



Stand: 23. November 2022

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7

DER GEMEINDE HEIDMÜHLEN

für das Gebiet „westlich der Fehrenböteler Straße und nördlich der Wahlstedt Straße, Radesforder Hof“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax.: 04521 / 83 03 993  
 stadt@planung-kompakt.de



Verdring 6a - 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: 0395 / 369 45 920  
 Fax.: 0395 / 369 45 394  
 landschaft@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Ziel der Bauleitplanung</b> .....	3
2	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange .....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange .....	4
3	<b>Dokumentation des Planverfahrens</b> .....	6
4	<b>Gründe des gewählten Planungsstandes</b> .....	6
5	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	7

Bearbeiter:

Stadtplanung:  
Gabriele Teske  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:  
Enno Meier-Schomburg  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Anja Gebke  
B. Sc.



Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 5. Dezember 2022 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heidmühlen gefasst.

## 1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Planungsziel ist Absicherung des bestehenden Reiterhofes mit den vorhandenen gewerblichen Strukturen sowie den dazugehörigen Reitsportanlagen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegen Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 7.

## 2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet das Plangebiet als ländlichen Raum, einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der Regionalplan 1998 Planungsraum I kennzeichnet das Plangebiet als ländlichen Raum und als Schwerpunktbereich für Erholung.

Der seit dem 01.11.2000 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidmühlen stellt den Bereich des Radesforder Hof in der Fehrenböteler Strasse 1 als Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ mit dazugehörigen Grünflächen „Reitsportanlage“ nach § 5 (2) 5 BauGB. In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird unter Kapitel 5.1.3 ausgeführt, dass der Radesforder Hof „ein Schwerpunkt im Bereich Naherholung und Fremdenverkehr“ ist. Somit ist nach dem Flächennutzungsplan im Plangebiet eine touristische Reitnutzung angedacht. Die Bebauungsplanplanung weicht in dem Sinne von der formulierten Zielstellung in der Begründung zum Flächennutzungsplan ab, dass der Reiterhof vorrangig dem Leistungssport dient und nicht dem reinen Tourismus. Die dort trainierenden Leistungssportler kommen aus der ganzen Welt und genießen die angrenzende Umgebung in ihrer Freizeit. Gleichzeitig besteht auch das Angebot für Urlauber vor Ort zu Wohnen und ihre Pferde in freien Boxen unterzubringen, um ihren Urlaub in der Umgebung zu verbringen. Somit hat der Reiterhof immer noch die Funktion, Urlaub und Sport mit Pferden miteinander zu verbinden. Daher entscheidet sich die Gemeinde bewusst für die Veränderung der Prioritäten der Nutzer des Reiterhofes in erster Linie auf den Sport und in zweiter Linie auf den Pferdetourismus. Die Hauptnutzung „Reiterhof“ bleibt jedoch bestehen.

Die Gemeinde Heidmühlen verfügt über einen 1998 beschlossenen Landschaftsplan. Im Umkreis des Pferdehofes spielen die Acker- und Grünlandnutzung eine



Rolle. Leitlinien für das „Ackerland in der Sanderlandschaft“ ist das Erreichen einer Acker-Knick-Landschaft mit eingestreuten Grünlandflächen, einer landwirtschaftlichen Nutzung, eines Biotopverbunds, des Grundwasserschutzes und der Erholungsnutzung. Vorrangige Ziele sind dabei der Erhalt sowie die Entwicklung eines Knick-netzes, der Erhalt der zwischenliegenden Grünlandnutzung, der Erhalt und die Entwicklung der naturnahen Biotope, die extensive Grünlandnutzung entlang der Verbundachsen und insbesondere in den Gewässerschutzstreifen sowie eine standortgerechte Landwirtschaft. Für das „Grünland in der Sanderlandschaft“ strebt der Landschaftsplan zusammenhängende Grünlandflächen, schonende landwirtschaftliche Nutzungen, naturbetonte Biotope sowie die Erholungsnutzung an. Die Entwicklungsziele liegen im Erhalt und der Entwicklung des bestehenden Grünlandes, im Erhalt der naturnahen Restmoorflächen, in der naturverträglichen Erholungsnutzung sowie in der standortgerechten Landwirtschaft mit Erhöhung des Grünlandanteils auf den Moorböden

Südöstlich des Plangebietes grenzt an die Kreisstraße K 103 eine Waldfläche an. Zu diesem ist nach § 30 Landeswaldgesetz ein 30 m breiter Bauverbotsstreifen einzuhalten.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 2.2 Sonstige Umweltbelange

Laut dem aktuell rechtsgültigen Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines Schwerpunktbereichs für die Erholung. Der aktuelle Entwurf für die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III kennzeichnet das Gebiet als Bereich mit besonderer Erholungseignung. Der Bau zusätzlicher Wohnmöglichkeiten und Ferienunterkünfte trägt dieser Vorgabe Rechnung und wird sich nicht langfristig auf die Erholungseignung des Gebietes auswirken. Es können zeitlich begrenzt Belastungen des Schutzgutes Mensch durch Lärm und Staub auftreten. Eine langfristige, erhebliche Beeinträchtigung wird ausgeschlossen.

