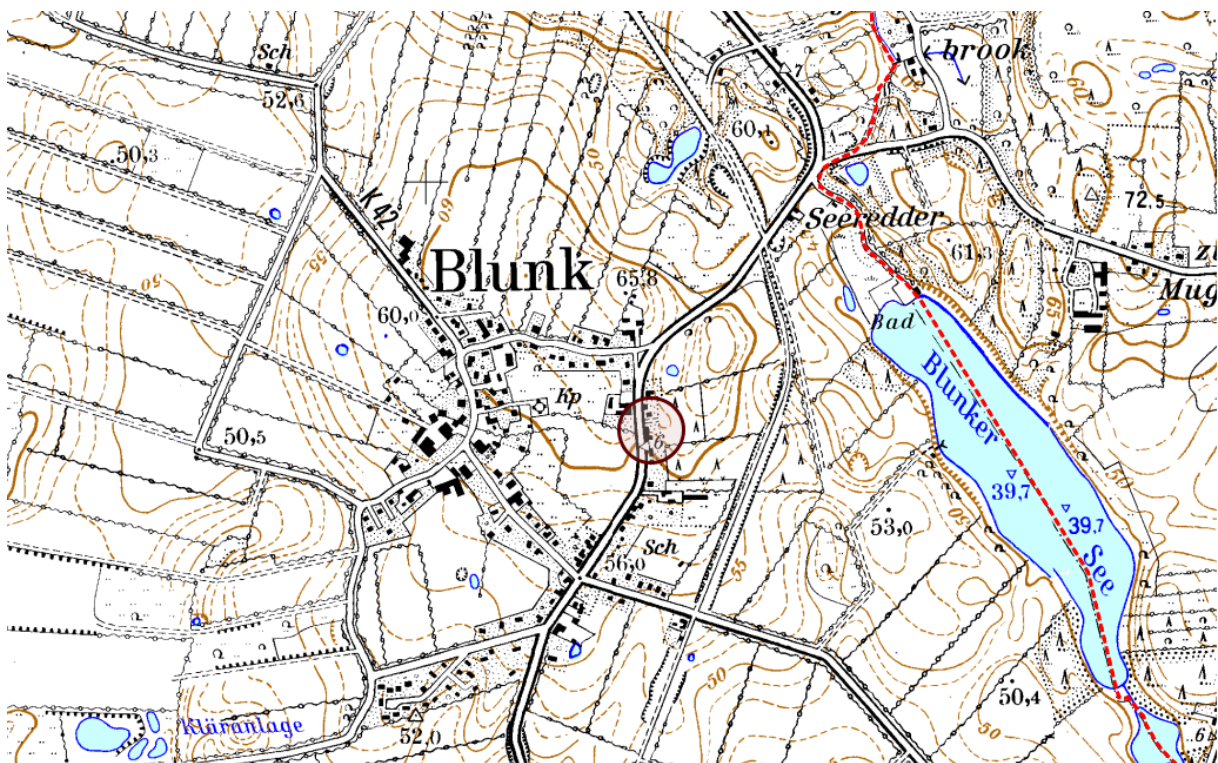


Gemeinde Blunk
3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet

„Östlich der Segeberger Straße (L68), westlich des Alten Bahndamm und nördlich der Bahnhofstraße (K 42) – Landhaus Schulze-Hamann“

Begründung



Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Immissionen
- 6 Umweltbericht
- 7 Erschließung
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Hinweise

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Blunk hat in ihrer Sitzung am 11.12.2014 beschlossen, für das Gebiet „Östlich der Segeberger Straße (L68), westlich des Alten Bahndamm und nördlich der Bahnhofstraße (K 42) – Landhaus Schulze-Hamann“ die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung wird eine Fläche für die Einrichtung eines Schaugartens, einer Schauweide, die Errichtung eines Wohngebäudes und für Stellplätze planungsrechtlich abgesichert.

