschließen, da es mehrere Gehölze mit Stammdurchmessern über 15 cm gibt. Bei der Ortsbesichtigung konnten vom Boden aus keine Höhlungen entdeckt werden. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden, da sie auch in Astgabelungen auftreten können.

Damit es bei möglichen Fällungen der Gehölze nicht zu Tötungen kommt, ist unmittelbar vor der Fällung das Gehölz auf Niststätten, Wochenstuben oder überwinternde Tiere fachkundig zu überprüfen. Sofern Individuen nachgewiesen werden, ist bei der zuständigen oberen Naturschutzbehörde (LLUR) das weitere Vorgehen konkret abzusprechen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu erwirken. Als Ersatz für entfallende potentielle Quartiere sind in den Überhältern der benachbarten Knicks Nistkästen anzubringen. Dabei sind je Wohnquartier jeweils ein Fledermaus- und ein Vogelnistkasten aufzuhängen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:  
Eingriffe in die relevanten Großbäume werden von Planung nicht vorbereitet.

Die Auswirkungen der Planung sind unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gebäude bewohnende Fledermausarten und Gebäudebrüter sind im Altbaubestand nicht auszuschließen. Bei einem Abriss ist ebenso zu verfahren wie bei der Rodung von Gehölzen. Als Ersatz für entfallende Quartiere ist an den verbleibenden und/oder neuen Gebäuden je entfallendem Quartier ein Fledermauskasten oder eine Nisthilfe für Vögel anzubringen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:  
Eingriffe in den Gebäudebestand, die über die heutige Zulässigkeit hinausgehen werden von Planung nicht vorbereitet.

Die Auswirkungen der Planung sind unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorkommen von Haselmäusen, kann aufgrund des dichten Bewuchses und des Anteils an Haselnuss grundsätzlich nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:  
Nachweise von Haselmäusen gibt es für das Plangebiet nicht, daher wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Planung unerheblich sind.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sofern im Rahmen der Antragstellung für die Knickrodung Individuen nachgewiesen werden, ist bei der zuständigen oberen Naturschutzbehörde (LLUR) das weitere Vorgehen konkret abzusprechen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu erwirken.

Nördlich des SO befindet sich der Nachklärteich der Hauskläranlage. Dabei handelt es sich um eine technische Anlage ohne naturnahe Ausprägung. Lediglich auf der Ostseite stehen 5 Obstbäume. Der Teich ist durch fehlenden Uferbewuchs von den angrenzenden Weideflächen nicht abgeschirmt, kann aber trotz der Weidenutzung als Amphibienlebensraum nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der umgebenden Nutzungsintensitäten beschränkt sich die Betrachtung auf die wanderfreudigen, mobilen Arten. Arten, die ganzjährig im und am Gewässer leben, können vernachlässigt werden, da in den Teich nicht eingegriffen wird. Während viele geschützte Arten an das Gewässer gebunden sind, wandern z.B. Erdkröten und Grasfrösche im Spätsommer ab zu ihren Winterquartieren. Am Fuße von Knicks oder auch auf dem Knickwall graben sich die Tiere ein, um dort zu überwintern bis sie im nächsten Frühjahr wieder zu ihrem Laichgewässer wandern.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Baubedingte Tötungen einzelner Individuen sind unwahrscheinlich und dürften das normale Lebensrisiko nicht übersteigen.

Da in die potentiell geeigneten Habitate nicht eingegriffen wird, verschlechtern sich deren Qualitäten nicht. Durch die geringfügige Erweiterung der Gebäude auf den Hofflächen und die Neuerrichtung einer Reithalle verkleinern sich die Flächen für mögliche Wanderungen der Amphibien. Dies wird als unerheblich betrachtet.

Die Auswirkungen der Planung sind unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Reptilien sind aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen in allen Teilflächen und deren näherer Umgebung nicht zu erwarten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten sind insgesamt nicht erheblich. Es bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen werden.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen einschließlich der Immissionslage zu betrachten.

