



Gemeinde Seedorf

Flächennutzungsplan, 3. Änderung
für die Gebiete

Gebiet 1:

„Nördlich der Schulstraße, westlich der Schule“

Gebiet 2:

„Zwischen Schulstraße und Kirchstraße“

Begründung

Inhaltsübersicht:

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungserfordernis und Planungsziele
 - 3.1 Ausgangslage
 - 3.2 Bevölkerungsentwicklung
 - 3.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes
 - 3.4 Wohnungs- und Wohnbaulandangebot
 - 3.5 Grün- und Freiflächen
- 4 Planungsinhalt
- 5 Umweltbericht
- 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Anlagen:
Baugrunduntersuchung, GBU 11.12.2017
Lageplan Baulückenerfassung 2015

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Seedorf hat in ihrer Sitzung am 23.1.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung soll insbesondere eine Fortschreibung der Darstellungen von Bauflächen für den Wohnungsbau erfolgen.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- 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).

2 Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet ist im Ortsteil Schlamersdorf am westlichen Ortsrand gelegen. Gebiet 1 liegt nördlich der Schulstraße, westlich der Schule. Östlich grenzt das Schulgelände an. Gebiet 2 liegt zwischen Schulstraße und Kirchstraße. Zusammen haben die Flächen eine Größe von rd. 4,9 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Die für eine Änderung vorgesehenen Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Gebiet 2 wird von einem Knick umschlossen, der zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört.

3 Planungserfordernis und Planungsziele

3.1 Ausgangslage

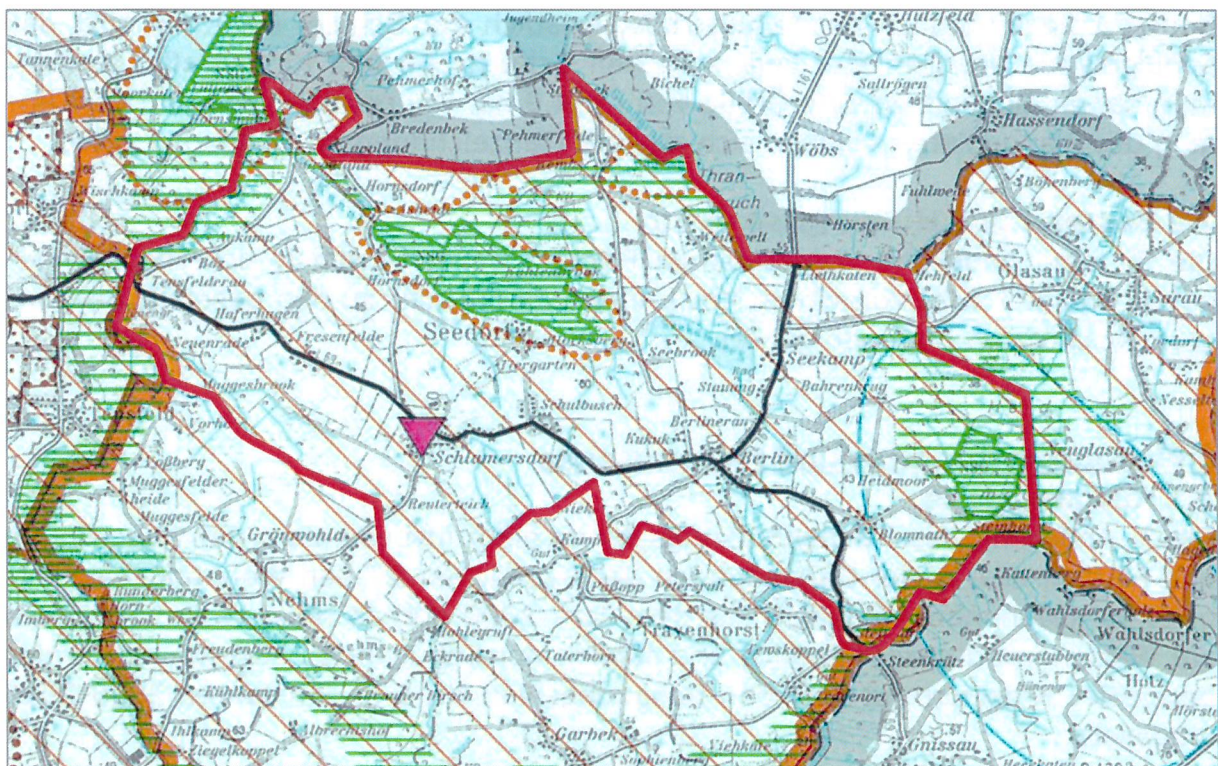
Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dient insbesondere der Neuordnung und Fortschreibung der Darstellungen der Bauflächen für den Wohnungsbau. Der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 enthält neue Wohnbauflächen am Wiesengrund sowie nördlich und südlich der Schulstraße. Hiervon wurde das Baugebiet Wiesengrund über den Bebauungsplan Nr. 5 in den Jahren 2005-2015 umgesetzt.

Die Wohnbauflächenreserven an der Schulstraße sollen nunmehr für die Bedarfsdeckung der nächsten Jahre aktiviert werden. Im Rahmen der Eigentümergespräche hat sich jedoch gezeigt, dass die auf der Nordseite der Schulstraße gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen für eine Bebauung überwiegend nicht zur Verfügung gestellt werden. Auch die südlich der Schulstraße gelegenen Flächen stehen langfristig nicht zur Verfügung.

Die im Flächennutzungsplan bislang vorgesehenen Entwicklungsflächen für die Schule, den Kindergarten und die Verwaltung der Kirchengemeinde sowie für weitere Ausgleichsflächen werden in dieser Form nicht mehr benötigt. Ziel der Gemeinde ist es daher, im Rahmen eines planerischen Flächentausches die nicht verfügbaren Wohnbauflächen und die nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen für bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen zu überarbeiten zugunsten einer Darstellung verfügbarer Wohnbauflächen.

Ziele der Raumordnung

Die Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinde ist sehr weitläufig und besteht aus insgesamt neun Ortsteilen. Hiervon verfügen jedoch nur die beiden größten Ortsteile Berlin und Schlamersdorf über ein Mindestmaß an Infrastruktur, wie regelmäßige Busanbindung an das Mittelzentrum, Einkaufsmöglichkeit, Geldautomat. In Schlamersdorf bestehen mit Grundschule, Kindergarten, Bank, Postfiliale und kleineren Dienstleistungsbetrieben weitere wichtige Versorgungsstrukturen. Entsprechend konzentriert sich die tatsächliche Baulandnachfrage in der Gemeinde schon bisher schwerpunktmäßig auf den Ortsteil Schlamersdorf. Insofern ist es städtebaulich geboten und auch von der Gemeinde angestrebt, die Siedlungstätigkeit auch weiterhin auf den Ortsteil Schlamersdorf zu konzentrieren.



Regionalplan I 1998 mit Gemeinde Seedorf

Die Gemeinde Seedorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum. Gemäß Ziff. 2.5.2 Abs. 3 LEP 2010 kann die Gemeinde den örtlichen Wohnbaulandbedarf decken. Der örtliche Bedarf umfasst die Nachfrage der in der Gemeinde lebenden Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung. Zusätzlich ist im geltenden Regionalplan I dem Ortsteil Schlamersdorf eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zu-

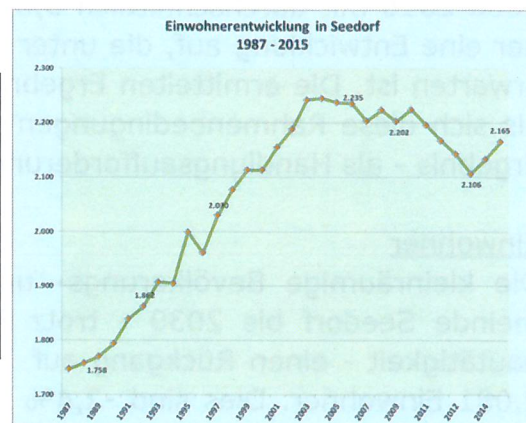
gewiesen. Dieser Ortsteil soll sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte über den örtlichen Bedarf hinaus stärker entwickeln dürfen, wobei die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte gewahrt bleiben soll. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, 4, 6 LEP 2010).

