

BEGRÜNDUNG (TEIL 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZUR 4. ÄNDE- RUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ELLERAU, KREIS SEGEBERG

FÜR DEN BEREICH: ÖSTLICH DES KADENER WEGES (24), NÖRDLICH DER DREIÜM STRASSE UND ÖST-
LICH DES EICHENWEGES

BEARBEITUNG :17.04.2008, 18.06.2008, 02.02.2009

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
HADSTRASSE 11 * 24103 KIEL * F 0431 664066-0 * Fax 0431 664066-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT: 03.11.2009 GEM. GESPRÄCH IM INNENMINISTERIUM AM 03.11.2009

ART DES VERFAHRENS: REGEL-
VERFAHREN VORHABEN-UND ERSCH-
LIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGS-
PLAN (§ 30(3) BauGB) VEREINFACHTES
VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE
DER INNENENTWICKLUNG, § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 4(1) BauGB § 3(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BAUGB § 1(7) BAUGB § 6 BauGB

Inhaltsangabe

Teil 1 : Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil 2: Umweltbericht

	Seite
1. Allgemeines	- 1 -
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	- 1 -
1.3 Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht	- 3 -
1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	- 3 -
1.4.2 Scoping	- 3 -
1.4.3 Prüfgegenstand	- 3 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	- 3 -
2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan	- 3 -
2.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	- 4 -
3. Darstellungen dieser 4. Flächennutzungsplan - Änderung	- 4 -
3.1 Art der baulichen Nutzung	- 4 -
3.2 Erschließung	- 4 -
3.3 Emmissionsradius	- 4 -
4. Erschließung	- 5 -
5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	- 5 -
6. Ver- und Entsorgung	- 5 -
7. Altlasten	- 5 -
8. Bodenordnende Maßnahmen	- 5 -
9. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	- 6 -
10. Kosten für die Gemeinde	- 6 -

anschließend:

TEIL 2: UMWELTBERICHT

(gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a Abs. 2 BauGB)

erstellt durch: FRANKE's Landschaften und Objekte - Legienstraße 16 - 24103 Kiel

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellerau erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.04.2008.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich dieser 4. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im nordöstlich Gemeindegebiet, östlich des Kadener Weges (K24), nördlich der Dreiüm Strasse und östlich des Eichenweges.

Die überplante Fläche umfasst ca. 1,12 ha. Nördlich der Dreiüm Strasse befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb und südlich der Strasse befindet sich ein Reststück Ackerland und ein Gebäude. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 1,00 m ab. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind im Geltungsbereich keine nennenswerten Grünstrukturen, die zu schützen wären erhalten.

Darüber hinaus wurde dem nördlichen Teil der Gemeinde Ellerau die Funktion eines regionalen Grünzuges zugewiesen, welcher dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraumentwicklung an der Grenze des Hamburger Ballungsraumes dient. In diesen Bereich soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung befindet sich im Grenzbereich dieses Grünzuges. Die Darstellungen dokumentieren überwiegend die bestehende Nutzung, d.h. den gastronomischen Betrieb sowie die Ferienwohnungen auf dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie die Stellplatznutzung im südlichen Teil neben dem dort stehenden vorhanden Altenteilerwohnhaus.

1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne ‚Flächennutzungsplan‘ (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Anlass dieser 4. Änderung ist es, den Flächennutzungsplan den veränderten gemeindlichen Planungszielen entsprechend, wonach der Plangeltungsbereich für eine Nutzung als Sonderbaufläche (Landwirtschaft mit Fremdenverkehr und Gastronomie) überplant werden soll, anzupassen.

Die Gemeinde Ellerau liegt im Kreis Segeberg nördlich von Hamburg in Nähe der Stadt Quickborn. Die Gemeinde Ellerau hat eine gute Anbindung an die Autobahn A7 und an die Eisenbahn.

Auf den Gelände nördlich der Dreiümer Straße steht ein Gebäude, welches landwirtschaftlich privilegiert genutzt wurde, jedoch im Jahre 2006 erstmalig zu Ferienapparte-

ments umgenutzt wurde. Durch die zweite Umnutzung sollen weitere Bereiche (Gastronomiebetrieb mit Fremdenbeherbergung) hinzukommen – mit dem Charakter Ferien auf dem Land oder auch Urlaub auf dem Bauernhof.