Das Plangebiet liegt im Siedlungssplitter Krögsberg und wird als Reiterhof genutzt. Benachbart findet sich eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung, Gewerbe und Landwirtschaft. Es gibt keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Für die Naherholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Einrichtungen für Fremdenverkehr und Erholung gibt es nicht.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Dies führt zu vorübergehenden Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubbelästigungen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Sie sind im ländlichen Raum als herkömmlich und ortsüblich zu beurteilen und allgemein hinzunehmen. Da diese Beeinträchtigungen nicht ganzjährig stattfinden, sondern nur in begrenzten Zeiträumen, sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten.

An den Plangeltungsbereich grenzen lt. Auskunft der Bodenschutzbehörde (nachsorgender Bodenschutz) Verdachtsflächen an. Zur konkreten Abschätzung der Gefährdungen im Plangebiet wurde eine gutachterliche Bewertung durchgeführt (Sachverständigenring Mücke GmbH, 11.07.2019). Als Ergebnis der durchgeführten Bewertung stellt der Gutachter bezogen auf die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser fest, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz vorliegen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die bauliche Erweiterung des vorhandenen Reiterhofes und eine moderate Ausweitung der Nutzung ändern sich die Rahmenbedingungen für die Menschen nicht.

Die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit sind unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland. Das Relief des Gebietes ist durch die saale- und weichseleiszeitlichen Ablagerungen entstanden. Der geologische Untergrund besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen.

Aus den Bohrungen für einen Trinkwasserbrunnen ist bekannt, dass bis zu einer Tiefe von 58,8 m unter Geländeoberkante Geschiebemergel ansteht. Darunter befinden sich Grobsande und darunter Feinsande.

In den während des Eiszeitalters vergletscherten Gebieten Nord- und Süddeutschlands sind Geschiebemergel neben den Schmelzwassersanden und -kiesen die am weitesten verbreiteten Ablagerungen. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel und das Nährstoffhaltevermögen gut. Die Böden sind im Allgemeinen fruchtbar und für die Landwirtschaft wertvoll, deshalb werden die meisten Grundmoränenflächen in Mitteleuropa heute als Acker genutzt. Sie sind bodenkundlich von allgemeiner Bedeutung.



Beeinträchtigungen während der Bauphase der Reithalle oder der Anlage von Reitplatz, Longierzirkel und Paddock können vernachlässigt werden, da es heute bereits im Rahmen der Nutzung der Hofflächen und der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche zeitweise zu einem Befahren mit schwerem Gerät kommt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch eine zusätzliche Bebauung würden sämtliche Funktionen des Bodens (Regelungsfunktion, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Produktions- und Nutzungsfunktion, Biotopfunktion) dauerhaft ausgesetzt, bei zusätzlichen Teilversiegelungen dauerhaft beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf den Boden sind erheblich.

Maßnahmen zur Kompensation sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Der Ausgleich erfolgt über die Aufwertung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

### **Wasser**

In einer Entfernung von durchschnittlich 50 m verläuft östlich der SO-Flächen die Karbek. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport grenzt unmittelbar an die Karbek an. Die Karbek ist begradigt und wenig naturnah ausgebildet. Sie dient u.a. als Vorfluter für die Hauskläranlage im Plangebiet. Wassereinträge kommen hier über eine Rohrleitung (Verbandsgewässer 414) aus dem Überlauf des Nachklärteiches. Das Fließgewässer ist von allgemeiner Bedeutung.

In der Grünfläche liegt der Nachklärteich für die Hauskläranlage. Dabei handelt es sich um eine technische Anlage, nicht um ein Gewässer. Der Nachklärteich nimmt neben dem vorbehandelten Schmutzwasser aus der Hauskläranlage auch das Oberflächenwasser der Flächen nördlich des vorhandenen Offenstalls sowie nördlich Wohnhaus Nr. 12 (mit Hausflächen) auf. Der Nachklärteich ist von allgemeiner Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Neuversiegelungen im Plangebiet wird es zu einem erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers und einem erhöhten Eintrag von Abwasser in den Nachklärteich und ggf. auch in die Karbek kommen. Der Nachklärteich besitzt eine Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> und liegt damit über der zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung geforderten Größe von 180 m<sup>2</sup>. Da der Teich somit ein deutlich größeres Volumen besitzt, wird davon ausgegangen, dass das zusätzliche Abwasser im Teich gehalten werden kann und sich der Abfluss in die Karbek nicht relevant erhöht. Der Nachweis über die gesicherte Abwasserbeseitigung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Da ein zusätzlicher Einlauf in die Karbek und damit auch in die Trave nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, werden die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vor Ort als erheblich beurteilt.