3.2 Bevölkerungsentwicklung

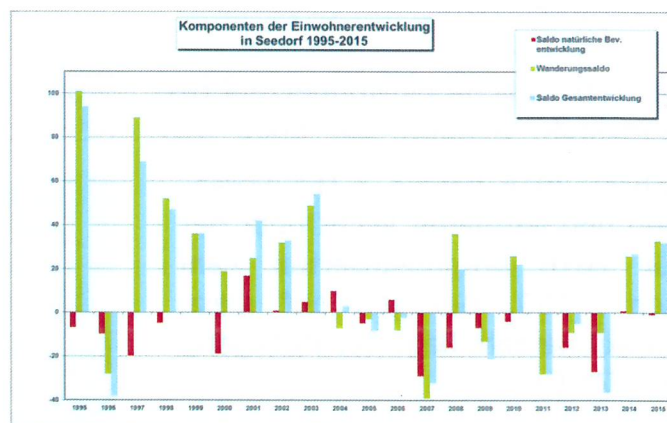
3.2.1 Bisherige Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung der letzten 25 Jahre ist gekennzeichnet durch einen starken Zuwachs bis 2003. In dieser Zeit wurden die B-Plangebiete Nr. 3 und 4 realisiert und die Einwohnerzahl stieg um ca. 28% von 1.747 auf 2.242¹. Nach einer anschließenden Stagnation der Entwicklung ist nach dem Zensus 2011 ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen, der erst 2014 wieder in einen Einwohnerzuwachs umgeschlagen ist.

Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner
1987	1.747	1998	2.077	2009	2.202
1988	1.758	1999	2.113	2010	2.224
1989	1.770	2000	2.113	2011	2.196
1990	1.794	2001	2.155	Zensus 2011	2.167
1991	1.839	2002	2.188	2012	2.142
1992	1.862	2003	2.242	2013	2.106
1993	1.907	2004	2.245	2014	2.133
1994	1.905	2005	2.237	2015	2.165
1995	1.999	2006	2.235	2016	2.165
1996	1.961	2007	2.203		
1997	2.030	2008	2.223		



Der Blick auf die Einzelkomponenten der Bevölkerungsentwicklung² zeigt, dass der starke Einwohnerschub bis 2003 nahezu vollständig durch Zuwanderung und nicht durch Geburtenüberschüsse getragen wurde. Für die darauf folgende Dekade bis 2013 sind dagegen sehr schwankende Werte zu beobachten. Erst in 2014 und 2015



sind wieder spürbare Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die sich auch auf die Bebauung im B-Plangebiet 5 zurückführen lassen. Grundsätzlich ist aber erkennbar, dass ein Einwohnerzuwachs nur über entsprechende Zuwanderung generiert werden konnte. Dies wird aufgrund der landes- und bundesweit einheitlichen Trends bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch auf absehbare Zeit so bleiben.

¹ Quelle: Statistikamt Nord

² Quelle: Statistikamt Nord

3.2.2 Entwicklung bis 2030

Für die Abschätzung der weiteren Entwicklung in Seedorf kann auf die Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Segeberg³ zurückgegriffen werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Prognose als Basisjahr noch von 2014 ausgeht und insofern durch die tatsächliche Entwicklung bereits teilweise überholt wurde.

Bei der Interpretation der Prognosedaten ist weiter von Bedeutung, dass bei der Erarbeitung der Prognose von den Kommunen geplante größere Siedlungsentwicklungsmaßnahmen/Wohnbauvorhaben insbesondere zur Bereinigung der Wanderungsparameter um Sonderentwicklungen in der Vergangenheit sowie zur Anpassung der Zuzugsverteilung bereits berücksichtigt wurden⁴. Für die Gemeinde Seedorf betrifft dies eine fortgesetzte Wohnbautätigkeit im Umfang der Jahre 2008-2016 mit durchschnittlich 5,6 Wohnungen jährlich. Die Prognose zeigt daher eine Entwicklung auf, die unter der Annahme dieser Rahmenbedingungen zu erwarten ist. Die ermittelten Ergebnisse haben demnach nur insoweit Gültigkeit, als sich diese Rahmenbedingungen nicht verändern und sind insofern - je nach Ergebnis - als Handlungsaufforderung an die Gemeinde zu verstehen.

Einwohner

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erwartet für die Gemeinde Seedorf bis 2030 - trotz Berücksichtigung einer fortgesetzten Wohnbautätigkeit - einen Rückgang auf 2.081 Einwohner. Dies sind -2,4% bezogen auf die Einwohnerzahl des Basisjahres 2014.

Die tatsächliche Einwohnerzahl der Gemeinde Seedorf am Ende des

Jahres 2016 betrug 2.165 Personen und lag damit leicht über der für 2016 prognostizierten Zahl von 2.150. Bezogen auf diese Einwohnerzahl liegt der Rückgang bei -72 Ew..

Altersstruktur

Auch wenn sich die Gesamtzahl der Bevölkerung in Seedorf voraussichtlich nur geringfügig reduzieren wird, so wird sich doch

1. Fortschr. Kleinr. Bevölkerungs- u. Haushaltsprognose						
Jahr	Altersgruppen					Summe
	0-19	20-40	41-64	65-79	80-90	
2014	442	488	823	290	90	2.133
2017	427	494	827	303	102	2.153
2030	379	434	756	385	127	2.081
2014-2030	-14%	-11%	-8%	33%	41%	-2,4%
2017-2030	-11%	-12%	-9%	27%	25%	-3,3%

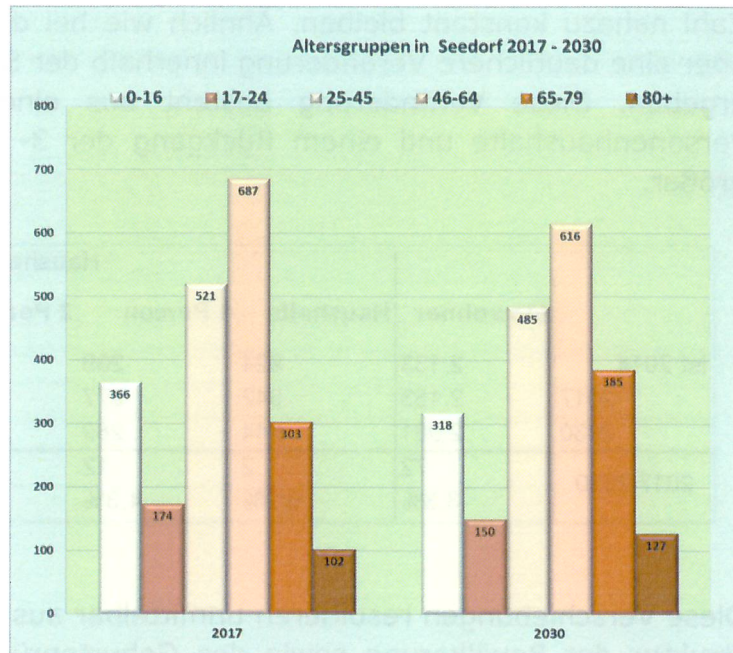


³ Gertz-Guttsche-Rümenapp, 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg bis zum Jahr 2030, Hamburg/Berlin 2018