Rechtsgrundlagen für die Durchführung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung 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

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Blunk, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung und die Stellplätze des Landhauses Schulze-Hamann. Es umfasst die Flurstücke 72/5 tlw. und 72/6 tlw., Flur 2 in der Gemarkung Blunk und hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:2500.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Bereits seit 1919 besteht das familiengeführte Landhaus Schulze-Hamann. Der Betrieb ist Bioland-zertifiziert und Unterstützer von Kampagnen wie Slow Food, Feinheimisch, Schleswig-Holsteiner Gastlichkeit, Stiftung Naturschutz und Fairtrade. Zum Betriebskonzept gehört die weitestgehende Verwendung ökologisch produzierter sowie regionaler und saisonaler Produkte.



Luftbild mit Plangeltungsbereich

In der Vergangenheit hat es mehrfach Erweiterungen des Betriebes gegeben. Die Erweiterung der Gastronomie, die Einrichtung eines Hotels sowie die Anlage von Stellplätzen konnten bisher auf der Grundlage von § 34 und § 35 (2) BauGB genehmigt werden. Jetzt soll der Betrieb um einen Schaugarten ergänzt werden, in dem Interessierten die Möglichkeit eröffnet wird, den Anbau von Obst und Gemüse sowie ggf. auch heimische Haustierrassen kennenzulernen. Hierzu sollen ein naturnaher Garten und eine Weide angelegt werden. Ein Sitzplatz und ein Unterstand für Tieren sollen zugelassen werden, sofern sie in einfacher, nicht massiver Bauweise ausgeführt werden. Zielgruppen sind Schulklassen, Kindergartengruppen und ernährungsinteressierte Privatpersonen, einzeln oder in Gruppen. Führungen soll es tagsüber an Wochentagen geben. Die maximale Teilnehmerzahl beträgt 40 Personen.

Neben einer Betriebserweiterung steht in den nächsten Jahren auch der Generationswechsel an. Für die Betreuung des Schaugartens und der Besuchergruppen und um den Betrieb weiter unterstützen zu können, ist die Errichtung eines Wohnhauses im Sinne eines „Altenteilers“ in unmittelbarer Nähe des Gasthauses sinnvoll.

Sowohl das Wohnhaus als auch der Schaugarten beanspruchen Außenbereichsflächen und widersprechen dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung auf der Basis von § 35 BauGB kommt daher nicht in Betracht, die Vorhaben sind planungsrechtlich unzulässig. Durch eine entsprechend angepasste Darstellung im Flächennutzungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit geschaffen. Auf eine konkretisierende Planung wird verzichtet, da die Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst ist an die konkrete Planung des Landhauses und die städtebauliche Ordnung damit hinreichend gesichert wird. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird der Fortbestand des Traditionshauses Schulze-Hamann unterstützt.

Hinsichtlich der Stellplatzfläche handelt es sich um die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die genehmigte bauliche Situation.

4 Planungsinhalte

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blunk vom 17.02.2001 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Darstellung wird geändert in Mischgebiet, Stellplatzfläche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haus-, Nutz-, Schaugarten und Schauweide“.

5 Immissionen

An das am Ortsrand gelegene Plangebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung

tung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

In der Ortslage von Blunk gibt es 6 aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. 5 von ihnen halten Kühe, 1 Geflügel. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Betriebe befinden sich im Norden und Süden des Landhauses, jeweils im Abstand von rd. 200 m zum Landhaus. Es handelt sich um einen Rinderhalter im Norden und einen Geflügelhalter im Süden. Bereits heute gibt es zwischen den beiden Betrieben und dem Landhaus nicht privilegierte Wohnnutzungen, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordern. Durch das Hinzukommen eines weiteren Wohnhauses und den Schaugarten sowie die Schauweide ändert sich diese Situation im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder auf die Beschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe nicht. Auf eine gutachterliche Beurteilung der Situation wird daher verzichtet.

6 Umweltbericht

6.1 Allgemeines

a) Inhalt

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Landhauses Schulze-Hamann geschaffen. Hierzu wird die an das Betriebsgelände angrenzende landwirtschaftliche Fläche als „Mischgebiet, private Grünfläche und Stellplatzfläche“ ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Landhauses zur Segeberger Straße (L 68). Der im Plangebiet vorhandenen naturschutzrechtlich besonders geschützt Knick bleibt vollständig erhalten.

b) Ziele des Umweltschutzes

In der Planung 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.

