BESCHLUSSVORSCHLAG

ZUM ENTWURF ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

DER GEMEINDE HEIDMÜHLEN

für das Gebiet „westlich der Fehrenböteler Straße und nördlich der Wahlstedt Straße, Radesforder Hof, zu der im Rahmen

I. vom 15.09.2020 bis zum 20.10.2020 erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),

II. vom 15.09.2020 bis zum 20.10.2020 erfolgten Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,

III. vom 15.09.2020 bis zum 16.10.2020 erfolgten öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,

eingegangenen Stellungnahmen:

I. PLANUNGSANZEIGE

1. MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - LANDESPLANUNGSBEHÖRDE - vom 27.11.2020

Mit Schreiben vom 15.09.2020 werden im Rahmen der Beteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB aktualisierte Planunterlagen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Heidmühlen vorgelegt. Es sollen weiterhin in dem ca. 7,4 ha großen Ge- biet „westlich der Fehrenböteler Straße und nördlich der Wahlstedter Straße, Redesforder Hof ein ca. 2.6 ha großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof, ca. 4,6 ha Grünflächen und im Übrigen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Planung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und soll den bestehenden Reiterhof mit den dazugehörigen Strukturen und Reitsportanlagen planungsrechtlich absichern. Darüber hinaus ist die Errichtung einer zusätzlichen Wohnanlage für Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Räumlichkeiten zur Unterbringung von Reitschülern geplant.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1.1 Zu den o. g. Planungsabsichten liegt bereits eine landesplanerische Stellungnahme vom 10.11.2019 vor, auf die insoweit verwiesen wird.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass eine moderate Erweiterung des baulichen Bestandes mit einer Zweckbindung an den vorhandenen Betrieb zur Sicherung des dauerhaften Fortbestandes vertretbar sei. Es wurde darum gebeten den aktuellen Bestand an Betriebs- und Ferienwohnungen sowie die Anzahl der zusätzlich geplanten Betriebs- und Ferienwohnungen in die Begründung mit aufzunehmen.

Der aktuelle Bestand erstreckt sich über 6 Zimmer, die im Wesentlichen langfristig an Betriebsangehörige und Auszubildende vermietet werden, eine Ferienwohnung für bis zu 4 Personen und zwei langfristig vermietete Wohnungen für Betriebsangehörige.

Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Bedarf zur Unterbringung von etwa 15 Personen in Betriebs- und Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Reitschüler genannt. Dieser Bedarf soll mit einem neu zu errichtenden Wohngebäude gedeckt werden. Insofern fehlt weiterhin eine Darstellung der konkreten Anzahl der zusätzlich geplanten Wohneinheiten und eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem betrieblichen Erfordernis und der Angemessenheit einer baulichen Erweiterung zu Wohnzwecken.

Gegenüber der Errichtung neuer Wohngebäude im Außenbereich bestehen grundsätzlich Bedenken.

Ich weise im Übrigen auf Folgendes hin: Gemeinden im ländlichen Raum, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% entwickeln. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Heidmühlen betrug nach hiesiger Aktenlage zum Stichtag 314 Wohneinheiten. In den Jahren 2018 und 2019 sind insgesamt 3 Baufertigstellungenverzeichnet. Des Weiteren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 6 mit 4 geplanten Wohneinheiten derzeit in der Aufstellung. Insoweit beträgt die maximale Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten im o. g. Zeitraum noch 24 Wohneinheiten Dauerwoh1nungenwerden auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet, daher ist es erforderlich die Anzahl der geplanten Dauer- und Ferienwohnungen differenziert festzusetzen.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird weiterhin zurückgestellt. Einer erneuten Vorlage überarbeiteter Planunterlagen sehe ich entgegen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

<u>Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, weist ergänzend auf Folgendes hin:</u>

Nach der Begründung handelt es sich vorliegend nicht um einen "klassischen" Reiterhof, auf dem Reiter*innen ihre Tiere einstellen und Reiterferien veranstaltet werden. Vielmehr scheint es sich um eine professionelle Reitsportanlage mit Zucht, Pferdeausbildung sowie Handel mit Pferdezubehör zu handeln.