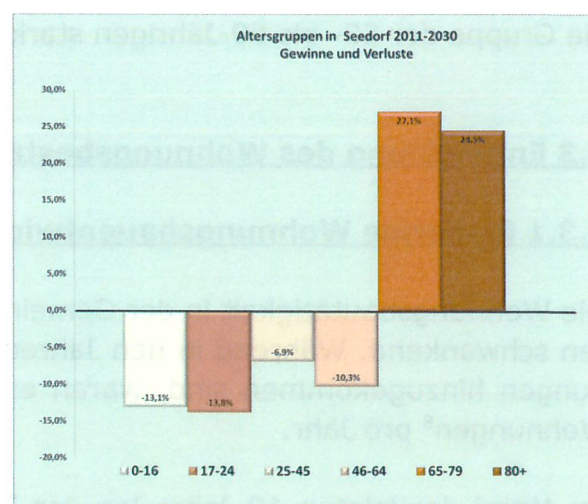
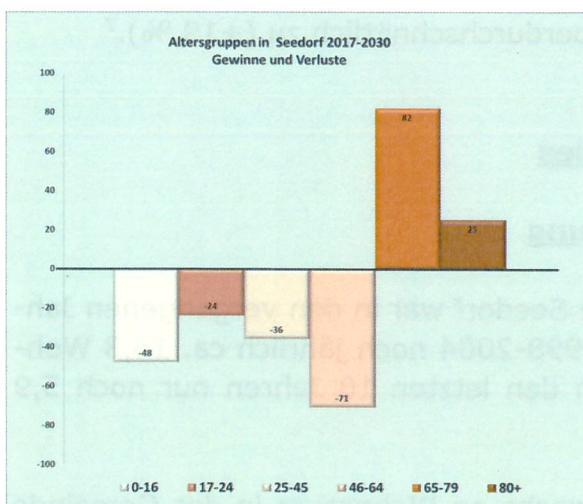
⁴ a.a.O. S. 8 f.

deren Altersstruktur bis 2030 erheblich verändern. Die Veränderungen folgen auch hier dem bundesweiten Trend, d.h. ein Rückgang der Zahl der jungen Menschen geht einher mit einem deutlichen Zuwachs der Zahl der alten Menschen.

Da sich die Stärke der Gruppe der 0-16jährigen auf die Schülerzahlen auswirkt und die der Gruppe der Hochbetagten die Zahl der Pflegeplätze beeinflusst, sind diese Veränderungen von besonderer Bedeutung.



Die zu erwartenden Verschiebungen in der Altersstruktur in der Gemeinde Seedorf sind bezogen auf fünf relevante Altersgruppen in den nebenstehenden Grafiken dargestellt.



Haushalte

Für die Gemeinden des nördlichen Amtes Trave-Land außerhalb des Stadt-Umlandbereiches Bad Segeberg/Wahlstedt⁵ ist bis 2030 insgesamt eine konstante Zahl der Haushalte zu erwarten. In der Gemeinde Seedorf ist in einhergehend mit dem erwarteten Einwohnerzuwachs bis 2017 auch ein leichter Anstieg der Zahl der Haushalte von 924 in 2014 auf 942 zu erwarten. Bis 2030 soll diese

⁵ Gemeinden Blunk, Glasau, Krens II, Nehms, Seedorf, Travenhorst, Wensin

Zahl nahezu konstant bleiben. Ähnlich wie bei der Einwohnerstruktur wird sich aber eine deutlichere Veränderung innerhalb der Struktur der Haushalte bis 2030 ergeben. Diese Veränderung besteht aus einem Zuwachs der 1- und 2-Personenhaushalte und einem Rückgang der 3- und 4-Personenhaushalte und größer.

	Einwohner	Haushalte mit ...				
		Haushalte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
Ist 2014	2.133	924	269	346	133	176
2017	2.153	942	277	358	133	173
2030	2.081	944	289	384	119	152
2017-2030	-72 -3,3%	2 0,2%	12 4,3%	26 7,3%	-14 -10,5%	-21 -12,1%

Diese Verschiebungen resultieren unmittelbar aus den Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung sowie des Geburtenrückgangs. Die Zunahme der 1-Personenhaushalte resultiert in erster Linie aus einer deutlichen Zunahme der älteren Personen, die alleine in einem Haushalt leben. So nimmt die Zahl der 1-Personenhaushalte mit einer 70 Jahre alten oder älteren Person bis 2030 gegenüber 2014 kreisweit um +35 % und die Zahl der 1-Personenhaushalte mit einer 50-69 Jahre alten Person kreisweit um +17 % zu. Dies liegt deutlich über der allgemeinen Zunahme dieser Altersgruppen in der Bevölkerung (+21 % bzw. +13 %) ⁶. Etwas anders stellt sich die Entwicklung bei den in Zwei-Personenhaushalten lebenden Personen dar (vgl. Abb. 28). Hier nimmt vor allem die Gruppe der 50- bis 69-Jährigen stark überdurchschnittlich zu (+19 %). ⁷

3.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes

3.3.1 Bisherige Wohnungsbauentwicklung

Die Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde Seedorf war in den vergangenen Jahren schwankend. Während in den Jahren 1998-2004 noch jährlich ca. 16,3 Wohnungen hinzugekommen sind, waren es in den letzten 10 Jahren nur noch 5,9 Wohnungen ⁸ pro Jahr.

Im Mittel der letzten 19 Jahre lag der Zuwachs an Wohnraum in der Gemeinde bei jährlich 9,6 Wohnungen. Dieser Wohnungszuwachs wurde nahezu ausschließlich als Einzel- oder Doppelhäuser realisiert. Die Gemeinde Seedorf verfügte am 31.12.2016 über 1.036 Wohnungen bei 2.165 EW.

⁶ Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O., S. 38

⁷ Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O., S. 40

⁸ Statistikamt Nord, Statistik der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

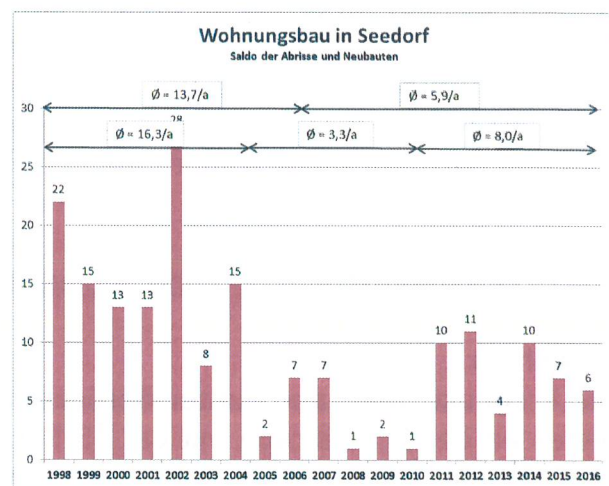
Jahr (31.12.)	Einwohner	Wohnungen	Veränderung
2007	2.203	911	+ 7
2008	2.223	912	+ 1
2009	2.202	914	+ 2
2010	2.224	915	+ 1
2011 (Fortschreibungswert)	2.196	925	+ 10
2011 (Zensuswert)	2.167	998	-
2012	2.142	1.009	+ 11
2013	2.106	1.013	+ 4
2014	2.133	1.023	+ 10
2015	2.165	1.030	+ 7
2016	2.165	1.036	+ 6
Mittelwert:			+ 6

Tabelle: Wohnungsbautätigkeit in Seedorf 2007-2016

Quelle: Statistikamt Nord

Die Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde in den Jahren 1995-2015 vollzog sich ganz überwiegend im unbeplanten Innenbereich (ca. 76%), da bislang auf eine große Zahl von Baulücken oder Konversionsgrundstücke zurückgegriffen werden konnte. Entsprechend hat sich die Zahl der verfügbaren Baulücken im Bestand deutlich reduziert.

Die Belegungsdichte der Wohnungen in Seedorf ist seit 2000 von 2,54 auf 2,09 Ew/Whg. in 2016 gesunken. Sie liegt damit noch unterhalb der Durchschnittswerte auf Amtsebene (2,25) und auf Kreisebene (2,13 Ew./WE). Ein Nachholbedarf ist insofern nicht in die Bedarfsprognose einzustellen.