Zu rechnen ist mit dem Vorkommen von Amphibien und Reptilien, welche durch das Bauvorhaben erheblich gestört oder geschädigt werden können. Diese Auswirkungen lassen sich durch das Durchführen entsprechender Maßnahmen (Amphibien-schutzzäune) vermeiden.

Ebenfalls ist die Anwesenheit von Vogelarten, die am Boden, an bzw. in Gebäuden sowie in den angrenzenden Gehölzbeständen brüten, nicht auszuschließen. Es kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu erheblichen Schädigungen oder Störungen der Brutvögel kommen. Es werden entsprechende Minderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bestimmt, sodass der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden kann und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden (vergl. artenschutzfachliche Betrachtung und Potenzialanalyse Kap. 7.2.1 und 7.2.2).

Ein Teil des Vorhabens wird auf bisher baulich nicht genutztem Boden durchgeführt, welcher aktuell als Weide dient. Die Errichtung von Fundamenten führt zu einem

Bodenabtrag und zur vollständigen Flächenversiegelung, was die Bodenfunktionen in diesen Teilbereichen beeinträchtigt. Die Teilversiegelung von Zufahrten und Stellplätzen erhält sie Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang. Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Umweltbericht aufgeführt.

Durch die Neuversiegelung von Flächen geht direkte Versickerungsfläche für Niederschläge verloren. Die Bautätigkeit kann zu einer Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge führen. Baubedingt kann es zum Absenken des Grundwassers während der Zeit des Fundamentbaues kommen. Dieses ist, falls eine Absenkung durchgeführt wird, jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt. Eine erhebliche Gefährdung des Wassers kann bei sach- und fachgerechter Bauausführung ausgeschlossen werden.

Die Bodenversiegelung durch den Bau von Fundamenten verhindert die Versickerung von Regenwasser und dementsprechend ebenso die Fähigkeit der Verdunstung. Die Kaltluftentstehung kann dadurch eingeschränkt werden. Da versiegelte Bodenbereiche als Lebensraum für die Vegetation nicht mehr zur Verfügung stehen, ist an diesen Stellen auch der positive Einfluss von Pflanzen auf das Klima nicht mehr gegeben. Die Vollversiegelung findet auf verhältnismäßig kleiner Fläche auf der Weide bzw. im bereits bebauten Areal statt, sodass ein Einfluss auf das lokale Klima nicht zu erwarten ist.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar. Dennoch werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild durch das Grundstück umgebende Knickhecken, das ebene, flache Geländere relief, die vereinzelte Lage in der Landschaft sowie weitere Hofgrundstücke in der Nachbarschaft mit Stall- und Hallengebäuden verringert. Mit der Hilfe von Pflanzungen und/ oder baulichen Festsetzungen kann die Wahrnehmbarkeit in der Landschaft weiter gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft lässt sich damit verringern.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

### 3 DOKUMENTATION DES PLANVERFAHRENS

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	17.06.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	10.10.2019 – 10.11.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 10.10.2019
x	Auslegungsbeschluss		24.08.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	15.09.2020 – 20.10.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.09.2020 – 16.10.2020
x	1. erneuter Auslegungsbeschluss		13.09.2021
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB	20.12.2021 - 20.01.2022
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4a (3) BauGB	20.12.2021 - 24.01.2022
x	2. erneuter Auslegungsbeschluss		
x	2. Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen TöBs, Bürger und Behörden	§ 4a (3) BauGB	28.09.2022 - 17.10.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	05.12.2022

### 4 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Im Plangebiet befinden sich

- 4 große Pferdestallungen mit den erforderlichen technischen Ausstattungen; von Quarantänestall bis zu Mistplatte einschließlich medizinischen Versorgungsbereichen,
- für das Training der Pferde: eine Logierhalle, eine Dressurhalle, eine Führungsanlage, eine Springhalle, eine Führanlage, 2 Außendressurplätze, ein Springplatz, ein Longierviereck
- über 10 angemeldete Gewerbebetriebe mit 30 bis 35 festen Angestellten aus bis zu 15 Nationen, die auf den Pferdehochleistungssport spezialisiert sind, und diese Angebote nutzen,
- Betriebswohnungen für die Betreiber und ein Teil der Angestellten,
- Wohnung für die zu trainierenden Sportler,
- Ferienwohnungen für kurzfristige Trainingsangebote.