Diese Nutzungen entsprechen daher nicht den im Flächennutzungsplan dargestellten Zweck "..., dass der Radesforder Hof „ein Schwerpunkt im Bereich

Naherholung und Fremdenverkehr"... " (1.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7) sein soll. Nach den vorgelegten Informationen ist die Betriebsausrichtung weder auf Naherholung noch auf touristischen Fremdenverkehr ausgerichtet. Insofern ist die Zweckbestimmung des Flächennutzungsplans und des Sondergebietes im Bebauungsplan an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Da hier entsprechend der Begründung kein Fremdenverkehr stattfindet, sind auch keine Ferienwohnungen erforderlich. Die vorhandene „Ferienwohnung" dient der Unterbringung von Mitarbeiter*innen und Kund*innen und damit den betrieblichen Zwecken der dort an- gemeldeten Gewerbebetriebe.

Eine entsprechende Änderung der Begründung sollte daher klarstellend erfolgen.

Der Bedarf an Ferienwohnungen ist an ein entsprechend tragfähiges touristisches Konzept zu knüpfen, dass vorliegend nicht ersichtlich ist.

Die bisher auf dem Hof vorhandene Wohnbebauung umfasst 1 Betriebswohnung für die Betreiberin, 1 Wohngebäude mit 6 Wohngelegenheiten für Mitarbeiter*innen sowie eine ,,Ferienwohnung", in denen Personen untergebracht werden, die sich ausbilden lassen, so- wie 2 Dauerwohnungen. Damit ist an diesem Außenbereichsstandort bereits in deutlichem Umfang Wohnnutzung vorhanden.

Für die Erforderlichkeit weiterer Betriebswohnungen (unabhängig von der Dauer der Vermietung) wurde nicht dargelegt.

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Wohnbebauung frei zu halten. Wohnungsbedarf sind im Siedlungsbereich / in der Ortslage unterzubringen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist festzusetzen. Dies gilt für den (genehmigten) Bestand ebenso wie für weitere Betriebswohnungen, soweit ein Erfordernis für diese nachgewiesen werden kann, als auch für Ferienwohnungen, soweit die Erforderlichkeit im Rahmen eines touristischen Konzeptes nachvollziehbar belegt werden kann.

Die Zweckbestimmung ist sehr offen formuliert und eröffnet ein breites Spektrum möglicher Nutzungen. Insbesondere ist nicht aufgezeigt, in welcher Form touristische und gesundheitliche Nutzungen vorgesehen sind.

Die Passage der textlichen Festzungen: ,,sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen" ist zu streichen, da sie zu unbestimmt ist.

Im Sondergebiet ist immer konkret festzusetzen, welche Nutzungen zulässig sein sollen.

Beschlussvorschlag:

Am 29.04.2021 fand eine Abstimmung zwischen dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig – Holstein, dem Kreis Segeberg, der Gemeinde, der Investorin und der Planerin statt. Das gemeinsam abgestimmte Gesprächsergebnis ist folgendes:

„Teil A: Planzeichnung

Die Planzeichnung ist so anzupassen, dass:

- *dort, wo schon die Betriebswohnungen vorhanden sind, diese auch festgesetzt werden. Die Fläche bleibt entsprechend mit einer „Nutzungsbeschränkung“ gekennzeichnet.*
- *das SO-R2 bleibt in der Form bestehen.*

Teil B: Text

Der Text ist wie folgt anzupassen:

- *Text Nr. 1.1 Abs. 2a (= Festsetzungen für das SO-R1-Gebiet mit den Reitsportanlagen und der Hauptnutzung) ist so abzuändern, dass:*
  - *Schank- und Speisewirtschaften, Verkaufseinrichtungen und Ferienwohnungen gestrichen werden,*
  - *die Anzahl der Betriebswohnungen für gewerbliche Schüler wird mit 8 Stück festgesetzt (das entspricht dem Bestand).*
- *Text Nr. 1.1 Abs. 2b (= Festsetzungen für das SO-R2-Gebiet, welches neu entsteht) ist so abzuändern, dass nur ein Bordinghaus als Beherbergungsbetrieb zulässig ist mit maximal 10 Wohnungen, die an den Betrieb dauerhaft gekoppelt sind.*

Das Bordinghaus dient dann der Unterbringung von Praktikanten und Kunden des Betriebes. Auch eine untergeordnete touristische Vermietung an Urlauber ist möglich, wenn diese mit Pferd anreisen und dazu die Leistungen des Betriebes nutzen.