Maßnahmen zur Kompensation sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Die Kompensation erfolgt über die Verringerung der Einträge in das Gewässer.

### **Klima**

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Betriebserweiterung nicht nachweisbar verändert.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet besitzt keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen. Im landwirtschaftlich genutzten Bereich herrscht das typische Offenlandklima. Künftige zusätzliche Vollversiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die geringfügige Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da die zusätzlichen Versiegelungen bis auf die Reithalle offenporig und wasserdurchlässig und im Verhältnis zu den Ausdehnungen und den Versiegelungen im gesamten Ortsteil Krögsberg geringfügig sind.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Luft**

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Im Plangebiet wird sie vorherrschend von der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen beeinflusst. Temporär kommt es zu Geruchs- und Staubbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung (s.a. Schutzgut Mensch). Der Einfluss der B 432 kann im Hinblick auf gesundheitsgefährdende Schadstoffe und Stäube aufgrund der Entfernung vernachlässigt werden. Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation angenommen werden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die bestehende Situation verändert sich durch die Planung nicht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht erheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Landschaft**

Das Plangebiet liegt randlich des kleinen Ortsteils Krögsberg. Das Landschaftsbild in diesem Bereich entspricht dem typischen Bild landwirtschaftlich überprägter Flächen mit ihren teils umgenutzten Hofstellen ohne große Naturnähe oder eine attraktive Vielfalt. Erst im Übergang der Hofstelle in die freie Landschaft entsteht langsam das Bild einer weniger baulich geprägten Umgebung. In der Gesamtheit erscheint das Bild des Plangebietes jedoch anthropogen überformt und wenig landschaftlich bestimmt.

Dem Landschaftsbild wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Errichtung einer Reithalle verschiebt sich die hochbauliche Nutzung weiter in den Außenbereich und durch die Anlage eines Reitplatzes und eines Paddocks erscheinen die Flächen noch weniger landschaftlich geprägt. Die Auswirkungen verändern das Landschaftsbild nicht grundlegend, weichen aber die Abgrenzung zur freien Landschaft auf und lassen die bauliche Nutzung stärker in Erscheinung treten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind erheblich.

Maßnahmen zur Kompensation sind erforderlich (s. Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird der vorhandene Knick auf der Ausgleichsfläche 2 aufgewertet.

### **Kultur- und Sachgüter**

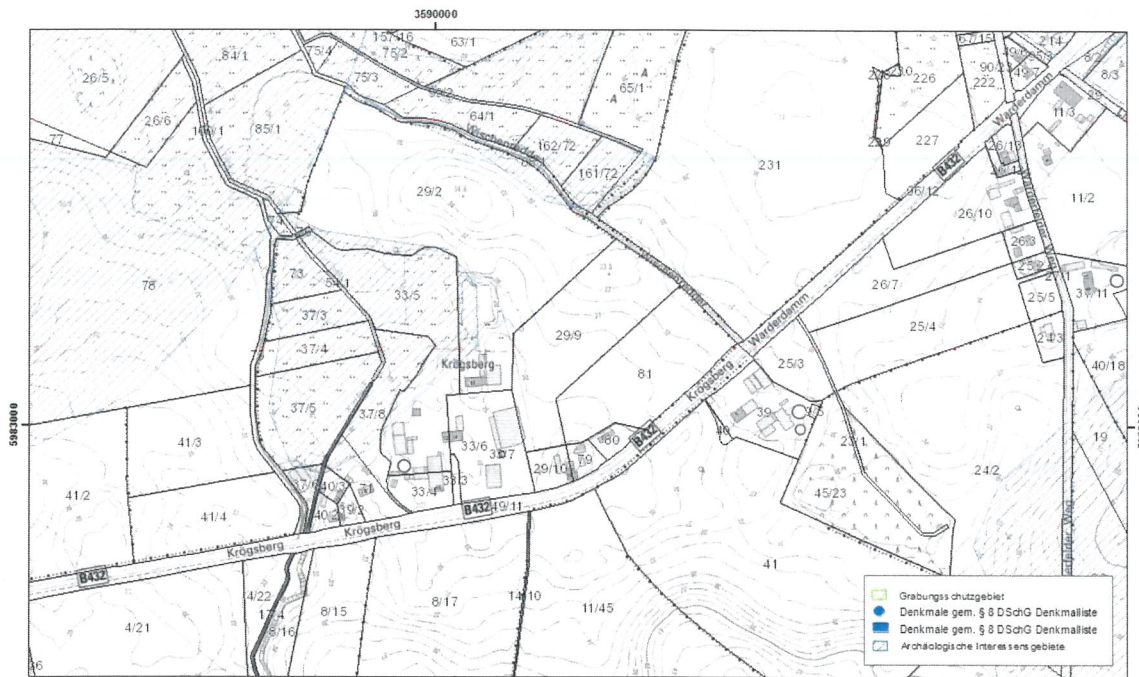
Archäologische Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter in oder am Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Interessensgebiet und ist somit von besonderer Bedeutung.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sind aufgrund der geringen Flächenausweitung der baulichen Anlagen jedoch unwahrscheinlich. Sollten archäologisch Denkmäler gefunden werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt.