Diese Nutzung ist nur in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb geplant und begründet sich wie folgt. Um neben der Milchviehhaltung eine alternative Einnahmequelle zu erhalten, baute der Eigentümer (Landwirt) der Hausnummer Dreiüm 29 2006 einen ehemaligen Kuhstall zu einem Hofcafe um. In dem darüber liegenden Heuboden errichtete er 11 Appartements für Feriengäste (Ferien auf dem Bauernhof). Da diese Einrichtungen sehr gut angenommen wird, plant der Eigentümer nun eine Erweiterung des Angebotes durch die Errichtung einer Außenterrasse mit rund 50 Sitzplätzen sowie den Ausbau seines gastronomischen Angebotes (Erweiterung der Küche und des Gastraumes durch einen Wintergarten). Diese Maßnahmen gelten als Ausbau eines gewerblichen Betriebes, die nicht mehr entsprechend der Privilegierung beurteilt werden können. Um diesen Betriebszweig jedoch neben der Landwirtschaft weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, soll mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Planungssicherheit erzielt werden. Weitere zukünftige Nutzungen sollen das Angebot dieses Betriebszweiges langfristig und nachhaltig sichern bzw. stärken, auch hierfür soll eine Planungssicherheit geschaffen werden. Als Beispiele sind zu nennen:

Umnutzung von vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden (z.B. der Scheune) zur Spielscheune als „Indoor Spielmöglichkeit“ für Kinder, Aktivitäten und Feste zu bestimmten Jahreszeiten in Verbindung mit der Landwirtschaft, z.B. Bauernmarkt, Erntedankfest, Erdbeerfest usw..

Da das Flächenangebot auf der nördlichen Fläche (vorhandene Hofstelle), durch den weiter betriebenen landwirtschaftlichen Betrieb, begrenzt ist und auch weitere zusätzliche Stellplätze benötigt werden, die auf der Hofstelle nicht untergebracht werden können, wird die südliche Fläche auch als Sonderbaufläche (Landwirtschaft mit Fremdenverkehr und Gastronomie) überplant. Auf dieser Fläche befindet sich derzeit ein vorhandenes Altenteilerwohnhaus, das zukünftig für den gastronomischen Betrieb und für die Beherbergung von Gästen umgenutzt werden soll. Wie v.g., soll in diesem Bereich aber auf zusätzlicher Raum für Stellplätze geschaffen werden. Die südliche Teilfläche wird aber auch weiterhin nur in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und betrieben.

Nutzungskonflikte durch Immissionsbelastungen durch die Landwirtschaft (Tierhaltung / Fahrverkehr durch landwirtschaftliche Fahrzeuge usw.) sind nicht zu erwarten, da die Nutzung der Gastronomie und Fremdenbeherbergung mit der Landwirtschaft durch das geplant Nutzungskonzept (Hofcafe, Landgasthof, Ferien auf dem Bauernhof) bewusst verknüpft wurden. Es handelt sich bei den Nebennutzungen (Gastronomie und Fremdenbeherbergung) um untergeordnete Nutzungen. Die v.g. Zuordnung der Gastronomie und Fremdenbeherbergung zur Landwirtschaft wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine Baulast vorgenommen.

Dem v.g. Nutzungskonzept kommt auch die verkehrstechnisch vorteilhaft Lage zugute. Die Gemeinde Ellerau liegt im Nahbereich des Ortes Quickborn und diese liegt auf der Siedlungsachse Hamburg und gehört somit noch zu dem Einzugsbereich von Hamburg.

Das Ziel ist es, durch die Weiterentwicklung des bestehenden Gastronomiebetriebes mit Fremdenbeherbergung, in der Gemeinde Ellerau den Fremdenverkehr zu fördern bzw. weiter auszubauen.

1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit diesen Arbeiten wurde das Büro FRANKE's Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel beauftragt.

1.4.2 Scoping

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als - so genanntes - Scoping, in dem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dieses Verfahren hat die Gemeinde mit dem Schreiben vom 19.06.2008 durchgeführt und zur Stellungnahme aufgefordert.