3.3.2 Künftiger Wohnungsbedarf

3.3.2.1 Einwohner und Haushalte

Ausgehend von den oben dargelegten Entwicklungstrends und unter Berücksichtigung einer fortgesetzten Wohnbautätigkeit von durchschnittlich 5,6 Wohnungen/Jahr ist bis 2030 mit einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl und einer in etwa gleichbleibenden Zahl der Haushalte zu rechnen, wobei einem Zuwachs der 1- und 2-Personenhaushalte ein Rückgang bei den 3- und 4 oder mehr-Personenhaushalten gegenüber steht.

3.3.2.1 Einzel- und Doppelhäuser

Im Basisjahr der Prognose (2014) bestanden in Seedorf 1.023 Wohnungen, davon 816 (79,8%) in Ein- und Zweifamilienhäusern, 2016 waren es 1.036 Wohnungen, davon 829 (80,0%) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aufgrund der subzentralen Funktion des Ortsteils Schlamersdorf mit der hier vorhandenen Schule und den Kindertageseinrichtungen muss auch künftig mit einer Baulandnachfrage insbesondere durch junge Familien aus den umliegenden Dörfern und der näheren Region gerechnet werden. Daher muss für die Fortschreibung des F-Plans von einer anhaltenden Nachfrage insbesondere nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern ausgegangen werden.

3.3.2.2 Seniorengerechte Wohnungen

Aufgrund der zukünftigen Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung (s.o.) ist kreisweit mit einer deutlichen Zunahme der älteren und der allein lebenden Personen zu rechnen. Diese Entwicklung der „älteren“ Haushalte ist deutlich weniger durch das Wanderungsgeschehen beeinflusst, vielmehr ist sie durch die schon heute in den Teilräumen vorhandenen Altersstrukturen bereits vorgeprägt. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind also auch Nachfrageveränderungen mit Auswirkungen auf Art und Qualität des Wohnraumangebots zu erwarten. In Kap. 3.2.2 wurde aufgezeigt, dass sich die Gruppe der Senioren (65-79 Jahre) um 82 Personen oder 27 % und die der hochbetagten Menschen (80 Jahre und älter) in Seedorf um 25 Personen oder 25% vergrößern wird. Gleichzeitig besteht in Seedorf derzeit kein qualifiziertes Angebot an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

3.3.2.3 Gesamtbetrachtung und Schlussfolgerungen für den Wohnungsbau

Einwohner:

Die Prognose zeigt auch unter Berücksichtigung der Realisierung eines Wohngebietes an der Schulstraße mit ca. 25 Bauplätzen eine leicht sinkende Einwohnerzahl für das Prognosejahr 2030 auf. Diese ergibt sich aus den schrumpfenden jüngeren Altersgruppen. Eine solche Entwicklung hätte spürbare Auswirkungen auf die Auslastung insb. der sozialen Infrastruktureinrichtungen am Ort, wie die Kinderbetreuungseinrichtungen und die Grundschule, aber auch für die übrige Daseinsvorsorge wie Dorfladen, Feuerwehr etc. Daher ist hier ein planerisches Gegensteuern erforderlich, der einen Zuzug von jungen Familien mit Kindern zum Gegenstand haben sollte mit dem Ziel einer Beibehaltung der heutigen Stärken der jüngeren Altersgruppen. Der erwartete Rückgang liegt in der Altersgruppe der 25-45jährigen bei 36 Personen und in der Altersgruppe der unter 16jährigen bei 48 Personen. Ein Ausgleich dieser Verluste würde den Zuzug von bis zu 20 jungen Familien mit Kindern bis 2030 erfordern.

Haushalte:

Die Prognose zeigt, dass für Seedorf ein Zuwachs der 1- und 2-Personenhaushalte zu erwarten ist. Hierbei handelt es sich nahezu ausschließlich um Seniorenhaushalte. Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass es sich überwiegend um alternde Bestandshaushalte handelt, die bereits über Wohnraum in der Gemeinde verfügen. Mit der Schrumpfung der Haushaltsgröße ist

dieser jedoch zunehmend überdimensioniert. Zwar ist davon auszugehen, dass für einen Teil dieser Seniorenhaushalte der Wunsch besteht, solange als möglich in der bestehenden Wohnung zu verbleiben. Aber für einen anderen Teil muss auch von dem Wunsch ausgegangen werden, aus der überdimensionierten Bestandsimmobilie in eine seniorengerechte kleinere Wohnung zu wechseln. Genauere Erkenntnisse über den Umfang dieser Bedarfe können nur auf Grundlage einer Einwohnerbefragung erlangt werden. Für die Bedarfsprognose wird zunächst ein Anteil von 25% der zusätzlichen 1- und 2-Personenhaushalte angenommen, der in eine seniorengerechte kleinere Wohnung wechseln möchte. Dies entspricht ca. 10 Haushalten.

Die zu erwartende Entwicklung in Seedorf ist – unter den genannten Rahmenbedingungen und ohne weitere Maßnahmen der Gegensteuerung - durch folgende Eckpunkte gekennzeichnet:

- Für die Jahre bis 2030 ist mit einer leicht sinkenden Gesamtbevölkerung zu rechnen.
- Die Zahl der 1- und 2-Personenhaushalte Haushalte wird bis 2030 leicht steigen, die Zahl der größeren Haushalte wird dagegen leicht sinken.
- Die wesentliche Nachfragegruppe für den Einfamilien- und Doppelhausbau (25-45 Jahre) wird innerhalb der Eigenbevölkerung zwar leicht sinken. Aus der Region ist aber mit einer anhaltenden Nachfrage insbesondere im Ortsteil Schlamersdorf zu rechnen. Daher ist mit einer gleichbleibenden Nachfrage nach Wohnraum im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser zu rechnen.
- Die Gruppe der jungen Menschen unter 25 Jahre wird deutlich schrumpfen, die Gruppe der Menschen über 65 dagegen deutlich wachsen.

Aus der Zahl der zu erwartenden Einwohner und der zusätzlichen Haushalte ergibt sich der rechnerische Neubedarf an Wohnungen. Dieser ist zu ergänzen durch Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes für bestehende Wohnungen, der in Schleswig-Holstein im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser bei 0,1 % p.a. und bei Mehrfamilienhäuser bei 0,3% p.a. anzusetzen ist⁹. Hinzu kommt letztlich eine Mobilitätsreserve im Umfang von ca. 1% des Wohnungsbestandes.

Danach liegt der erforderliche zusätzliche **Wohnungs-Neubedarf bis 2030 bei ca. 30 Wohnungen**. In diesem Wohnungsbedarf enthalten ist auch ein Bedarf an kleinen seniorengerechten Wohnungen im Umfang von ca. 10 Wohnungen. Unter der weiteren Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes und einer Mobilitätsreserve ergibt dies rechnerisch den folgenden Bedarfsrahmen:

⁹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Ziff. 2.5

Wohnungsbestand am 31.12.2016	1.036
fortgesetzte Wohnungsbautätigkeit 5,6 WE/Jahr	78
weiterer Neubaubedarf (Ausgleich demogr. Verluste)	30
Ersatzbedarf (jährl. 0,1% bei EFH/DH, sonst 0,3%)	15
Mobilitätsreserve (1% des Bestandes)	10
Gesamtbedarf 2017 bis 2030	133

Auf den gesamten Wohnungsbedarf sind die Baufertigstellungen des Jahres 2017 anzurechnen. Da die Zahl der in dieser Zeit fertiggestellten Wohnungen noch nicht vorliegt, wird hilfsweise die durchschnittliche Fertigstellungszahl der letzten 5 Jahre angesetzt, entsprechend 8 Wohnungen. **Für die verbleibenden Jahre 2018 – 2030 ergibt sich somit ein planerischer Wohnungsbedarf für die Gemeinde Seedorf von ca. 125 Wohnungen, darunter ca. 10 WE als seniorengerechte Wohnungen.** Dies entspricht mit 9,6 Whg./Jahr einem durchschnittlichen jährlichen Bauvolumen, das leicht über dem Wert der vergangenen Jahre liegt.

