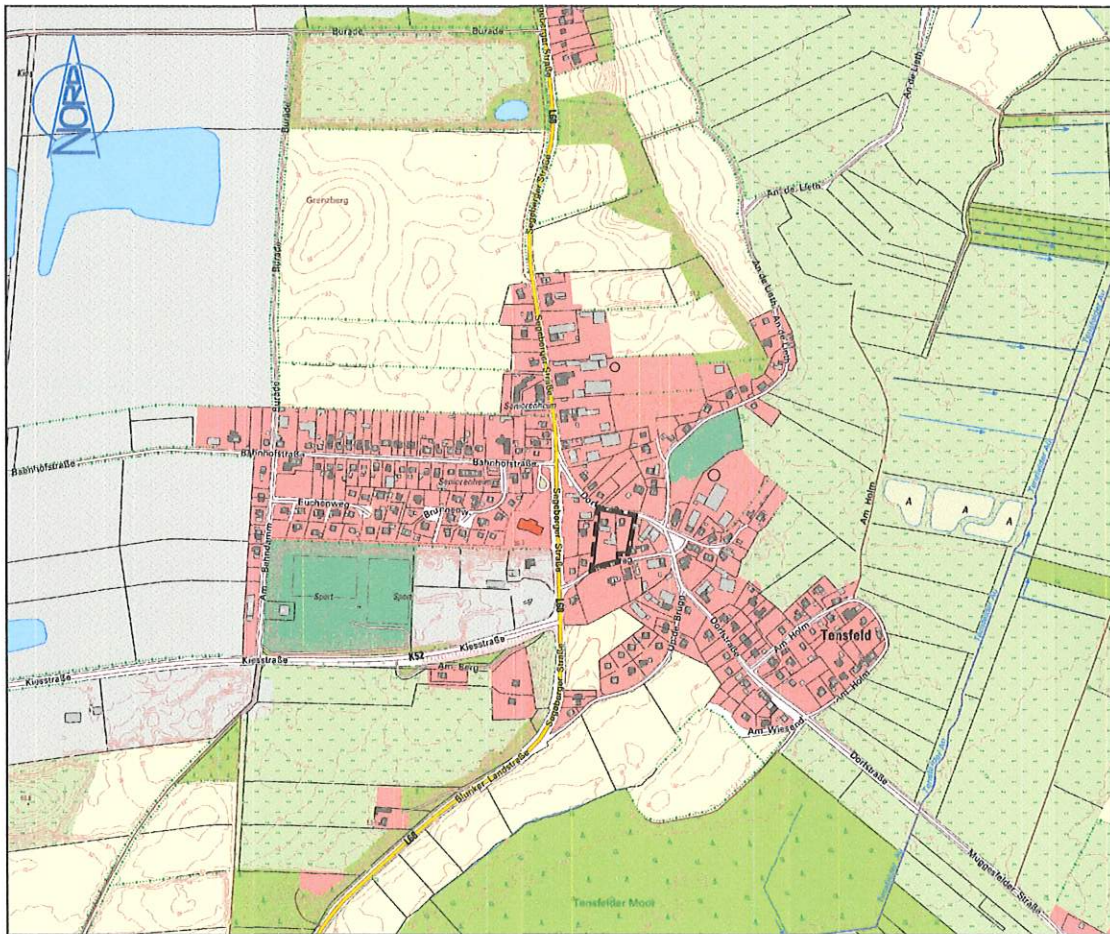


# Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet der Grundstücke 'Dorfstraße 6 und 8'

## Begründung



**GEMEINDE TENSFELD**  
**Kreis Segeberg**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung.....	5
2.2 Ziele der Planung.....	5
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	9
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....	12
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	15
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	16
3.6 Hinweise .....	16
<b>4. Kosten .....</b>	<b>17</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Tensfeld handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	05.09.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	26.09.2018
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	08.10. – 22.10.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.12.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.01.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.01. - 28.02.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	17.04.2019

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Tensfeld hat keine zentralörtliche Funktion und liegt im ländlichen Raum. Sie gehört zum Nahbereich der Gemeinden Bornhöved und Trappenkamp, die gemeinsam ein Unterzentrum darstellen.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998.