1.4.3 Prüfgegenstand

In der Umweltprüfung (UP) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht (UB) beschrieben sowie bewertet.

Da die Umweltprüfung gemäß neuem BauGB auch die Vorgaben der Projekt – UVP - Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Ellerau befindet sich im Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, und Stormarn. Sie liegt im Randgebiet Hamburgs und ist dem Ordnungsraum Hamburg zugehörig. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des zentralen Ortes Quickborn und zudem im 10 km-Umkreis der als Mittelzentren eingestuftten Städte Norderstedt und Kaltenkirchen.

Die Gemeinde Ellerau ist ohne zentralörtliche Einstufung im Nahbereich des zentralen Ortes Quickborn. Die Stadt Quickborn liegt auf der Siedlungsachse Hamburg (Norderstedt) – Kaltenkirchen und ist gem. v.g. zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Die starke Entwicklung der Gemeinde ist auch auf die verkehrsgünstige Lage an der A7 und der AKN-Bahnlinie, die zwei Haltestellen (Tanneneck u. Ellerau) in Ellerau hat, sowie auf das weitere gute ÖPNV-Netz zurückzuführen.

Die im baulichen Siedlungszusammenhang mit dem zentralen Ort Quickborn stehende Gemeinde Ellerau soll sich aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindungen weiterentwickeln. Die engen Verpflichtungen mit Quickborn machen eine kommunale Zusammenarbeit über die Kreisgrenze hinweg erforderlich (vgl. ROP I 1998, S. 24).

Für die Entwicklung der Gemeinde Ellerau gilt, dass ihr – wie allgemein für Gemeinden, die im baulichen Siedlungszusammenhang zu einem zentralen Ort oder Stadt-

randkern stehen – keine planerischen Funktionen zugeordnet werden, da sie insgesamt an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnimmt. Die Abstimmung überörtlicher Planungen und Maßnahmen mit dem zentralen Ort kommt daher eine besondere Bedeutung zu (vgl. ROP I 1998, Pkt. 5.2(2)).

Durch die Lage im Ordnungsraum Hamburg und aufgrund des baulichen Siedlungszusammenhangs mit der auf der Siedlungsachse gelegenen Stadt Quickborn kommt der Gemeinde Ellerau – entsprechend den landesplanerischen Zielen - eine besondere Bedeutung für die Siedlungsentwicklung zu, die dadurch ihren Ausdruck findet, dass der Wohnungszuwachs über 20 % des Bestandes von Ende 1994 hinausgehen kann.

Aufgrund der v.g. Bedeutung der Gemeinde Ellerau bezüglich der Lage, dem Einzugsbereich der Umgebung und der Stadt Hamburg, trägt die Bereitstellung von Flächen zur Naherholung zur positiven Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ellerau bei.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich dieser F-Planänderung im Grenzbereich zum regionalen Grünzug bzw. befindet sich mit den Bestandsgebäuden teilweise innerhalb des regionalen Grünzuges. Da diese Planung keine zusätzlichen Bauflächen schafft, sondern nur bestehende Nutzungen darstellt und baurechtlich eindeutiger regeln will, wird nicht von einer negativen Auswirkung auf den regionalen Grünzug ausgegangen (siehe auch Ausführungen im Umweltbericht).

Dieser Planung stehen Belange des Landesraumordnungsplanes und des Regionalplanes, aufgrund der v.g. Ausführungen nicht entgegen.

2.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der am 25.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau stellt die Fläche des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung als Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb dar.

3. Darstellungen dieser 4. Flächennutzungsplan - Änderung

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Aufgrund der unter Ziff. 1.3 gemachten Ausführungen soll eine Sonderbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO (Sonderbaufläche Landwirtschaft mit Fremdenverkehr und Gastronomie [SO_{LF}G]) für die Nutzung der Landwirtschaft in Verbindung mit der Fremdenbeherbergung und eines Gastronomiebetriebes dargestellt und baurechtlich vorbereitet werden.

3.2 Erschließung

Die örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. Haupterschließung wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt, es handelt sich aber hierbei um eine bestehende Erschließung.