3.4 Wohnbaulandangebot

Mit der BauGB-Novelle 2013 wurde festgelegt, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen, wobei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

3.4.1 Innenentwicklungspotential

Eine Analyse des Innenentwicklungspotentials in der Gemeinde Seedorf wurde in 2015 durchgeführt. Dabei wurden unbebaute, bereits erschlossene Baulücken und Brachflächen mit einer Mindestgrundstücksgröße von ca. 700 m² ermittelt, für die bereits ein Baurecht besteht und die auch städtebaulich für eine Wohnbebauung geeignet sind. Weiterhin wurden die erfassten Potentialflächen auf ihre absehbare Verfügbarkeit hin geprüft.

Es wurden über alle Ortsteile insgesamt 123 potentielle Bauplätze festgestellt. Hierin enthaltene Innenbereichsflächen, die derzeit noch Restriktionen aus Gründen des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes, des Landschaftsschutzes oder des Waldschutzes unterliegen und Flächen, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder ihrer besonderen städtebaulichen Funktion für eine Bebauung derzeit nicht in Betracht kommen, wurden entsprechend gekennzeichnet und als nicht bebaubar gewertet. Dies betraf insgesamt 29 Potentialflächen.

Zu den verbleibenden 94 Bauplätzen wurden die Eigentümer befragt und um Auskunft über die Verfügbarkeit für den allgemeinen Wohnungsmarkt gebeten. Die Verfügbarkeitsabfrage hat ergeben, dass innerhalb der nächsten Jahre 26

Bauplätze allgemein verfügbar sein werden. Hiervon sind in den Ortsteilen Schlamersdorf und Berlin 2 bzw. 9 Bauplätze verfügbar. Die übrigen Potentialflächen verteilen sich auf die weiteren Ortsteile, die jedoch aufgrund ihrer teilweise sehr peripheren Lage und der fehlenden Infrastruktur als Standorte für eine planmäßige Weiterentwicklung der Bebauung insb. auch für Familien mit Kindern städtebaulich nur wenig bis gar nicht geeignet sind. Aus diesem Grund wird ihre Realisierung seitens der Gemeinde nicht befördert, die dortigen verfügbaren Baulücken sollen allenfalls der Deckung einer spezifischen Nachfrage im Einzelfall dienen.

Das verfügbare und städtebaulich geeignete Innenentwicklungspotential in den Ortsteilen Berlin und Schlamersdorf mit einer Größenordnung von 11 Bauplätzen ist auf den ermittelten Wohnungsbedarf anzurechnen. Dadurch reduziert sich der voraussichtliche Flächenbedarf entsprechend.

3.4.2 Bestandsimmobilien

Der Einzel- und Doppelhausbestand in Seedorf umfasste zum 31.12.2016 insgesamt 745 Gebäude mit 829 Wohnungen. Dies entspricht 80 % des gesamten Wohnungsbestandes. Von diesem Gebäudebestand stammen 57 % oder 474 Gebäude aus den Baujahren bis 1980, sind also älter als 35 Jahre. 376 Gebäude oder 45 % sind älter als 45 Jahre¹⁰.

Derzeit gibt es für die Gemeinde Seedorf weder eine systematische Erfassung der Wohnungsbestände, noch Kenntnisse darüber, in welchem Umfang das örtliche Wohnungsangebot aus den Bestandsimmobilien heraus gespeist wird. Als Orientierungshilfe kann hier aber die Zahl der tatsächlichen Verkaufsfälle von Bestandsimmobilien dienen. Diese lag im Mittel der letzten Jahre bei ca. 11 Wohngebäuden/Jahr¹¹ (siehe Grafik). Hiervon entfallen auf den Ortsteil Schlamersdorf im Mittel 3 Verkaufsfälle/Jahr. Zwar gab es über die Jahre immer wieder Schwankungen, ein bestimmter Trend ist aus den Zahlen jedoch nicht erkennbar. Ebenso bleibt offen, welche Nachfragegruppen mit den registrierten Verkaufsfällen bedient wurden. Letztlich kann auch nicht gesagt werden, ob der weichende Eigentümer die Gemeinde verlassen hat oder hier eine andere Immobilie nachgefragt hat und ob die Immobiliennachfrage aus dem Ort kam oder von außerhalb.

Jahr	Gemeinde-gesamt	Schlamers-dorf
2002	12	4
2003	5	2
2004	12	2
2005	17	3
2006	4	0
2007	6	3
2008	8	1
2009	13	6
2010	14	4
2011	14	6
2012	13	4
2013	5	3
2014	17	2
2015	17	2
Summe	157	42
Mittel	11,2	3,0

¹⁰ Statistikamt Nord, Statistik der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

¹¹ Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Kreis Segeberg

Für die Bedarfsprognose wird verallgemeinernd davon ausgegangen, dass aus dem Wohnungsbestand jährlich 3 Wohnungen für den Markt zur Verfügung stehen.

3.4.3 Neuer Flächenbedarf

Der ermittelte planerische Wohnungsbedarf bis 2030 abzüglich des Innenentwicklungspotentials umfasst ca. 125 Wohnungen, darunter ca. 10 seniorenge-rechte Wohnungen.

Um eine Wohnbebauung in freistehender Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus realisieren zu können, muss je nach örtlichen Verhältnissen von einem Brutto-Flächenbedarf von 1 ha je ca. 12-15 WE ausgegangen werden. Um die zu erwartenden ca. 30 WE im Einzel- oder Doppelhaussegment realisieren zu können, die nicht von dem ermittelten Innenentwicklungspotential und von den Bestandsim-mobilien abgedeckt sind, wären demnach ca. 2-3 ha Bruttobauflächen auszuwei-sen.

Für eine Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern mit seniorenge-rechten Wohnun-gen kann von einer deutlich höheren Nutzungsintensität ausgegangen werden. Allerdings wird auch in diesem Rahmen aus Gründen der Ortsbildpflege von einer maximal 2-geschossigen Bebauung auszugehen sein. Gleichwohl sind bei ver-dichteten Seniorenwohnanlagen, wie sie im Kreisgebiet erst kürzlich in Fahren-krug, Klein Rönnau oder Garbek realisiert wurden, schnell Dichtewerte von 30 WE/ha erreicht. Insofern wird hier von einem entsprechend geringeren Flächen-bedarf von 0,5 ha ausgegangen.

Flächennutzungsplan Seedorf			
Fortschreibung 2018			
Rahmendaten Wohnungsbau 2017 bis 2030			
	EH/DH	Seniorenwhg.	gesamt
Wohnungsbedarf in WE	115	10	125
abzgl. Bestandsverkäufe	-42		-42
abzgl. Baulücken	-11		-11
Summe	62	10	72
Flächenbedarf			
WE je/ha	12	25	
ha	5,2	0,4	5,6
SUMME			5,6

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Westlich angrenzend an die Schule sieht der geltende Flächennutzungsplan noch Erweiterungsflächen für die Schule vor. Aufgrund der zu erwartenden demografi-schen Entwicklung ist eine flächenmäßige Vergrößerung der Grundschule nicht zu erwarten. Daher können die bislang noch im Flächennutzungsplan planerisch vorgehaltenen Erweiterungsflächen für diese Einrichtung künftig entfallen.

3.6 Grün- und Freiflächen

Westlich des Schulsportplatzes ist eine Erweiterungsfläche für den Sportplatz dargestellt. Diese Erweiterungsfläche wird ebenfalls nicht mehr benötigt, da bei gleichbleibenden oder sinkenden Schülerzahlen die vorhandene Anlage ausreicht.

4 Planungsinhalt

Der geltende Flächennutzungsplan enthält im Bereich der 3. Änderung Erweiterungsflächen für die Grundschule einschl. Sportplatz (Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche). Diese Erweiterungsflächen werden nach heutigen Erkenntnissen nicht benötigt, da die vorhandenen Einrichtungen und Kapazitäten auf absehbare Zeit bedarfsgerecht ausgebaut sind und auch langfristig kein wesentlicher Erweiterungsbedarf erkennbar ist. Die Darstellungen sollen daher zugunsten anderer Nutzungen zurückgenommen werden.