Die Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter sind unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.



SH  Archäologisches  
Landesamt  
Schleswig-Holstein

Rohlstorf, Kreis Segeberg

Bearbeitung: Orłowski, 31.01.2019 © ALSH  
Maßstab 1: 5.000, Datengrundlage: DTK 5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

## Landschaftsschutzgebiete

Östlich an die Karbek angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 15 „Krögsberg“ vom 21.04.1967. In der Verordnung wird kein Schutzzweck definiert, so dass von einem unspezifischen, allgemeinen Schutz des Landschaftsbildes auszugehen ist. Dem Landschaftsbild muss aufgrund der Schutzgebietsverordnung eine besondere (rechtliche) Bedeutung zugesprochen werden, weshalb Verunstaltungen des Landschaftsbildes (Wortlaut div. Landschaftsschutzgebietsverordnungen) verboten bzw. genehmigungspflichtig sind.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, die jedoch wenig raumwirksam und bezogen auf den Landschaftsraum auch nicht raumbedeutsam ist und zu keiner Beeinträchtigung oder Verunstaltung führt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet sind unerheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.



blau/grün: LSG Nr. 15, rot: Plangeltungsbereich

### **Natura 2000-Gebiete**

In einer Entfernung von ca. 650 m liegt nördlich des Plangebietes das FFH-Gebiet Nr. 2127-391 „Travetal“. Das Schutzgebiet verläuft hier als schmaler Streifen beidseitig der Trave mit einer Gesamtbreite von ca. 40 m. Das übergreifende Erhaltungsziel ist der Erhalt eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die Planung bzw. deren Umsetzung berührt dieses Erhaltungsziel nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet sind nicht erheblich.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Luftbild nächste Seite:



gelb: FFH-Gebiet 2127-391, rot: Reiterhof

### **Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen**

Die Emissionssituation vor Ort verändert sich nicht. Abfälle werden vom WZV entsorgt. Der anfallende Mist wird landwirtschaftlich verwertet.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die Umsetzung der Planung verursacht keine zusätzlichen Abfälle.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien findet im Gebiet nicht statt und wird auch nicht verpflichtend festgesetzt.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Störfall**

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden. Sie sind im Plangebiet auch nicht zulässig, entsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter. Eingriffe in ein Schutzgut können Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut bewirken. So haben Bodenversiegelungen Einfluss auf den Wasserhaushalt, den Lebensraum für Pflanzen, den Lebensraum und das Nahrungsangebot für Tiere. Die Wirkbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern wurden weitgehend bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, im Plangebiet nicht auftreten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.3 Kumulierende Wirkungen**

Es sind keine weiteren Vorhaben oder Planungen bekannt. Kumulierende Wirkungen, die zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können, sind nicht zu befürchten.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.4 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung**

Bei einer Umsetzung der Planung ist von erheblichen Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter auszugehen:

Biotope  
Boden  
Wasserhaushalt  
Landschaftsbild

### **5.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

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

### **5.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen,**

Die umweltrelevanten Aspekte der Planung werden über einen Bebauungsplan konkretisiert und durch verbindliche Festsetzungen gesteuert. Die Einhaltung und Umsetzung dieser Festsetzungen sowie des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

### **5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden notwendige Erweiterungsflächen zur Sicherung und Entwicklung des Reiterhofes im Ortsteil Krögsberg in der Gemeinde Rohlstorf planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich am Rand des Ortsteils und werden heute baulich und als Wiese und Weide genutzt. Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope, Boden (Versiegelungen), Wasserhaushalt (Erhöhung des Wasserabflusses) und Landschaftsbild (Intensivierung und Ausdehnung der Bebauung) zu erwarten. Die erforderlichen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden über Festsetzungen und im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und dauerhaft gesichert.

### **5.8 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.**

Folgende Datenquellen wurden genutzt:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)  
Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG)

Fachplanungen:

Landesentwicklungsplan  
Regionalplan  
Landschaftsrahmenplan  
Landschaftsplan

Sonstiges:

Bodenübersichtskarten von SH, Bodenbewertung des Ministeriums für Energie-  
wende, Landwirtschaft, Umwelt und ldl. Räume  
Reichsbodenschätzung  
Säugetieratlas SH  
Haselmauskartierungen Stiftung Naturschutz  
Faunistische Daten LLUR  
Umweltdatenatlas  
Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz SH  
Verordnung FFH-Gebiet Nr. 2127-391 „Travetal“  
LandschaftsschutzgebietsVO Nr. 15 „Krögsberg“ vom 21.04.1967



## **6 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

### **Nullvariante**

Ohne eine Bauleitplanung blieben die Standortverhältnisse im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange unverändert. Für den Reiterhof würde dies bedeuten, dass eine Betriebsoptimierung und Modernisierung nicht zu realisieren wäre, da das Bauplanungsrecht entgegenstünde. Da die langfristige Sicherung des Reiterhofes ohne eine Flächenerweiterung aufgrund der bestehenden räumlichen Enge nicht möglich ist, müsste der Betrieb mittelfristig abwandern oder aufgeben. Um dies zu verhindern und den Betrieb auch langfristig konkurrenzfähig zu erhalten, wird zur Sicherung des Betriebes die Erweiterung über eine Bauleitplanung von der Gemeinde grundlegend vorbereitet. Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung nicht erreicht werden.

### **Alternativenprüfung**

Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten. Alternativstandorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden und kämen auch nicht in Betracht, da eine Verlagerung des Reiterhofes wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre.

Alternativen am Standort, also die Ausnutzung und Gestaltung der Flächen sind nicht gegeben, da der Betrieb bereits vorhanden ist und sich die Betriebsabläufe an die vorhandenen Rahmenbedingungen angepasst haben. Die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen dient der Betriebsoptimierung und ist am Standort alternativlos.

Die Erweiterung des Reiterhofes ist standortgebunden. Es sind im Gemeindegebiet keine Flächen vorhanden, die ein geringeres Konfliktpotential besitzen.

### **Vermeidung**

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild nicht vermeiden.

### **Minimierung**

Die Inanspruchnahme baulich und landwirtschaftlich genutzter Flächen mit insgesamt allgemeiner naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange (Ausnahme sind die randlichen Knicks) wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot grundlegend Rechnung getragen. Folgende konkreten Minimierungsmaßnahmen werden zusätzlich festgesetzt:

1. Festsetzung eines 3 m breiten Knick- und Gehölzschutzstreifens, der von Bebauung, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten ist.
2. Errichtung eines Bauzaunes entlang der Knicks und Gehölzstreifen während der Bauphase.
3. Beschränkung der bebaubaren Flächen auf ein betriebsnotwendiges Maß
4. Ausschluss vollversiegelnder Materialien für Befestigungen.