3.3 Emmissionsradius

Der Emmissionsradius zu dem Landwirtschaftlichen Betrieb wird nachrichtlich dargestellt, um den Wirkungsbereich deutlich zu machen. Nutzungskonflikte durch Immissionsbelastungen durch die Landwirtschaft (Tierhaltung / Fahrverkehr durch landwirtschaftliche Fahrzeuge usw.) sind wie unter Ziff. 1.3 bereits beschrieben nicht zu erwarten.

4. Erschließung

Die Dreiümer Straße liegt im Planbereich und endet direkt an den Kadener Weg, der K 24. Die zweite Erschließungsstraße ist der Eichenweg, der im Geltungsbereich in der Dreiümer Straße endet.

Der Geltungsbereich soll in erster Linie über die Dreiümer Straße erschlossen werden, um den Verkehr im Eichenweg möglichst gering zu halten.

Die genaue Erschließungsplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Grundstücksbereiche erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die zusätzlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) auf der südlichen Fläche, detaillierter geplant und nachgewiesen.

5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den durch diese Planung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. für die neu versiegelten Flächen wird in den Umweltbericht eingestellt. Entsprechende Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen werden, so weit wie möglich, dort aufgezeigt und in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert dargestellt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss der Sonderbaufläche an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der vorhandenen Straßen. Die Beseitigung des Regenwassers wird, wie im Umweltbericht beschrieben, vorgenommen. Die schadlose Beseitigung des Regenwassers wird im Rahmen der Objektplanung (Bauantrag/Entwässerungsantrag) nachgewiesen.

Die Versorgung mit Energie wird durch die Stadtwerke Quickborn sichergestellt. Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Ellerau übernommen. Für Löschwasser ist die Einrichtung von Unterflurhydranten vorgesehen.

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung gemäß DVGW, Arbeitsblatt D 405 gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV 334-166.701.400 zu sichern. Die Löschwassermenge wird in Abhängigkeit der Geschossigkeit und der Bauweise in Abstimmung mit den Behörden festgelegt. Werden Gebäude mit einer Entfernung von mehr als 50m zur öffentlichen Erschließung errichtet, werden Feuerwehru- bzw. -umfahrten, einschließlich der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 angeordnet.

7. Altlasten

Falls Altablagerungen vorhanden sind, werden diese im Umweltbericht aufgeführt und in der Planzeichnung ergänzt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Bezüglich des Gebäudes könnten die planungsrechtlichen Bedenken noch zurückgestellt werden, da dieses bereits existiert aber nicht mehr vollständig landwirtschaftlich genutzt wird. Geringfügig negative Auswirkungen ergeben sich durch die Notwendigkeit von Parkplätzen, der Außenterrasse sowie die Gesamtnutzung als Gastronomiebetrieb. Durch die Nutzung entstehen erhöhte Lärmimmissionen, die gutachterlich bewertet wurden aber zu keinen überhöhten Werten oder Beeinträchtigungen geführt haben (siehe Anlage).

Positive Auswirkungen sind dagegen die Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde Ellerau und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze. Diese Mischung und Verzahnung von Landwirtschaft, Gastronomie und Tourismus kann auf Dauer jedoch nur erhalten und entwickelt werden, wenn kein Nutzungsanteil zu stark überwiegt.