In der Gemeinde Blunk besteht ein seit dem 27.05.1998 (Büro BFL) festgestellter Landschaftsplan. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen dar. Auf eine Änderung des Landschaftsplanes wird verzichtet, weil die Änderung der Flächennutzung im Plangebiet keine wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft im Planungsraum erwarten lassen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a.) Bestandsaufnahme

Allgemein

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 11.03.2015, 03.06.2015 und 19.08.2015 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialabschätzung.

Mensch

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

Das Plangebiet grenzt an die Ortslage und unmittelbar an die Wohngebäude entlang der Segeberger Straße und das Landhaus Schulze-Hamann an. Das Plangebiet selbst besitzt somit keine Wohnfunktionen. Als Wohnumfeld besitzt es aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls keine Funktion.

Entlang der westlichen und der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fußweg, der in Richtung Osten am Rande der Ackerflächen verläuft, dann als landwirtschaftlicher Weg in Richtung Norden abknickt und schließlich in die Landesstraße einmündet. Weitere Wander-, Rad- oder Reitwege gibt es im und am Plangebiet nicht. Für die Naherholung ist das Plangebiet selbst ohne Bedeutung.

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Hügelland in der Untereinheit Ostholsteinisches Hügel- und Seenland im Seengebiet der oberen Trave, welches durch die nacheiszeitlichen Ablagerungen der aus Skandinavien vorgerückten Gletscher der letzten Eiszeiten geschaffen wurde.

Die Bodenart ist lehmiger Sand, der Bodentyp ist Gley. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis mittel. Gley ist ein grundwasserbeeinflusster Boden, der gebildet wird durch die sog. Vergleyung, bei der es zu Oxidations- und Reduktionsprozessen kommt. Durch die Verlagerung von Mineralien kann es zu einer Raseneisensteinbildung kommen. Die Böden sind durch Sauerstoffmangel im Unterboden gekennzeichnet. Gleye sind meist schwach bis stark sauer und haben daher nur ein geringes Bodenleben. Sie gelten als mittlere bis gute Ackerböden und sind 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. Im Plangebiet herrscht das typische Offenlandklima. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Im Plangebiet wird die lufthygienische Situation temporär durch landwirtschaftliche Geruchs- und Staubbildung beeinflusst. Immissionen aus dem Verkehr auf der Segeberger Straße sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten. Die vorhandenen Knicks wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld. Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist gut.

Biotope

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Die Biotopqualität ist aufgrund der intensiven Nutzung gering.

Im Norden und Süden des Plangebiets sowie umlaufend um die Stellplätze verläuft innerhalb des Plangebietes ein Knick. Der Knick ist mit knicktypischen Gehölzen bewachsen, Überhälter gibt es nicht. Die Biotopqualität ist aufgrund des dichten Bewuchses hoch und es besteht ein besonderer gesetzlicher Schutz nach dem Naturschutzrecht. Entlang des Fußweges auf der Ostseite verläuft eine dichte Hecke, die aus knicktypischen Gehölzen besteht und eine mittlere Biotopqualität besitzt.

Arten

Die Knicks und die Hecke bieten mit ihren dichten Bewuchs ein vielfältiges Nahrungs- und Nistplatzangebot für gebüschbrütende Vogelarten und Haselmäuse, welches jedoch durch die angrenzende Wohnbebauung und den Fußweg gestört wird. Es kann von einer mittleren Brutvogeldichte ausgegangen werden, wobei es sich überwiegend um störungsunempfindlichere Arten handeln dürfte.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden trotz Vorkommen vieler Haselsträucher und gezielter Suche nach Fraßspuren und Kobeln keine Hinweise auf Haselmäuse gefunden. Das Vorkommen von Haselmäusen ist daher sehr unwahrscheinlich, kann je-

doch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Höhlenbrüter und auch Fledermausarten hingegen können ausgeschlossen werden, da keine Überhälter in nötiger Stärke vorhanden sind.