### Ausgleich Schutzgut Boden

Folgende Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Planung vorbereitet:

	SO 1	SO 2	Grünfläche
Bestand	0 m <sup>2</sup> vollversiegelt  0 m <sup>2</sup> teilversiegelt  700 m <sup>2</sup> teilversiegelt	2.150 m <sup>2</sup> vollversiegelt  2.800 m <sup>2</sup> teilversiegelt	0 m <sup>2</sup> vollversiegelt  0 m <sup>2</sup> teilversiegelt
Planung	1.050 m <sup>2</sup> vollversiegelt (Halle)  1.300 m <sup>2</sup> teilversiegelt (Longierzirkel, Hoffläche)	2.400 m <sup>2</sup> vollversiegelt  3.200 m <sup>2</sup> teilversiegelt (Hoffläche)	30 m <sup>2</sup> vollversiegelt (Unterstand)  3.700 m <sup>2</sup> teilversiegelt (Paddock, Reitplatz)
Differenz	1.050 m <sup>2</sup> vollversiegelt  600 m <sup>2</sup> teilversiegelt	250 m <sup>2</sup> vollversiegelt  400 m <sup>2</sup> teilversiegelt	30 m <sup>2</sup> vollversiegelt  3.700 m <sup>2</sup> teilversiegelt

Zusammenfassend ermöglicht die Planung folgende Neuversiegelungen:

Vollversiegelung 1.330 m<sup>2</sup>

Teilversiegelung 4.700 m<sup>2</sup>

In Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013) ergibt dies folgenden **Kompensationsbedarf:**

$$1.330 \text{ m}^2 \times 0,5 = 665 \text{ m}^2$$

$$4.700 \times 0,3 = 1.410 \text{ m}^2$$

**zusammen 2.075 m<sup>2</sup>**

### Ausgleich Knick

10 m Knickrodung erfordert 20 m Knickneuanlage.

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt multifunktional durch die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche (Ausgleichsfläche 1). Diese hat eine Größe von rd. 2.000 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche 1 ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche, die unmittelbar an die Karbek heranreicht. Entlang der nördlichen Grenze verläuft außerhalb ein Knick mit rudimentärem Bewuchs. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang der Karbek ist von Gehölzbewuchs freizuhalten, um die regelmäßigen Pflegemaßnahmen des Gewässerpflegeverbandes nicht zu behindern. Dieser Streifen bleibt einer evtl. Renaturierungsmaßnahme der Karbek vorbehalten und gehört nicht zur Ausgleichsfläche

Durch die Nutzungsaufgabe wird mittelfristig eine standortgerechte, naturnahe Gehölzinsel entstehen mit der Funktion eines Trittsteinbiotops für das Biotopverbundsystem mit seinen geschützten Arten. Zudem entfällt künftig der potentielle Eintrag der Dünge- und Pflanzenschutzmitteln von dieser Fläche in die Karbek und damit auch in das FFH-Gebiet Travetal.

Die Ausgleichsfläche 1 wird zur angrenzenden Grünlandfläche (Pferdeweide) mit einem Zaun abgegrenzt.

#### **Ausgleich Schutzgut Landschaftsbild**

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen für das Landschaftsbild erfolgt durch die Aufwertung des Knicks auf der Ausgleichsfläche 2. Um den ausgedünnten Gehölzbestand knicktypisch zu ergänzen sind 2 Eichenüberhälter in der Qualität Hochstamm, mit Ballen, 2 x verschult, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen. Der Bewuchs ist zusätzlich mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen.

Gehölzarten s. Pkt. 4.3. Die Artenzusammensetzung kann an die besonderen Anforderungen der Pferdehaltung angepasst werden.

Durch die Wiederherstellung eines landschaftstypischen Knicks wird die Abgrenzung zur freien Landschaft verbessert. Eine Knickneuanlage nördlich der Grünfläche kommt nicht in Betracht. Auf der Fläche weiden regelmäßig Pferde, weshalb eine Blickbeziehung zu den Hofflächen, insbesondere auch wegen des Anteils an Rehpferden, zugunsten des Tierwohls nicht eingeschränkt werden soll.

#### **Ausgleich Schutzgut Wasser**

Durch die multifunktionale Nutzungsaufgabe der Ausgleichsfläche 1 reduziert sich der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmittel in die Karbek. Dies hat langfristig eine Verbesserung Wasserqualität zur Folge.

#### **Ausgleich Schutzgut Geschützte Biotope**

Als Ausgleich für die Knickrodung im Plangebiet wird auf der Ausgleichsfläche 2 wird auf einer Länge von 20 m ein Knick neu angelegt entspr. den Vorgaben aus dem Knickerlass. Damit wird die bestehende Lücke zwischen dem bestehenden Knick auf der Nordseite und dem südlichen Gehölzbestand geschlossen.