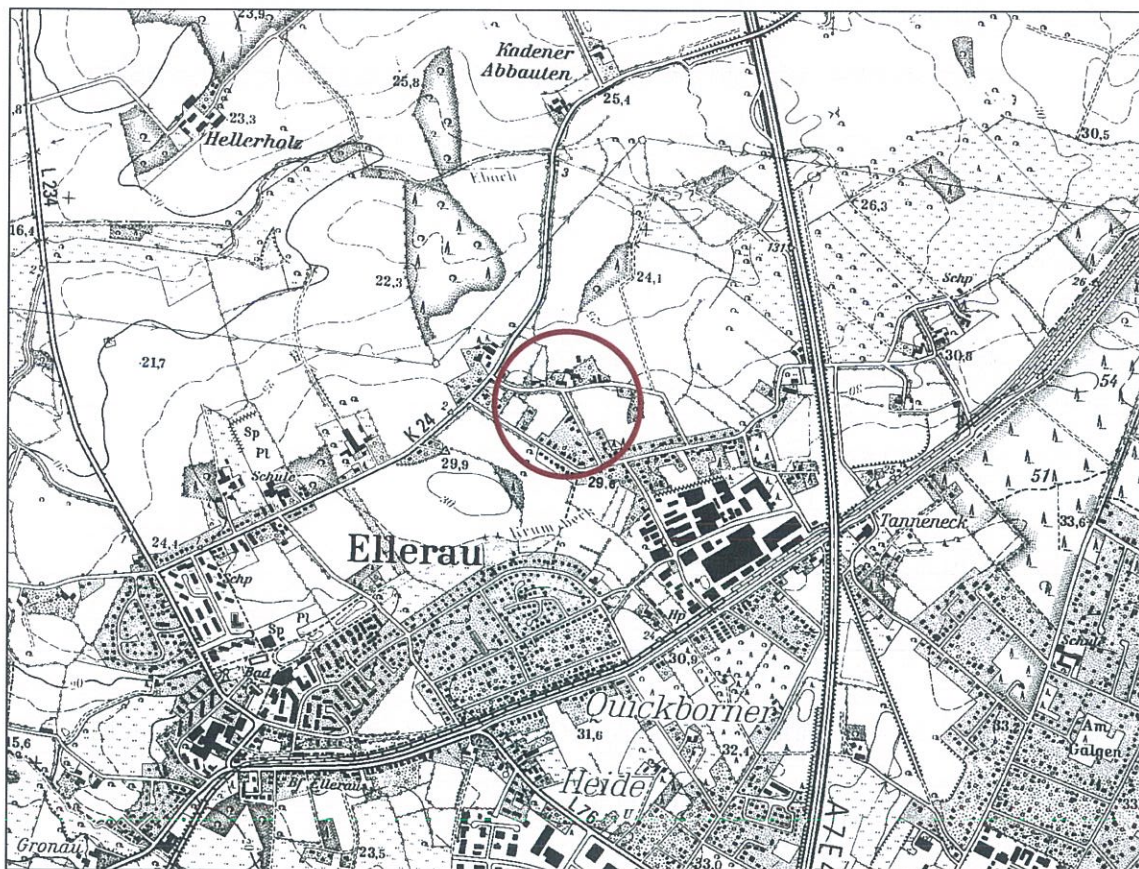
Negative Auswirkungen durch Nutzungskonflikte mit Immissionsbelastungen durch die Landwirtschaft (Tierhaltung / Fahrverkehr durch landwirtschaftliche Fahrzeuge usw.) sind wie unter Ziff. 1.3 bereits beschrieben nicht zu erwarten. Das Nutzungskonzept beinhaltet bewusst die Kombination Landwirtschaft und Gastronomie sowie Ferien auf dem Bauernhof, sodass eine Akzeptanz, für mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionsbelastungen, durch die Nutzer/Besucher vorausgesetzt wird und hinzunehmen sind. Die v.g. zusätzlichen Nutzungen sind der Hauptnutzung „Landwirtschaft“ untergeordnet. Die wird auch durch die Bezeichnung der Sonderbaufläche „Landwirtschaft mit Fremdenverkehr und Gastronomie [SO_{LF6}]“ verdeutlicht.

10. Kosten für die Gemeinde

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an.

Teil II

der Begründung
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellerau



UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

Gemeinde Ellerau – Berliner Damm 2 – 25479 Ellerau

Planverfasser:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Entwurf Stand: 23.01.2009 - 28.08.2009 - 09.11.2009

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	5
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	7
2.1.1	Schutzgut Mensch	7
2.1.2	Schutzgut Tiere	9
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	9
2.1.4	Schutzgut Boden	11
2.1.5	Schutzgut Wasser	11
2.1.6	Schutzgut Klima	11
2.1.7	Schutzgut Luft	12
2.1.8	Schutzgut Landschaft	12
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	13
4.	PLANUNGALTERNATIVEN	13
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	14
6.	ZUSAMMENFASSUNG	14