Die Flächen südlich der Schulstraße, die im geltenden Flächennutzungsplan bislang als Wohnbauflächenreserve vorgesehen waren, stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Ihre Darstellung als Wohnbaufläche soll daher entfallen. Es erfolgt hier künftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Ersatzweise wird die Wohnbauflächendarstellung nördlich der Schulstraße um die fortfallenden Schulerweiterungsflächen und die fortfallenden Gemeinbedarfsflächen ergänzt. Die neu geschnittene Wohnbaufläche umfasst ca. 2,23 ha und ermöglicht die Entwicklung von ca. 25 Bauplätzen. Zusammen mit den westlich anschließenden Wohnbauflächen nördlich der Schulstraße, die bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind, enthält der Flächennutzungsplan künftig neue Wohnbauflächen in einem bedarfsentsprechenden Umfang von ca. 4,7 ha.

Da das Oberflächenwasser nicht versickert werden kann, ist es aus dem Gebiet abzuführen. Zur Vorklärung und zur Regulierung des Abflusses in die Kanalisation wird nördlich der Wohnbauflächen ein Regenrückhaltebecken hergestellt. Hierfür ist eine Fläche in einer Größe von rd. 2.000 m² dargestellt.

5 Umweltbericht

Da die südlich der Schulstraße gelegene Teilfläche 2 lediglich in ihrer Bestandsnutzung dargestellt wird und die Flächennutzungsplanänderung keine geänderte Nutzung darstellt, sondern lediglich eine bisher für die Zukunft angedachte Nutzungsänderung verwirft, hat die Planänderung keine Umweltauswirkungen und bleibt im Umweltbericht unberücksichtigt.

5.1 Planungsinhalte

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Bedarfe und der langfristigen Verfügbarkeiten eine Fortschreibung der Darstellungen von Bauflächen für den Wohnungsbau. Hierzu werden Flächen nördlich der Straße als Wohnbauflächen dargestellt. Die südlich der Schulstraße gelegene Fläche ist nicht wirtschaftlich zu erwerben und zu erschließen. Die Darstellung als Wohnbaufläche entfällt, stattdessen wird die Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da das Oberflächenwasser nicht versickert werden kann, ist es in die Kanalisation abzuführen. Zur Vorklärung und zur Regulierung des Abflusses wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken in einer Größe von rd. 2.000 m² dargestellt.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf die Aussagen des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei Ortsbesichtigungen am 02.11.2016, 27.04.2017, 23.08.2017 und 08.01.2018 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche (LLUR, Umweltdatenatlas, Stiftung Naturschutz)

Mensch

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

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen besitzt das Plangebiet nicht. Es liegt am Ortsrand unmittelbar angrenzend an den Kindergarten und das Schulgelände. Im und am Plangebiet gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Für die Naherholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland, im Teilraum Ostholsteinisches Seen- und Hügelland. Die Landschaft wurde durch die letzte Vereisung, die Weichseleiszeit geprägt. Das Relief des Gebietes ist durch die weichseleiszeitlichen Ablagerungen entstanden. Durch das Vor- und Zurückweichen der Gletscher lagerten sich an den Rändern Material ab und es bildeten sich die Endmoränen. Der geologische Untergrund besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden sechs Bohrungen vorgenommen (GBU – Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen, 11.12.2017). Alle Bohrungen enthielten unter Mutterboden schwach humose bis humose Sande und Geschiebelehm. 4 der 6 Bohrungen enthielten zusätzlich neben teils schluffigem Sand auch Geschiebemergel und Mittelsande. Aufgrund der Wechsellagerung von durchlässigem Sand und gering durchlässigem Geschiebelehm gibt es Stau- und Schichtenwasser. Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit ist Grundwasser erst in tieferen Schichten zu erwarten. Mutterboden und humose Sande sind setzungsempfindlich und als Baugrund nicht geeignet. Die tiefer gelegenen Sande und der Geschiebelehm/-mergel haben eine steife Konsistenz, sind nicht setzungsempfindlich und somit hinreichend tragfähig für eine Bebauung.

Die Böden gelten als mittlere Ackerböden und sind im Hinblick auf den Natürlichkeitsgrad, die Regelungsfunktion sowie das Verdichtungs- und Erosionsrisiko von allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Im und am Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der geringen Wasserdurchlässigkeit gering.

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.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd leicht ab und ist ansonsten eben. Im ackerbaulich genutzten Bereich herrscht das typische Offenlandklima. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt.

Das Plangebiet liegt abseits der relativ stark befahrenen Kirchstraße. Fahrzeugverkehr findet durch die An- und Abfahrten zur Schule und zum Kindergarten statt. Eine gesundheitsschädigende Konzentration an Feinstaub oder CO₂ ist nicht zu befürchten. Die vorhandenen Knicks wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld. Während der Bestell- und Erntezeiten kommt es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen durch Gerüche und Staub. Diese sind ortsüblich und aufgrund des temporären Charakters zu vernachlässigen.

Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation angenommen werden.

Biotope



Die Flächen nördlich der Schulstraße werden intensiv ackerbaulich genutzt. Es gibt dort keine im Gebiet liegenden Grünstrukturen. Entlang der Grenze zum Schulgelände verläuft außerhalb ein Knick. Wall und Krautschicht sind gut ausgeprägt, der Bewuchs ist dicht und es gibt einzelne Überhälter i.S.d. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Die Biotopqualität und der naturschutzfachliche Wert sind hoch.

Knicks gehören zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

Die übrigen ackerbaulich genutzten Flächen sind aufgrund der Nutzungsintensität und der Naturferne naturschutzfachlich ohne Bedeutung.

Arten

Die wertgebenden Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind die im und am Plangebiet vorhandenen Knicks und Gehölze. Die Brutvogeldichte 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 Arten erwartet, die durch die angrenzende Nutzung nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden. Aufgrund des geringen Anteils an Überhältern mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser sind Höhlenbrüter und auch höhlenbewohnende Fledermausarten unwahrscheinlich. Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven Nutzung der Ackerfläche und des Einsatzes von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ausgeschlossen. Da in den Gehölzstrukturen viele Haselsträucher vorkommen, kann ein Vorkommen von Haselmäusen nicht ausgeschlossen werden. Nachweise von Haselmäusen gibt es für diesen Bereich nicht.

Ein Vorkommen von Amphibien wird aufgrund der Entfernung von rd. 3,8 km zum Seedorfer See und dem Fehlen weiterer Gewässer ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist bis auf den Knick Straße für den Artenschutz von untergeordneter Bedeutung.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage von Schlamersdorf im Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wirkt siedlungsstrukturell genutzt und wird geprägt von der baulichen Nutzung den Kindergarten und die Schule sowie die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt erscheint das Bild hier an Ortsrand anthropogen überformt und wenig landschaftlich bestimmt.