## **7 Verkehrliche Erschließung/ÖPNV**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an das öffentlich gewidmete gemeindliche Grundstück und dessen vorhandene Zufahrt zur B 432. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 7700 und 7705 an den ÖPNV angebunden. Die Linie 7700 verkehrt von Bad Segeberg nach Schlamersdorf wochentags von 7:00 bis 18:30 mehrmals täglich, von Schlamersdorf nach Bad Segeberg als Schulbus morgens und mittags.

Die Linie 7705 Bad Segeberg – Warder – Schieren – Bad Segeberg verkehrt wochentags morgens und mittags als Schulbus.

## **8 Ver- und Entsorgung einschl. Löschwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist über die Wassergemeinschaft Krögsberg sichergestellt.

Das Schmutzwasser der beiden Wohnhäuser wird über eine vom WZV gewartete Hauskläranlage, die über einen Schönungsteich und eine Rohrleitung in die Karbek entwässert, entsorgt. Die Anlage ist bei Schaffung von 2 zusätzlichen Wohneinheiten oder Ferienwohnungen ggf. zu ertüchtigen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft und gesichert. Dabei ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Wasserbehörde zu empfehlen.

Das Oberflächenwasser der Flächen nördlich Hausnummer 12 versickert überwiegend diffus über die nicht vollversiegelten Flächen, wird ansonsten abgeleitet in den Schönungsteich. Die südlich gelegenen Flächen versickern ebenfalls überwiegend diffus über die nicht vollversiegelten Flächen, ansonsten wird das Oberflächenwasser abgeleitet in das Kanalsystem an der B 432.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 ist zur Sicherung des Grundschutzes ein Löschwasservolumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/h nachzuweisen.

Der südlich der B 432 gelegene Löschwasserteich liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zu und kann somit als Entnahmestelle berücksichtigt werden. Bei baulichen Veränderungen bzw. der Umsetzung der Planungen ist ein zusätzlicher Löschwasserbrunnen mit einer Löschwassermenge von mind. 24 m<sup>3</sup>/h und einem Abstand von max. 75 m zur Grundstückszufahrt vorzusehen.

Auf den befestigten Hofflächen sind ausreichend Aufstellflächen für die Feuerwehr vorhanden.

## **9 Nachsorgender Bodenschutz**

An den Plangeltungsbereich grenzen lt. Auskunft der Bodenschutzbehörde Verdachtsflächen an. Um eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen, wurde der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde folgend zur konkreten Abschätzung der Gefährdungen im Plangebiet eine gutachterliche Bewertung durchgeführt (Sachverständigenring Mücke GmbH, 11.07.2019). Das Gutachten liegt der Begründung an. Als Ergebnis der durchgeführten Bewertung stellt der Gutachter bezogen auf die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser fest, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz vorliegen können.

An den Plangeltungsbereich grenzen lt. Auskunft der Bodenschutzbehörde Verdachtsflächen an. Um eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen, wurde der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde folgend zur konkreten Abschätzung der Gefährdungen im Plangebiet eine gutachterliche Bewertung durchgeführt (Sachverständigenring Mücke GmbH, 11.07.2019). Das Gutachten liegt der Begründung an. Als Ergebnis der durchgeführten Bewertung stellt der Gutachter bezogen auf die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser fest, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz vorliegen können.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Brandschutz**

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

### **10.2 Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **10.3 Archäologie**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 ge-

schehen 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.

#### **10.4 Naturschutz**

Bei Abriss- oder Umbauarbeiten an den vorhandenen Gebäuden, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn fachkundig auf das Vorkommen geschützten Fledermausarten zu untersuchen. Sofern potentielle Vorkommen bestätigt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Oberen Naturschutzbehörde (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume) abzustimmen.

Der Antrag auf Knickbeseitigung ist rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

#### **10.5 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbehandlung (Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung) ist den Planungszielen anzupassen und auf Vorhabenebene mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

---

Gemeinde Rohlstorf  
Der Bürgermeister

Rohlstorf, den 16.06.2021



Bürgermeister