Das Plangebiet ist bis auf die Knicks und die Hecke für den Artenschutz ohne Bedeutung.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sach- und Kulturgüter vorhanden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage im Übergang freien Landschaft. Das Landschaftsbild ist hier geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandenen Knickstrukturen, aber auch durch die unmittelbar benachbarte Bebauung. Wertgebende Strukturen sind bis auf die Gehölzbestände nicht vorhanden

b) Entwicklungsprognose

Mensch

Durch die Realisierung des Wohngebäudes und der Betriebserweiterung des Landhauses Schulze-Hamann werden die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes nicht verändert. Die Planung hat keinen Einfluss auf das gesundheitliche Wohlbefinden der Menschen.

Boden

Die Umsetzung der Planung führt in geringem Umfang zu Neuversiegelung des Bodens. Dadurch werden die Funktionen des Bodens auf einer Fläche von ca. 500 m² vollständig ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist in den bebauten Bereichen als erheblich zu beurteilen.

Wasser

Durch die zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem geringfügig verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Diese Veränderung wird jedoch als unerheblich beurteilt, da das Oberflächenwasser abgeleitet und an anderer Stelle dem Wasserhaushalt zugeführt wird.

Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins und das Lokalklima werden durch die Realisierung der Betriebserweiterung nicht nachweisbar verändert.

Luft

Durch die Besuche des Schaugartens kann es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten und der geplanten Gruppengrößen kann diese Zunahme als unerheblich beurteilt werden. Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich nicht nachweisbar verändern.

Biotope

In die Knicks und die Hecke wird nicht eingegriffen, sie bleiben vollständig erhalten. Durch die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in einen Biogarten und eine Schauweide werden zusätzliche Biotopstrukturen geschaffen. Diese Entwicklung ist als positiv zu bewerten.

Arten

Die für den Artenschutz bedeutsamen Knick- und Heckenstrukturen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat bleiben vollständig erhalten. Auswirkungen auf vorkommende Arten sind eher unwahrscheinlich. Es bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen werden.

Kultur- und Sachgüter

Werden nicht berührt.

Landschaftsbild

Durch die Errichtung eines Wohngebäudes und die Anlage des Gartens und der Weide ändert sich das Landschaftsbild vor Ort. Die landwirtschaftliche Prägung entfällt und es entsteht ein neuer Ortsrand. Die veränderte Nutzung erhöht die Strukturvielfalt vor Ort, was von den meisten Menschen als ansprechend empfunden wird. Die Veränderung bzw. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als nicht erheblich beurteilt.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Erweiterung des Landhauses Schulze-Hamann und damit die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild vor. Die Beeinträchtigungen lassen sich nicht vermeiden, da die Betriebserweiterung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Traditionshauses erforderlich ist. Eine weitere wesentliche Minimierung der Eingriffe ist nicht möglich, da die Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Funktionen, die sie übernehmen soll, nicht reduziert werden kann.

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche in der Größe der versiegelten Fläche (ca. 500 m²), die ökologisch aufzuwerten ist. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann grundsätzlich nur am Ort der Beeinträchtigung durch eine Anpflanzung zur freien Landschaft und durch Begrünungsmaßnahmen im Ge-

biet ausgeglichen werden. Der Gesamtausgleich soll im Plangeltungsbereich erbracht werden. Es wird erst im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Genehmigungsebene eine konkrete Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Maßnahmen zur Aufwertung bestimmt und eine Eingrünung festgelegt.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

6.5 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

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

b) Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Sicherung und Entwicklung des Traditionsgasthauses Schulze-Hamann. Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt unmittelbar angrenzend an das Landhaus und die Ortslage von Blunk auf Flächen, die sich derzeit als unbebautes und landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland darstellen. Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Boden (Versiegelungen) und Landschaftsbild zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen Eingriffsbilanzierung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Stellplätze des Landgasthauses und darüber an die Segeberger Straße.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen des Landgasthauses und von dort an die Segeberger Straße.

Die Löschwasserversorgung ist über einen Hydranten an der Segeberger Straße gesichert. Der Parkplatz des Landgasthofes bietet ausreichende Aufstellmöglichkeiten für Löschfahrzeuge.

9 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

Grundwasser

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 Blunk
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Blunk, den
