
Begründung

zur 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seedorf, Kreis Segeberg, für den Bereich: „Alter Sportplatz – nördlich der Ortslage Berlin“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 2. Gründe und Ziele der Planung / Künftige bauliche Nutzung
 3. Verkehr
 4. Umweltbericht
 5. Immissionsschutz
 6. Ver- und Entsorgung
-

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seedorf hat in ihrer Sitzung am 24. August 2004 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf ist am 07.01.2005 wirksam geworden. Auf dem Übungsgelände des Reit- und Fahrvereins, neben dem alten Sportplatz im Ortsteil Berlin, möchte der Reit- und Fahrverein eine Reithalle errichten. Die alte Reithalle im Ortsteil Seekamp ist verkauft worden.

In einem zweiten Bauabschnitt soll ein Wohnhaus mit Stallungen errichtet werden. Da dies durch den Flächennutzungsplan, der Grünfläche „Reitsportanlage“ darstellt, nicht mehr abgedeckt ist, wird die 1. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Lt. Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Fläche in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In diesem Gebiet sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild erhalten bleiben. Die Schwerpunkte für die Erholung sollen unter Aufrechterhaltung der ökologischen Belange gesichert, gewahrt und entwickelt werden. Die Gemeinde Seedorf liegt im Naturpark „Holsteinische Schweiz“, der mit 58.580 ha der größte Naturpark Schleswig-Holsteins ist.

Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und

2. Gründe und Ziele der Planung / Künftige bauliche Nutzung

Seit ca. 20 Jahren nutzt der Reit- und Fahrverein Schlamersdorf die Flurstücke 14 + 15 als Übungsgelände. Im Verein voltigieren ca. 50 bis 60 Kinder und trainieren ca. 30 Reiter. Insgesamt hat der Verein ca. 150 Mitglieder. In den Sommermonaten von ca. Mitte März bis Mitte Oktober wird auf dieser Fläche trainiert und in den Wintermonaten in einer kleinen Halle in Seekamp.

Nach Aufgabe der schulsportlichen Nutzung auf dem alten Schulsportplatz (Flurstück 14) in Berlin wurde dieser ca. 5 bis 6 Jahre nicht genutzt. Die Gemeinde bot dem Reit- und Fahrverein diese Fläche an. Dieses Angebot nahm der Verein wahr, legte die Fläche an und nutzte sie zusammen mit dem Flurstück 15.

Nun soll auf dem Flurstück 15 eine neue größere Halle für Übungszwecke errichtet werden. Die alte Halle in Seekamp wurde zwischenzeitlich verkauft. Von dem Erlös soll die neue Halle mit finanziert werden. Ggf. soll in einem 2. Bauabschnitt ein Wohnhaus mit Stallungen entstehen. Auf diese Weise ist es dem Verein möglich, seine Aktivitäten an einem Punkt zu konzentrieren. Vor Ort kann man dann entscheiden, ob das Training, je nach Wetterlage und Jahreszeit im Freien oder in der Halle ausgeübt werden soll.

An 4-5 Tagen pro Woche findet für ca. 3 Stunden der Trainingsbetrieb statt. An den Trainingstagen ist mit rd. 6 - 7 zusätzlichen Fahrzeugen zu rechnen. Einmal im Jahr wird ein Turnier veranstaltet. Ausreichend Parkmöglichkeiten können hierfür auf dem Gelände vorgehalten werden. Ein Reitwegenetz Richtung Osten ist vorhanden und soll noch weiter ausgebaut werden. Langfristig ist eine Vernetzung der kreisweiten Reitwege geplant.

3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Eutiner Straße über die Gemeindestrasse „Habigstrasse“, die bis zum letzten bebauten Grundstück asphaltiert ist, darüber hinaus bis zum Gelände des Reit- und Fahrvereins ist die Strasse wassergebunden.

Der notwendige Stellplatzbedarf kann auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

4. Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

4.1 Einleitung

a) Inhalt und Ziele der 1. Flächennutzungsplanänderung

Siehe vorstehende Ausführungen.

b) Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bauleitplan relevant sind

Die im Bundesnaturschutzgesetz, im Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) in der z. Zt. gültigen Fassung, festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung entsprechend berücksichtigt.

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

- Boden, Wasser, Klima, 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).

Weitere Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Weideland/Trainingsplatz für den Reitsportverein bzw. als Ackerfläche dar. Das Gebiet wird von Knicks umsäumt. Es ist kein Bestand an schützenswerten Einzelbäumen, Sträuchern oder Biotopen im Geltungsbereich vorhanden.

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild.