Kultur- und Sachgüter

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt es sich um Stellen i.S.v. § 12 (2) 6 DSchG, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Aus diesem Grund wurden in der Zeit vom 27. bis 29.08.2018 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt und abgeschlossen mit folgendem Ergebnis:

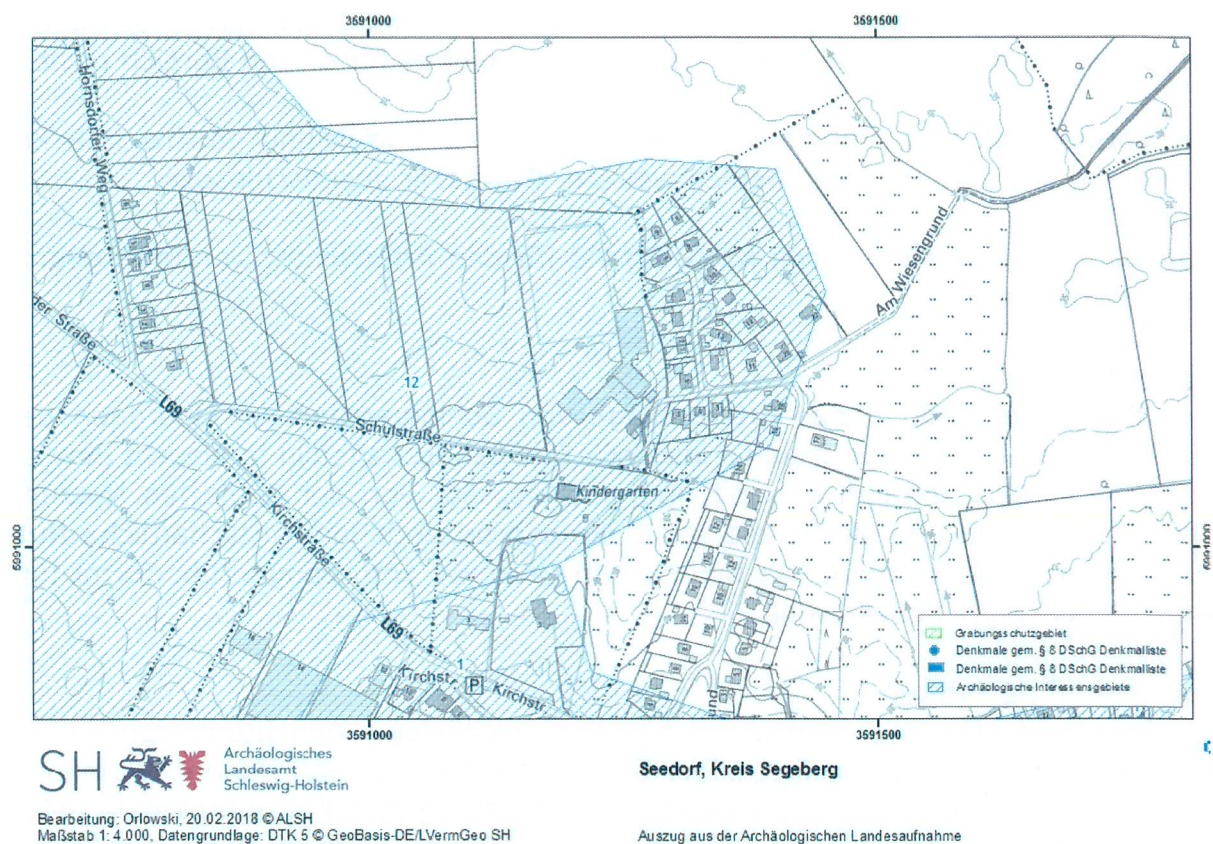
„In den Suchschnitten fanden sich die Spuren einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (ca. 3.400 bis 2.800 v.Chr.). Diese wurde von diversen Feuersteinartefakten markiert, welche besonders am Rand einer Geländesenke (vermutlich eines Toteisloches) gelegen waren. Innerhalb der Einfüllschichten dieser Senke traten zusätzliche Feuersteinartefakte in Kombination mit künstlich eingebrachten Felssteinen zutage.

Eine zweite, deutliche jüngere Besiedlung fand während der entwickelten sog. vorrömischen Eisenzeit (ca. 200 bis 50 v.Chr.) statt. Nachgewiesen sind einige Siedlungs (Abfall)- gruben mit darin eingeschlossenen Tongefäßscherben. Auch

in den Füllschichten der o.a. Senke fanden sich diverse Keramikfunde aus dieser Zeit. Die ursprünglich mit Wasser gefüllte, später vermoorte Hohlform dürfte über lange Zeit hinweg als Wasserschöpfstelle gedient haben.

Die Funde und Befunde befanden sich im östlichen Flankenbereich der überplanten Fläche. Sie scheinen die Randbereiche von Siedlungen anzuzeigen, welche im Kern weiter östlich, im Bereich des heutigen Sportplatzes, gelegen haben dürften.

Im Zuge der Geländearbeiten wurden die archäologischen Befunde dokumentiert und die Funde gesichert. Zusätzliche archäologische Untersuchungen sind nicht notwendig, sodass die Fläche zur Bebauung freigegeben werden kann.“



5.3.2 Entwicklungsprognose

Mensch

Während der Bauphase kommt es für die Menschen in Schule und Kindergarten zu Belästigungen durch Lärm und Staub, der von den Baufahrzeugen verursacht wird. Diese sind zeitlich begrenzt und werden daher als zumutbar und unerheblich beurteilt.

Betriebsbedingt kommt es zu einer Zunahme des Verkehrslärms auf der Schulstraße und westlich des Schulgeländes. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der Entfernungen zu den Aufenthaltsbereichen erscheint dies unerheblich.

Das gesundheitliche Wohlbefinden wird nicht beeinträchtigt. Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes bleiben unverändert.

Die Auswirkungen der Planung sind nicht erheblich.

Boden

Durch das Befahren der Flächen mit schweren Baufahrzeugen und das Abstellen von Maschinen und Baumaterialien kommt es während der Bauphase zu Verdichtungen des Bodens. Da im Plangebiet teils setzungsempfindliche Böden anstehen, kann dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen.

Die Erweiterung des Kindergartens, die Errichtung von Wohnhäusern mit ihren Nebenanlagen, die Anlage einer Erschließungsstraße und der Bau eines Regenrückhaltebeckens führen dauerhaft zu umfänglichen Neuversiegelungen im Plangebiet. Bei vollversiegelten Flächen werden die Funktionen des Bodens vollständig ausgesetzt. Die Anlage eines gedichteten Regenrückhaltebeckens ist einer Versiegelung gleichzusetzen. Teilversiegelte und wassergebundene Flächen bleiben bei sachgerechtem Aufbau dauerhaft wasser- und luftdurchlässig (Sickervolumen mind. 270 l/h). Sie bieten Kleinstlebewesen und trockenresistenten Pflanzen speziellen Lebensraum. Dennoch sind diese Funktionen gegenüber den heutigen stark eingeschränkt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist erheblich.

Wasser

Durch die umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Die Rate für die Bildung von Schichtwasser wird sich stark verringern. Da mehr Schmutz- und Regenwasser abgeführt wird, erhöhen sich die Einleitungsmengen in den Vorfluter.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vor Ort ist erheblich.

Klima

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

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Luft

Während der Bauphase kommt es für die Menschen in Schule und Kindergarten zu einer zusätzlichen Belastung der lufthygienischen Situation, die von den Bau-

fahrzeugen verursacht wird. Diese ist zeitlich begrenzt und wird daher als zumutbar und unerheblich beurteilt.

Die Realisierung des Baugebietes führt zu einer Erhöhung der betriebsbedingten An- und Abfahrten. Sie hat somit negative Auswirkungen auf die lufthygienische Situation. Diese Zunahme der Feinstaub- und CO₂-Konzentration wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der geringen Anzahl neuer Baugrundstücke als unerheblich beurteilt.

Die Planung führt insgesamt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation.

Biotope

In vorhandenen Knicks und Laubgehölzstrukturen wird nicht eingegriffen, sie bleiben vollständig erhalten und werden durch geeignete Festsetzungen in Form von Knickschutzstreifen und großzügigen Abständen der Baugrenzen geschützt. So können betriebsbedingte Beeinträchtigungen auch langfristig ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kann es durch das Überfahren mit schwerem Gerät oder die Lagerung von Baumaterialien am Knickfuß zu Schädigungen der Knicks kommen. Ob es dadurch zu einer wirklich nachhaltigen Schädigung kommt, erscheint bei einem alten Knick mit tief wurzelnden Gehölzen nicht zwingend wahrscheinlich, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu einem nicht unerheblichen Anteil voraussichtlich großflächig versiegelt, wodurch die Biotopfunktion verlorengelht. Da die Biotopqualität aufgrund der Naturferne und der intensiven Bewirtschaftung jedoch als gering zu beurteilen ist, wird die Auswirkung der Planung als unerheblich eingestuft.