<u>Begründung</u>:

Nach dem Flächennutzungsplan ist im Plangebiet eine touristische Reitnutzung angedacht. Daher ist hier zu erläutern, wo der neue Fokus der Planung liegt und was sich geändert hat. Es muss klar werden, dass diese Änderung eine bewusste Entscheidung der Gemeinde ist. Eine Änderung der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes ist dann nicht erforderlich.

<u>Sonstiges:</u>

Da gerade die Erweiterungsbauten nicht in Kürze entstehen werden, wird auf die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB verzichtet.

Darüber hinaus schließt die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit [redacted], der sichert, dass alle Wohnungen, die der Bebauungsplan festsetzt, dauerhaft an den Betrieb zu binden sind.

<u>Vorgehen:</u>

[redacted] stimmt das Konzept zunächst mit [redacted] und dann [redacted]. Anschließend werden die geänderten Lösungsansätze mit dem Innenministerium auf „kurzem Dienstweg" vorab abgestimmt.

Anschließend wird eine erneute Auslegung durch die Gemeinde eingeleitet."

Entsprechend erfolgte die Änderung des Planentwurfes wie folgt:

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Reiterhof (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete - Reiterhof - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die dem gewerblichen, sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport dienen.

(2) Zulässig sind im:

a) SO_{R1}-Gebiet

1. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für gewerbliche, sportliche, touristische und gesundheitliche Zwecke sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen, insbesondere bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
2. die erforderlichen Betriebsgebäude, wie Werkstatt, Maschinenpark,
3. ein Blockheizkraftwerk,
4. maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie vier Personalwohnungen ausschließlich in dem in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung" gekennzeichneten Bereich,
5. maximal acht Betriebswohnungen für gewerbliche Schüler, ausschließlich in dem in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung" gekennzeichneten Bereich,
6. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

b) SO_{R2}-Gebiet

1. ein "Bordinghaus" als Beherbergungsbetrieb mit maximal 10 Wohnungen für einen wechselnden Personenkreis, die an den Betrieb dauerhaft gekoppelt sind, und
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Diese Festsetzungen sind mit Stand vom 01.07.2021 mit dem Kreis Segeberg abgestimmt.

Darüber hinaus wird die Begründung entsprechend ergänzt; einschließlich den Hinweisen zur Abweichung vom Flächennutzungsplan.

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

Hinweis: die Änderungen erfordern ein erneutes Auslegungsverfahren, welches auf die Änderungen beschränkt werden kann.

II. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. KREIS SEGEBERG - vom 20.10.2020

Nach Anhörung meiner Fachabteilungen im Hause nehme ich zu der o.a. Planung wie folgt Stellung:

1.1 Tiefbau

Keine Bedenken.

1.2 Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Stellungnahme.

1.3 vorbeugender Brandschutz

Keine Bedenken.

1.4 Kreisplanung

Keine Stellungnahme.

1.5 Untere Denkmalschutzbehörde

Keine Bedenken.

1.6 Untere Naturschutzbehörde

Keine Stellungnahme.

1.7 Wasser - Boden - Abfall

1.7.1 SG Abwasser:

Keine Bedenken.

1.7.2 SG Gewässerschutz:

Keine Bedenken.

1.7.3 SG Bodenschutz:

Keine Bedenken.

1.7.4 SG Grundwasserschutz: Auf dem Gelände befinden sich nach vorliegenden Informationen drei Brunnen: zwei Trinkwasserbrunnen 1703-T0012b und 1703-T0039a sowie der Löschwasserbrunnen 1703-F0007b. Nur der erstgenannte Brunnen ist in eine wasserrechtliche Erlaubnis eingebunden, der Feuerlöschbrunnen ist erlaubnisfrei. Da sich der Wasserbedarf voraussichtlich ändern wird, der Betrieb laut "Begründung über den Bebauungsplan Nr. 7" nicht als landwirtschaftlicher Betrieb gilt, mehr als ein Haushalt zu versorgen ist und 1703-T0039a bisher nicht Teil einer Erlaubnis ist, muss eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Ein entsprechendes Formular befindet sich im Formularpool der Website der Kreisverwaltung. Die bestehende Erlaubnis für 1703-T0012b ist gegebenenfalls zu widerrufen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.7.5 Für die weitere Planung sind die Brunnenstandorte mit in die Pläne aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Brunnen dienen nur der eigenen Nutzung und keinen Dritten. Sie sind daher nicht festzusetzen.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