1. EINLEITUNG

Mit der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 auch die Ausarbeitung eines Umweltberichtes zu der Aufstellung eines Bauleitplanes. Dieser Umweltbericht soll alle umweltschützenden Belange, die für die Abwägung von Belang sind, zusammenfassen, um Doppelprüfungen zu vermeiden und die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Im Sommer 2007 beantragt der Eigentümer des Landwirtschaftlichen Betriebes Dreiüm 29 eine Nutzungsänderung des vorhandenen Landhauses zu einem Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse. Diese Genehmigung wird vom Bauamt des Kreises Segeberg versagt, da es sich hierbei um eine zweite Umnutzung handelt, die nicht mehr auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB beurteilt werden kann und so öffentlich rechtliche Vorschriften dem Vorhaben entgegenstehen. Da die Gemeinde Interesse hat, den Fremdenverkehr zu fördern und auszubauen, fasste sie am 10.04.2008 den Beschluss, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, so dass an dieser Stelle neben der Landwirtschaft auch eine Nutzung als Sonderbaufläche für Gastronomie und Fremdenverkehr möglich ist, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung zu schaffen.

Im Juni/ Juli 2008 führte die Gemeinde eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zusammen mit den ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen in dem nachfolgenden Bericht berücksichtigt. (§ 2 a BauGB).

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der insgesamt ca. 1,12 ha große Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die südlichen Abschnitte des Flurstücks 7/1 und Teilbereiche des Flurstücks 41/27 und 18/2, der Flur 3, Gemarkung Ellerau im nördlichen Teil der Gemeinde Ellerau. Das Planungsgebiet erstreckt sich somit über die bestehenden Wohn- und Nutzgebäude von zwei landwirtschaftlichen Betrieben auf der Nordseite der Straße Dreiüm sowie eines Altenteilers auf der Straßensüdseite, im Einmündungsbereich des Eichenweges. Diese Bauten gelten aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung als privilegierte Baumaßnahmen gemäß § 35 BauGB und konnten bisher ohne Bauleitplanung errichtet

werden. Um neben der Milchviehhaltung eine alternative Einnahmequelle zu erhalten, baute der Eigentümer der Hausnummer Dreißig 29 2006 einen ehemaligen Kuhstall zu einem Hofcafe um. In dem darüber liegenden Heuboden errichtete er 11 Apartments für Feriengäste. Da diese Einrichtungen sehr gut angenommen wird, plant der Eigentümer nun eine Erweiterung des Angebotes durch die Errichtung einer Außenterrasse mit rund 50 Sitzplätzen sowie den Ausbau seines gastronomischen Angebotes. Diese Maßnahmen gelten als Ausbau eines gewerblichen Betriebes, die nicht mehr entsprechend der Privilegierung beurteilt werden können. Um diesen Betriebszweig jedoch neben der Landwirtschaft weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, soll mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Planungssicherheit erzielt werden.

Die vorbereitende Bauleitplanung sieht vor, den Geltungsbereich als Sondergebiet Landwirtschaft mit Fremdenverkehr und Gastronomie darzustellen, so dass neben der Landwirtschaft auch ein touristischen bzw. gastronomisches Angebot geschaffen werden kann.