Somit handelt es sich hier nicht um eine privilegierte Außenbereichsnutzung, sondern um eine mischgebietsähnliche Nutzungsstruktur, die nach § 35 BauGB nicht zulässig ist.

Der seit dem 01.11.2000 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidmühlen stellt den Bereich des Radesforder Hof in der Fehrenböteler Strasse 1 als Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ mit dazugehörigen Grünflächen „Reitsportanlage“ nach § 5 (2) 5 BauGB. In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird unter Kapitel 5.1.3 ausgeführt, dass der Radesforder Hof „ein Schwerpunkt im Bereich Naherholung und Fremdenverkehr“ ist. Somit ist nach dem Flächennutzungsplan ist im Plangebiet eine touristische Reitnutzung angedacht. Die Bebauungsplanplanung weicht in dem Sinne von der formulierten Zielstellung in der Begründung zum

Flächennutzungsplan ab, dass der Reiterhof vorrangig dem Leistungssport dient und nicht dem reinen Tourismus. Die dort trainierenden Leistungssportler kommen aus der ganzen Welt und genießen die angrenzende Umgebung in ihrer Freizeit. Gleichzeitig besteht auch das Angebot für Urlauber vor Ort zu Wohnen und ihre Pferde in freien Boxen unterzubringen, um ihren Urlaub in der Umgebung zu verbringen. Somit hat der Reiterhof immer noch die Funktion, Urlaub und Sport mit Pferden miteinander zu verbinden. Daher entscheidet sich die Gemeinde bewusst für die Veränderung der Prioritäten der Nutzer des Reiterhofes in erster Linie auf den Sport und in zweiter Linie auf den Pferdeterminismus. Die Hauptnutzung „Reiterhof“ bleibt jedoch bestehen.

Damit eine Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Anlage möglich ist, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

## 5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Da das Plangebiet bereits baulich vorbelastet ist, wurden keine Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben sich ergaben, deutlich.

### 1. Kreis Segeberg - vom 07.11.2019

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine nachvollziehbare Konfliktanalyse in der Begründung nicht erkennbar ist, z.B. gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird offensichtlich die Beseitigung des Stillgewässers oder auch des Fließgewässers (Verrohrung?) planungsrechtlich vorbereitet.

→ Die Konfliktanalyse wurde inhaltlich präzisiert. Auf dem Grundstück befinden sich kein natürlich entstandenes Kleingewässer und ebenfalls kein natürlich entstandenes Fließgewässer. Der Bebauungsplan sieht keine Veränderung oder Beseitigung gesetzlich geschützter Biotop vor.

Es wurde empfohlen, auf Grundlage (s.o. Eingriffsregelung) einer zumindest flächendeckenden Biotoptypenkartierung, einer auf den speziellen Artenschutz reduzierten faunistischen Potentialabschätzung sowie der aus dem Bebauungsplan resultierenden zukünftigen (bau-, anlage- und betriebsbedingter) Projektwirkungen die o.g. artenschutzrechtlichen Belange bzw. Fragestellung fachlich qualifiziert abzuarbeiten und die Ergebnisse in einem gesonderten Kapitel in die Begründung zu integrieren.

→ Im Umweltbericht wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung um eine faunistische Potentialabschätzung ergänzt.

2. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – vom 02.10.2020

Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 LWaldG ist nach Lage der Dinge betroffen. Der Wald befindet sich südöstlich der vom Bebauungsplan Nr. 7 betroffenen Flächen.

Zur Verhütung von Waldbränden, der Walderhaltung sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist ein Abstand von mindestens 30 m vom Wald (Waldabstand) einzuhalten.

Der Waldabstand gemäß § 2 4 Abs. 2 LWaldG ist in der Planung dargestellt. Das Ein-nehmen zur Unterschreitung des Waldabstandes wird an dieser Stelle nicht in Aus-sicht gestellt. Nach Prüfung des Sachverhalts bestehen von meiner Seite keine forst-behördlichen Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan.

→ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.



Heidmühlen, 31. Jan. 2023

  
(Geert Uwe Carstensen)  
Bürgermeister