Arten

Die für den Artenschutz bedeutsamen Knick- und Grünstrukturen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat bleiben vollständig erhalten. Während der Bauphase kann es wegen der Störungen zu einem Meiden der Habitate kommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten kommt es i.d.R. kurzfristig zu einer Rückkehr und Wiederbesiedelung der wertgebenden Strukturen. Da es sich vorrangig um störungsunempfindliche Arten handeln wird, sind dauerhafte Auswirkungen auf vorkommende Arten eher unwahrscheinlich. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Landschaftsbild

Landschaftsbild und Ortsbild werden durch die Umsetzung des Baugebietes verändert. Der vorhandene Ortsrand wird aufgeweicht und die Bebauung schiebt sich in die freie Landschaft. Die bauliche Nutzung wird als massiver wahrgenommen und erhält mehr Präsenz in der Landschaft. Die Zersiedlung der Landschaft schreitet fort. Dies wird als erheblich beurteilt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter.

Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3.3. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

Boden
Wasser
Landschaftsbild

Zudem können baubedingte Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nullvariante

Ohne eine Bauleitplanung blieben die Standortverhältnisse im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange unverändert.

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnbauflächen ist es unerlässlich, neue Baugebiete planungsrechtlich vorzubereiten. Nur durch den Verzicht auf die Bauleitplanung könnte der Status Quo erhalten bleiben. Damit käme die Gemeinde aber ihrer gesellschaftlichen Verpflichtung nicht nach.

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.

Am Standort gibt es keine Alternative. Eine anders geschnittene Erschließung oder eine alternative Anordnung der Bauflächen im Baugebiet führt zu keiner Veränderung in den Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung. Der Standort für das Regenrückhaltebecken ist technisch bedingt.

Alternativstandorte im Gemeindegebiet sind vorhanden. Hierzu enthält der Landschaftsplan entsprechende Darstellungen. Diese sind jedoch ausschließlich natur-
schutzfachlich begründet und berücksichtigen die Erschließung, die Kosten und die Verfügbarkeit der Flächen sowie die landesplanerischen Vorgaben nicht. So sollte das Baugebiet zu Beginn des Planverfahrens auf den Flächen südlich der

Schulstraße entwickelt werden. Erst mit Beginn der Planungen zeigte sich, dass die Flächen nicht wirtschaftlich zu erwerben, zu erschließen und zu vermarkten waren. Aus diesem Grund wurde die ursprüngliche Planung eingestellt. Da Schlamersdorf der Ortsteil mit der besten Infrastruktur im Gemeindegebiet ist, soll die bauliche Entwicklung - auch nach den Vorgaben der Landesplanung - vorrangig dort erfolgen. Weitere Alternativflächen im Ortsteil Schlamersdorf sind nicht vorhanden.

Vermeidung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild nicht vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen und den ohnehin bestehenden gesetzlichen Schutz wird gewährleistet, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die gesetzlich besonders geschützten Knicks haben wird.

Minimierung

Die Inanspruchnahme baulich und intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen mit insgesamt geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange (Ausnahme sind die hochwertigen randlichen Knicks) wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Um Beeinträchtigungen der wertgebenden Strukturen zu verhindern bzw. gering zu halten, werden in der konkretisierenden Bauleitplanung geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Ausgleich

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Bereitstellung einer Fläche, die ökologisch aufzuwerten ist. Hierfür steht das gemeindeeigene Flurstück 22/4, Flur 4 in der Gemarkung Kembs mit einer Größe von 7.837 m² zur Verfügung. Die konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt im Bebauungsplan Nr. 7, der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Der Umweltbericht enthält daher entsprechend der Planungstiefe einer Flächennutzungsplanänderung nur grundlegende Aussagen.

Die Kompensationsfläche liegt nördlich des Ortsteils Weitewelt, ist zurzeit verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Landschaftsplan ist sie als Wirtschaftsgrünland kartiert und so stellt sie sich heute auch dar.

Die Fläche wird von Knicks unterschiedlicher Ausprägung und Wertigkeit umrahmt, wobei der westlich gelegene Knick auf der Flurstücksgrenze und der südlich gelegene Knick außerhalb des Flurstücks liegt. Entlang der Nord-, Ost- und Südseite ist der Bewuchs geschlossen und dicht. Auf der Nordseite gibt es mehrere Überhänger. Der Knick entlang der Westseite ist im mittleren Abschnitt lückig und nahezu ohne Bewuchs. Entlang der Nord- und Ostseite verläuft außerhalb ein Verbandsgraben. Da die Knicks nicht aufgewertet werden können, sind sie in

der Flächenberechnung von der Gesamtfläche abzuziehen. Es ergibt sich somit eine verfügbare Nettokompensationsfläche von rd. 7.000 m².

Zur ökologischen Aufwertung soll die Nutzung dauerhaft aufgegeben werden. Während der ersten 5 Jahre wird die Fläche zur Ausmagerung 1 x jährlich gemäht, wobei das Mahdgut abgefahren wird. Anschließend wird die Fläche in die Sukzession überführt. Entwicklungsziel ist eine Dauerbrache, die sich langfristig von einer feucht-frischen Ruderalflur zu einer Gebüschfläche entwickelt. Die Knicks werden nicht verändert. Die Fläche wird vollständig aus der Nutzung genommen.



Der Ausgleich für die Anlage des Regenrückhaltebeckens erfolgt über die naturnahe Gestaltung des Beckens. Durch randlichen Bepflanzungen, geschwungene Uferlinien und wechselnde Böschungsneigungen kann das Becken die Biotopfunktionen eines Kleingewässers entwickeln, ohne die technische Funktionsfähigkeit einzubüßen. Durch umgrenzende Anpflanzungen wird zusätzliche Struktur geschaffen.

Die Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Festsetzung einer um das Wohngebiet und um die Fläche für das Regenrückhaltebecken verlaufenden Gehölzpflanzung.

Kompensationsmaßnahmen explizit für die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes werden nicht festgesetzt. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist multifunktional und besitzt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung der Ausgleichsfläche in Weitewelt werden landwirtschaftliche Einträge in den Verbandsgraben und das Grundwasser reduziert.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

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

5.4.2 Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Bauanzeige durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde. Seitens der Gemeinde erfolgt während der ersten 5 Jahre jährlich eine Begehung, in den Folgejahren bei Bedarf. Bei Fehlentwicklungen wird zielgerichtet durch ggf. ergänzende Maßnahmen nachgesteuert.

5.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Fortschreibung der Darstellungen von Bauflächen für den Wohnungsbau.

Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich am Ortsrand von Schlamersdorf. Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelungen), Wasser (erhöhter Wasserabfluss, verringerte Grundwasserneubildung) und Landschaftsbild (Intensivierung und Ausdehnung der Bebauung) zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch eine Nutzungsaufgabe auf einem gemeindeeigenen Flurstück in Weitewelt und auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens umgesetzt.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße und eine neu herzustellende öffentliche Straße mit einer Anbindung an diese.

Über die Buslinie 7700 Gnissau – Bad Segeberg ist das Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Innenhalb der Gemeinde gibt es zudem die Buslinie 7722, die als Schulbus zwischen den Ortsteilen verkehrt.

7 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des künftigen Baugebietes mit Energie (Strom, Erdgas) sind die im Ort vorhandenen Leitungsnetzte entsprechend zu erweitern. Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinschaftsanlage Up´n Pott.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Erweiterung der im Bereich der Schule vorhandenen Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen. Betreiber und Eigentümer ist der Wege-Zweckverband.

Das anfallende Oberflächenwasser kann lt. Bodengutachten (GBU, 11.12.2017) nicht auf den Grundstücken versickert werden und wird nach Vorklärung im Regenrückhaltebecken in die Vorflut eingeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird über eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle im Plangebiet etwa auf halber Länge der Erschließungsstraße sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

8 Hinweise

8.1 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.

8.2 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.

Gemeinde
Der Bürgermeister

Seedorf, den 14.12.2018


Bürgermeister