Schutzgut Boden

Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Als Bodenart liegt sandiger Kies vor.

Im geltenden Landschaftsplan ist diese Fläche teilweise als Reitplatz dargestellt (Nur der alte Schulsportplatz, Flurstück 14). Die Stellplatzfläche des Reitvereins (Flurstück 15) ist als Ackerfläche dargestellt. Hierauf soll jetzt die neue Halle errichtet werden. Der Übungsplatz befindet sich auf dem alten Schulsportplatz (Flurstück 14).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen durch die geplante Bebauung/Versiegelung in diesem Bereich. Diese Beeinträchtigungen sind im Schutzgut Boden auszugleichen. Der Ausgleich soll auf den Flurstücken 15 und 14 im westlichen Bereich erfolgen.

Die Flächen des Reitvereins sind umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Schutzgut Wasser

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch stille oder fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Für den Grundwasserschutz gilt dies nicht, da der Boden des Planungsraumes sehr durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt.

Schutzgut Klima/Luft

Die Gemeinde Seedorf liegt im Bereich der atlantischen geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünn besiedelten Siedlungsraumes in Verbindung mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch positiv wirken insbesondere die vorhandenen Knicks durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten und Temperaturextremen, Staubbildung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope und Baumbestand

Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§ 15 b LNatSchG). Es ist kein weiterer Bestand an schützenswerten Einzelbäumen, Sträuchern oder Biotopen im Geltungsbereich vorhanden.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Vögel europäischer Arten gem. § 42 BNatSchG. Die vorhandenen Knicks stellen Brutstätten, Aufenthalts- und Nahrungsmittlräume für Vögel dar. Sie werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild.

Ackerland/Weide

Die beiden Flurstücke 14 und 15 werden als Weidefläche/Reitübungsplatz mit Stellplatzfläche genutzt. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitestgehend. Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt.

Knicks

Das Plangebiet wird ringherum von Knicks umgrenzt. Sie gehören zu den Schlehen-Hasel-Knicks. Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§ 15 b LNatSchG).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche, auf der die geplante Halle errichtet werden soll, ist allseits von Knicks umgeben. Die Konstruktionshöhe von 17,40 m wird hierdurch gemindert.

Denkmalgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

In Verbindung mit der gegebenen Nutzung als intensiver Acker/Weidestandort besitzt dieser Platz im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit. Geringfügige Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht zu vermeiden.

Maßnahmen aufgrund der Kompensationsermittlungen insbesondere zum Schutzgut Boden werden sich voraussichtlich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Artenschutz

Es gibt keine Hinweise, dass im vorliegenden Gebiet besonders oder streng geschützte Arten von Pflanzen und Tieren durch die Planung beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Beurteilung der Beeinträchtigungen auf Tiergruppenarten wird von den grundsätzlichen Potenzialen der Flächen ausgegangen. Es kann zu Scheuchwirkungen auf die Tierwelt kommen. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Besonders oder streng geschützte Tierarten werden voraussichtlich durch die Planung nicht betroffen. Diese Annahme stützt sich auf die grundsätzlichen Potenziale der Fläche, die als Lebens- und Teillebensraum für Tiere äußerst begrenzt sind.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz.

b) Entwicklungsprognose

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Seedorf z. T. als Reitplatz und z. T. als Ackerfläche dargestellt. Die Abweichung von den Ergebnissen des Landschaftsplanes ist nach § 4 (3) LNatSchG zulässig, wenn die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden und andere Belange in der Abwägung bei Würdigung aller Umstände im Range

vorgehen. Abweichungen sind darzustellen und zu begründen. Da die Planung der Stärkung des Reitsportes und ggf. Fremdenverkehr/Tourismus dient und der Landschaftsplan auf der betreffenden Ackerfläche keine Maßnahmenempfehlung enthält, wird die vorgesehene Nutzung und somit die Abweichung vom Landschaftsplan als machbar angesehen.

Die durch die Planung hervorgerufene Abweichung zur Darstellung des Landschaftsplanes ist zulässig, da im Landschaftsplan keine Entwicklungsempfehlung gegeben wurde und die Ziele des Naturschutzes nicht bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Zusammenlegung der reitsportlichen Nutzung zu einem Reitbetrieb wird daher als vorrangig angesehen. Der Landschaftsplan wird bei seiner Fortschreibung in diesem Bereich angepasst.

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 in den Naturhaushalt entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme,

- der Bodenversiegelung, (Sporthalle und Stellplätze).
- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die bauliche Ausweitung.
- Verbrauch von Lebensraum.