Ziffer 1.4 LEP führt aus: "Fast 80 % der Gesamtfläche Schleswig-Holsteins sind ländliche Räume. ... Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Nach Ziffer 2.6 LEP können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Laut dem Regionalplan befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tensfeld ist das Plangebiet bereits als 'Gemischte Baufläche' (M) dargestellt, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungsgefüges der Gemeinde Tensfeld. Konkret handelt es sich um das Gebiet der Grundstücke 'Dorfstraße 6 und 8'.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 'Dorfstraße 6 und 8'. Es handelt sich bei dem Grundstück 'Dorfstraße 6' um das Betriebsgelände der Reitsport Dohm Sattlerei und Polsterei oHG einschließlich Wohngebäude. Das Grundstück 'Dorfstraße 8' ist ein reines Wohngrundstück. Die Grundstücke werden neben der Gebäudenutzung und der Nutzung als Stellplatzfläche auch als Häusgärten genutzt.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet weitgehend eben. Die mittlere Höhe liegt bei 43 m über NN.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Betreiber des vorhandenen Reitsportgeschäfts mit Sattlerei und Polsterei möchten ihren Betrieb erweitern, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig sein zu können. Es ist vorgesehen, die Verkaufsfläche von zurzeit ca. 345 m<sup>2</sup> auf max. 800 m<sup>2</sup> in voraussichtlich zwei Bauabschnitten zu erweitern. Zudem sollen zusätzliche Lager- und Nebenflächen geschaffen und der Bereich der Sattlerei und Polsterei um ca. 36 m<sup>2</sup> auf dann ca. 178 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Für die Erweiterung soll das benachbarte Grundstück 'Dorfstraße 8' genutzt werden.

### **2.2 Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 6 hat zum Ziel, das Erweiterungsvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, da eine einfachrechtliche Genehmigung auf Grundlage der Innenbereichsvorschrift § 34 BauGB nicht in Betracht kommt. Eine Genehmigung auf dieser Rechtsgrundlage wäre nur möglich, wenn u. a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Dies ist nicht der Fall, so dass es einer planungsrechtlichen Grundlage bedarf. Es ist beabsichtigt, ein Mischgebiet (MI) festzusetzen, in dem auch Wohnbebauung zulässig ist. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung eines vorhandenen Reitsportgeschäfts mit Sattlerei und Polsterei;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung von Baulandreserven als Maßnahme der Innenentwicklung.

### **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzung als Mischgebiet und nicht als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) i. S. d. § 11 BauNVO erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich der gewerbliche Einzelhandelsanteil bereits jetzt, aber auch zukünftig, auf mehrere Geschossebenen erstreckt bzw. erstrecken wird. Es ist geplant, für die Erweiterung des Reitsportgeschäftes das Grundstück Dorfstraße 8 mit in Anspruch zu nehmen. Da aber die Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 800 m<sup>2</sup> auf mehrere Geschossebenen beschränkt ist, sind mit dem gewerblichen Erweiterungsvorhaben die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht ausgeschöpft. Das verbleibende Potential soll für wohnbauliche Maßnahmen genutzt werden. Mit diesen wohnbaulichen Maßnahmen wird auch dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in einem Mischgebiet Genüge getan.

Hinzu kommt, dass als Sondergebiete i. S. d. § 11 BauNVO nur solche Gebiete festgesetzt werden dürfen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (siehe § 11 Abs. 1 BauNVO). Eine derart wesentliche Unterscheidung ist für das Plangebiet nicht feststellbar und folglich sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines SO nicht gegeben. Anders als bei der Ausweisung eines SO ist auch im Falle einer Nachnutzung mehr Flexibilität bei der Art der Nutzung gegeben und damit die Gefahr eines Leerstandes in der Ortsmitte im Falle einer - nicht absehbaren - Betriebsaufgabe reduziert.

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass sich der ansässige Gewerbebetrieb nicht in die Großflächigkeit hinein (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vergrößern kann. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet

sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die ansonsten in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen auszulegen, sind die vorhandenen Mischgebietsflächen ungeeignet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann und die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigen. Auch der Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und wären somit zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 53,00 m über Normalnull (NN). Durch diese Höhenfestsetzungen können Gebäudehöhen von ca. 10,00 m erreicht werden. Zudem wird eine Traufhöhe von 49,00 m über Normalnull (NN)

festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe von maximal 6,00 m. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine ausreichende Höhe im oberen Geschoss für den Kundenverkehr ermöglicht werden soll und zugleich eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur der näheren Umgebung gewährleistet ist. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzte Firsthöhe anzurechnen. Es gilt die offene Bauweise, das heißt, die Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Für Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen, ist festgesetzt, dass diese ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig sind. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

Zudem sind Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung ist darin begründet, dass Kleinwindkraftanlagen mit erheblicher optischer und akustischer Störwirkung über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein können. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren baulichem Erscheinungsbild. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht eine Mindestregelung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen und Fassaden.

Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

Die Fassaden an Hauptgebäuden sind mit Verblendmauerwerk oder mit Putz auszuführen. Für 30 % einer jeden Fassadenfläche ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, um beispielsweise bei Giebeldreiecken die Möglichkeit zur Verwendung anderer Materialien aus gestalterischen Gründen zu haben.

Wegen der Absicht, die Dachlandschaft des Gebäudeensembles in unterschiedlicher Weise zu gestalten, wird auf Vorgaben zur Mindest- oder Höchstdachneigung verzichtet. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist bereits durch die Festsetzungen zur max. Trauf- und Firsthöhe in ausreichendem Maße begrenzt.



### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

#### **Landschaftsrahmenplan (1998)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet folgende Ausweisung:  
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die ‚Gebiete mit besonderer Erholungseignung‘ zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Die Entwicklung einer baulichen Nutzung innerhalb eines ‚Gebietes mit besonderer Erholungseignung‘ ist zulässig.

#### **Landschaftsplan (1985)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Siedlungsbereich dargestellt.

#### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Das Plangebiet besteht derzeit aus dem Betriebsgelände eines Reitsportgeschäftes mit Wohnhaus und einem weiteren Wohngrundstück. Neben den Gebäuden und der Stellplatzanlage befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken Bereiche, die als Gartenfläche genutzt werden und einer gärtnerischen Nutzung unterliegen. Es ist vorgesehen, die Grundstücke zukünftig als ‚Mischgebiet‘ (MI) auszuweisen und damit eine Erweiterung des Reitsportgeschäftes zu ermöglichen.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung eines Teils der Gartenflächen und von einigen Obstbäumen sowie randlichen Gehölzstrukturen führen. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der Baugrunduntersuchung der ‚Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH‘ (GBU) vom 07. Dezember 2018 stehen im Plangebiet Fein- und Mittelsande an.

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Laut Baugrunduntersuchung wurde in keiner der Bohrproben Grundwasser festgestellt. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit führt die Baugrunduntersuchung Folgendes aus: "Die Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 ist über eine Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung möglich. Besonders gut geeignet sind der südliche Grundstücksbereich (BS 3 und BS 4) bzw. die ungesättigten Sande der Schicht 5. Hier ist ein möglicher Wasserspiegel von - 6 m zu Bezugsniveau zu berücksichtigen. D. h., Unterkante Versickerungsanlage sollte nicht tiefer als - 5 m zu Bezugsniveau angeordnet werden. Für die weitere Bearbeitung sollten für die ungesättigten Sande folgende Durchlässigkeitsbeiwerte berücksichtigt werden:

Feinsand, schwach schluffig Schicht 4  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  [m/s]

Mittelsand, grobsandig Schicht 5  $k_f = 1 \times 10^{-4}$  [m/s]

Die o. g. Aussagen werden vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen getroffen." Auswirkungen für das Grundwasser sind demnach nicht zu erwarten.

Aufgrund der anstehenden Sandböden wäre eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Das Plangebiet ist an den Mischwasserkanal der Gemeinde Tensfeld angeschlossen und könnte auch zukünftig dort einleiten. Es ist aber vorgesehen, das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut ‚Wasser‘.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust eines Teils einer Gartenfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Durch die Lage des Plangebietes inmitten des besiedelten Gemeindegebietes von Tensfeld ist eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich. Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen sind.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraister	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Hainbuche
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	-	Schwedische Mehlbeere

Durch die Planung sind Teile der Gartenflächen bereits bebauter Grundstücke betroffen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen und nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum haben. Die vorhandenen Obstbäume und die randlichen Gehölze werden zum Teil beseitigt. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume hat.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die Gehölzstrukturen des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Hecken, die sich zum Teil auf den Grundstücksgrenzen befinden, zu erhalten.

Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Höhlenbrüter und auch Fledermausarten werden vermutlich nicht beeinträchtigt, da keine Bäume in der nötiger Stärke beseitigt werden. Im zweiten Bauabschnitt ist es jedoch vorgesehen, ein Wohngebäude zu beseitigen. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hervorzurufen, müssen die folgenden Auflagen eingehalten werden:

1. Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. In dieser Zeit ist die Baufeldräumung ebenso unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.
2. Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Offenlandbrüter können für das Plangebiet aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage inmitten des besiedelten Gemeindegebietes und der vorhandenen Gebäude ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Laut dem Landschaftsrahmenplan (1998) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Mischgebiet einwirken, als auch von innen, indem sie vom Mischgebiet ausgehen.

Die Schaffung eines Mischgebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Betriebsgeländes wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

In der Nähe des Plangebietes liegen teilweise landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

### **3.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Erweiterung eines Reitsportgeschäftes geplant. Hierfür wird ein 'Mischgebiet' (MI) ausgewiesen. Die Ausweisung ermöglicht eine Erweiterung

der Verkaufsfläche bis maximal 800 m<sup>2</sup>, sodass die Großflächigkeit nicht erreicht werden kann. Zudem wird eine Wohnnutzung ebenfalls ermöglicht. Das Mischgebiet ist bereits erschlossen.

**b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude und die Anlage von befestigten Hofflächen.

**1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

Für das 'Mischgebiet' (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Im vorliegenden Fall kann also aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit insgesamt eine GRZ von 0,8 erreicht werden.

4.093 m <sup>2</sup> x 0,8	3.274 m <sup>2</sup>
<b>Summe bebaubare Grundstücksflächen</b>	<b>3.274 m<sup>2</sup></b>
./.. bereits vorhandene Versiegelung	<u>1.700 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Neuversiegelung</b>	<b>1.574 m<sup>2</sup></b>

**Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:** **1.574 m<sup>2</sup>**

**2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.' Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 787 m<sup>2</sup> ergeben (1.574 m<sup>2</sup> x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

**c) Schutzgut Wasser**

**Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Zurzeit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Mischwasserkanal der Gemeinde zugeführt. Es ist vorgesehen, das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die zusätzlichen Flächenversiegelungen werden somit keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

**d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust einer kleinen Gartenfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

**e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

**Verluste von Biotopflächen**

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenfläche

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da keine geschützten Biotop von dem Vorhaben betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

#### f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet an allen Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt, werden lediglich Bäume zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Dafür sind auf dem Grundstück mindestens zwei einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Hecken, die sich zum Teil auf den Grundstücksgrenzen befinden, zu erhalten.

### 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird - wie bereits vorhanden - über die Straße 'Postweg' erschlossen. Das Wohnhaus der Hausnummer 8 wird über die 'Dorfstraße' erschlossen. Die 'Dorfstraße' sowie der 'Postweg' münden im Westen auf die 'Segeberger Straße' bzw. 'Blunker Landstraße', die Richtung Süden nach Bad Segeberg und nördlich Richtung B 430 führt.

Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich an der 'Bahnhofstraße' bzw. 'Am Hohen Stein' in etwa 100 m Entfernung. Hier fahren folgende Linien:

Linie 411: Bornhöved – Tensfeld – Bad Segeberg

Linie 412: Schulverkehr Bornhöved – Stocksee – Bornhöved

Linie 7725: Schulverkehr Schlamersdorf – Neuenrade – Trappenkamp

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in den Straßen 'Postweg' bzw. 'Dorfstraße'. Die Wasserversorgung ist über das Wasserwerk Bornhöved sichergestellt.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Gebäude, jeweils für jedes Gebäude einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten

und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Hydranten sind in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet vorhanden.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das Regenwasser wird derzeit über den Mischwasserkanal der Gemeinde abgeführt. Es ist vorgesehen, das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Laut Baugrunduntersuchung könnte dies über Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung erfolgen.

##### b) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Kanal in der Straße 'Postweg' bzw. 'Dorfstraße' zuzuführen, über den die Ableitung zu den gemeindlichen Klärteichen erfolgt.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Tensfeld ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Tensfeld ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### **3.6 Hinweise**

#### Bodendenkmale

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 geschehen 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. In dieser Zeit ist die Baufeldräumung ebenso unzulässig. Sollte eine oder beide der genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

## **4. Kosten**

Die Gemeinde Tensfeld hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Reitsport Dohm Sattlerei und Polsterei oHG geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Tensfeld hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 in ihrer Sitzung am 17.04.2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Tensfeld, den

17.06.2019



*B. Klüver*

.....  
**Dr. Beatrix Klüver**  
**(Bürgermeisterin)**