1.7.6 Die Brunnen sind insbesondere während der Baumaßnahmen gegen Beschädigung, Gefahrstoffe und Zerstörung zu schützen, der Fassungsbereich der Brunnen ist gegen jede Verunreinigung zu schützen. Das Gelände ist so aufzuhöhen, dass überall vom jeweiligen Brunnen weg Gefälle besteht. Der Fassungsbereich ist im Radius von 1 m vom jeweiligen Brunnen durch dauerhafte Einzäunung gegen unbefugtes Betreten zu sichern oder wasserdicht zu befestigen. Die Entnahme und Verteilung des Trinkwassers unterliegt der Überwachung durch das Gesundheitsamt. Sämtliche Zapfstellen der Brauchwasserleitungen sind mit Schildern "Kein Trinkwasser" zu versehen. Ein Verbund zwischen Brauchwasserleitung und Trinkwasserleitung ist nicht zulässig. Es sind von den Trinkwasserbrunnen Mindestabstände von 50 m zu Kleinkläranlagen, Untergrundverrieselungen u.ä. sowie 25 m Abstand zu technisch wasserdichten Anlagen, die zur Aufnahme bzw. Lagerung von Schmutzwasser/Abfällen/Mist dienen, einzuhalten.

Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.7.7 SG Abfall:

Keine Stellungnahme

1.7.8 Geothermie: Eine geothermische Nutzung des Untergrundes ist grundsätzlich möglich bedarf aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Erlaubnisantrag ist dann rechtzeitig vor Baubeginn, an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Es ist mit Auflagen zur rechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.8 Umweltbezogener Gesundheitsschutz

Keine Stellungnahme.

1.9 Sozialplanung

Keine Stellungnahme.

1.10 Verkehrsbehörde

Keine Stellungnahme.

2. ARCHÄOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN – vom 03.11.2020

Unsere Stellungnahme vom 15.10.2019 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Heidmühlen übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3. 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 Einvernehmen zur Unterschreitung des Waldabstandes wird an dieser Stelle nicht in Aussicht gestellt. Nach Prüfung des Sachverhalts bestehen von meiner Seite keine forstbehördlichen Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

4. GEWÄSSERPFLEGEVERBAND OSTERAU – vom 29.09.2020

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Heidmühlen.

Wir bitten jedoch, entlang des Gewässers „4.3 Radesforder Graben" einen Bearbeitungsstreifen von 8 Metern freizuhalten.

Hierzu wie folgt die §§ 5 und 6 unserer Satzung. Dort steht zwar ein Streifen von 5 m ist freizuhalten - doch durch größere Maschinen etc. wäre es doch besser einen Streifen von 8 m für die Unterhaltungsarbeiten zu haben.

Beschlussvorschlag:

An dem o.g. Graben besteht bereits eine Knickhecke. Knicks unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG. Eine Verlegung bedarf einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Heidmühlen. Die Grabenpflege kann somit nur im bisherigen Rahmen fortgesetzt werden.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den BP Nr. 7 der Gemeinde Heidmühlen wird in diesem Bereich allerdings keine neue Anpflanzung erfolgen.

Gehölzpflanzungen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs der BP Nr. 7 geplant. Hier besteht u.a. ein kleiner Entwässerungsgraben, an dem als Ausgleichspflanzung eine Baumreihe gepflanzt wird. Für Pflegearbeiten an diesem Graben sind, wenn sie nötig werden, große Arbeitsmaschinen nicht sinnvoll, da über die Koppel oder den Reitplatz gefahren werden müsste.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

5. HANDWERKSKAMMER LÜBECK - vom 06.10.2020

5.1 Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

5.2 Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Beschlussvorschlag:

Durch die Planung werden die im Plangebiet zulässigen Immissionen nicht geändert. Somit erfolgen keine wesentlichen Verschlechterungen für Gewerbetreibende im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die Schadensersatzansprüche begründen könnten. Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

6. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE OHNE ANREGUNGEN

1.	Deutsche Telekom	vom 17.09.2020
2.	Vodafon	vom 01.10.2020
3.	Schleswig-Holstein Netz AG	vom 22.09.2020
4.	IHK	vom 20.10.2020

III. BETROFFENE GEMEINDEN

STELLUNGNAHMEN DER ANGRENZENDEN GEMEINDEN OHNE ANREGUNGEN

Gemeinde Hasenmoor	vom 06.10.2020
Gemeinde Latendorf	vom 24.09.2020

IV. BETROFFENE ANLIEGER

Es wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen abgegeben.