Im Hinblick auf den Boden ist als überschlägige Berechnung folgende maximale Versiegelung möglich:

Reithalle	ca.	=	910 qm
Stellplätze und Zufahrten			
ca. 1500 x 0,5	(da ein wasserdurchlässiger Belag vorgesehen ist evtl. Rasengittersteine)	=	750 qm
Wohnhaus plus Stallungen	(im 2. Bauabschnitt)	=	<u>800 qm</u>
Summe		=	2460 qm

Das heißt, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,24 ha völlig ausgesetzt wird.

Stellplätze und Zufahrten werden in wassergebundener Ausführung hergestellt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet ringsherum durch Knicks in die Landschaft eingebunden ist.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu einer Verstärkung der bereits vorhandenen Belastung kommen. Diese wird ausgelöst durch den zunehmenden KFZ-Verkehr von 6 – 7 Fahrzeugen pro Trainingstag.

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

a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Flächen sind bereits voll erschlossen. Sie bieten sich für die Errichtung einer neuen Reithalle an, da der Verein diese Fläche zusammen mit dem angrenzenden alten Sportplatz als Übungsplatz nutzt.

Alternativen hierzu gibt es nicht, weil keine anderen Flächen zur Verfügung stehen.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Bereits der Flächennutzungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang. Auf eine gesonderte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird aber aus Gründen der Maßstäblichkeit verzichtet. Im Rahmen des späteren Bauantrages wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, in dem der erforderliche Ausgleich auf der Grundlage einer konkreten Planung nachgewiesen wird.

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Flächen für den ruhenden Verkehr sollten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.
- b) Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort zu. Dies sollte bei der weiteren Planung umgesetzt werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Größe des Plangebietes soll eine vollständige Kompensation des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches im westlichen Bereich der Flurstücke 14 und 15 erbracht werden.

Boden

Der Ausgleich für die versiegelte Fläche erfolgt auf den Flurstücken 14 + 15 im westlichen Bereich.

Der konkrete Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des zu stellenden Bauantrages im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und erfolgt als Anpflanzung. Auf welche Art dies umgesetzt werden soll wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Ausgleich wird abschnittsweise erfolgen entsprechend dem jeweiligen Ausbaurzustandes des Reitbetriebes.

Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Eine Standortverschiebung kommt nicht in Betracht, da dem Verein keine eigenen Flächen oder Alternativangebote zur Verfügung stehen.

Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

b) Überwachung

Im Rahmen des Bauantragverfahrens werden die Belange der Umwelt berücksichtigt und auf deren Umsetzung geachtet.

Mit Durchführung der Bebauung ist diese Maßnahme abgeschlossen.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung auf die Umwelt sind nicht notwendig.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf der bisher als Stellplatzfläche für den Reit- und Fahrverein Schlamersdorf genutzten Fläche in Berlin soll jetzt eine Reithalle errichtet werden. Nördlich angrenzend befindet sich der Übungsplatz. So kann eine sinnvolle Zusammenführung aller Nutzungsmöglichkeiten für den Reitsport ermöglicht werden. Die alte Halle in Seekamp ist inzwischen verkauft worden. Von dem Erlös soll die neue Reithalle mit finanziert werden. Diese Planung ermöglicht nun eine Reitsportnutzung unabhängig von der Witterung und den Jahreszeiten.

Der Planbereich ist im jetzigen Flächenutzungsplan als Grünfläche – Reitplatz – bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gehölzbestand oder sonstige wertvolle Landschaftsbestandteile oder Lebensräume bestehen nicht. Der notwendige Ausgleich wird im Bauantragsverfahren ermittelt und auf den Flurstücken 15 + 14 zur Verfügung gestellt. Die restliche Fläche wird für reitsportliche Zwecke genutzt.

5. Immissionsschutz

Immissionsschutz ist aufgrund der geplanten Nutzung, die sich abseits von der vorhandenen Bebauung, mitten in der freien Natur vollzieht, nicht notwendig.

6. Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen der Wasserversorgungsgemeinschaft.

Das Abwasser wird in einer abflusslosen Grube gesammelt und bei Bedarf durch den Wege-Zweckverband abgefahren. Langfristig ist die Abwasserentsorgung über die öffentliche Kanalisation sicherzustellen.

Die Versickerung des Dachflächenwassers soll auf dem Grundstück erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der E.ON-Hanse.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschatz, kann nicht aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen ≥ 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 § 5(4) S-H entsprechend, sind Flächen

nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Gemeinde Seedorf:
Der Bürgermeister

Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt

(Bürgermeister)

(Stadtplanerin)