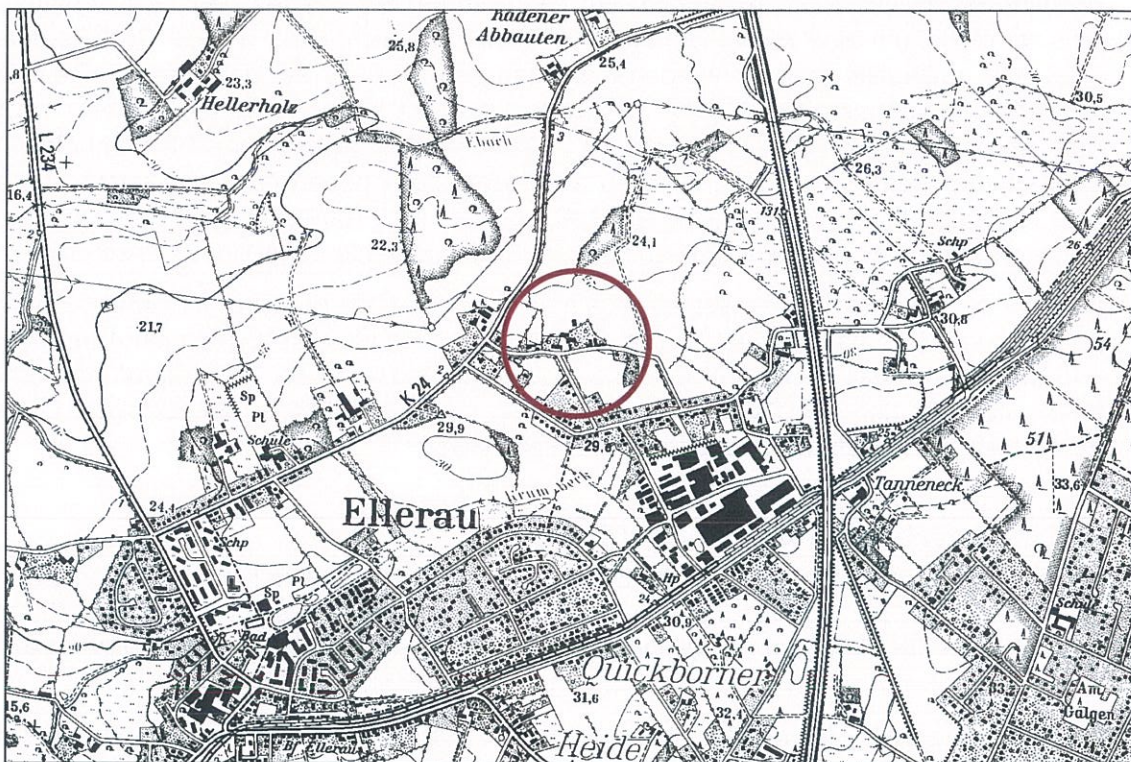


Abb. 1: Übersichtskarte ca. M 1: 25.000

Ausschnitt aus TK 25.000

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit ihren Darstellungen als Sondergebiet soll der Fremdenverkehr *in Zusammenhang mit* Landwirtschaft in attraktiver Außenbereichslage gefördert werden. Weitere Umnutzungen von landwirtschaftlichen Altgebäuden oder Erweiterungsbauten für einen Ausbau des gastronomischen und touristischen Angebotes sollen so ermöglicht werden.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen einzubeziehen und zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach den Vorgaben folgender Fachgesetze:

Des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 2 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 19 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen

Des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 06.03.2007

- § 1 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 2 Allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur
- § 10 Eingriffe in Natur und Landschaft

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung zu berücksichtigen:

Regionalplan des Planungsraumes I der Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn - 1998

Die Gemeinde Ellerau befindet sich im Randgebiet Hamburgs, im Umkreis der als Mittelzentren eingestuften Städte Norderstedt und Kaltenkirchen. Die Gemeinde selbst hat keine überörtliche Funktion, sondern ist der Stadt Quickborn zugeordnet, mit welcher enge Verpflichtungen bzgl. der kommunalen Zusammenarbeit und der Siedlungsentwicklung

bestehen. Aufgrund der Lage der Gemeinde auf der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen und des baulichen Siedlungszusammenhanges mit Quickborn kommt der Gemeinde eine besondere Bedeutung für die Siedlungsentwicklung zu, so dass der Zuwachs im Planungszeitraum in der Gemeinde über den normalerweise üblichen hinausgehen kann.

Darüber hinaus wurde dem nördlichen Teil der Gemeinde Ellerau die Funktion eines regionalen Grünzuges zugewiesen, welcher dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraumentwicklung an der Grenze des Hamburger Ballungsraumes dient. In diesen Bereich soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung befindet sich im Grenzbereich dieses Grünzuges. Die Darstellungen dokumentieren überwiegend die bestehende Nutzung, d.h. den gastronomischen Betrieb auf dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie die Stellplatznutzung im südlichen Teil neben dem dort stehenden Altenteilerwohnhaus. Eine Beeinträchtigung des regionalen Grünzuges erfolgt durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung nicht.

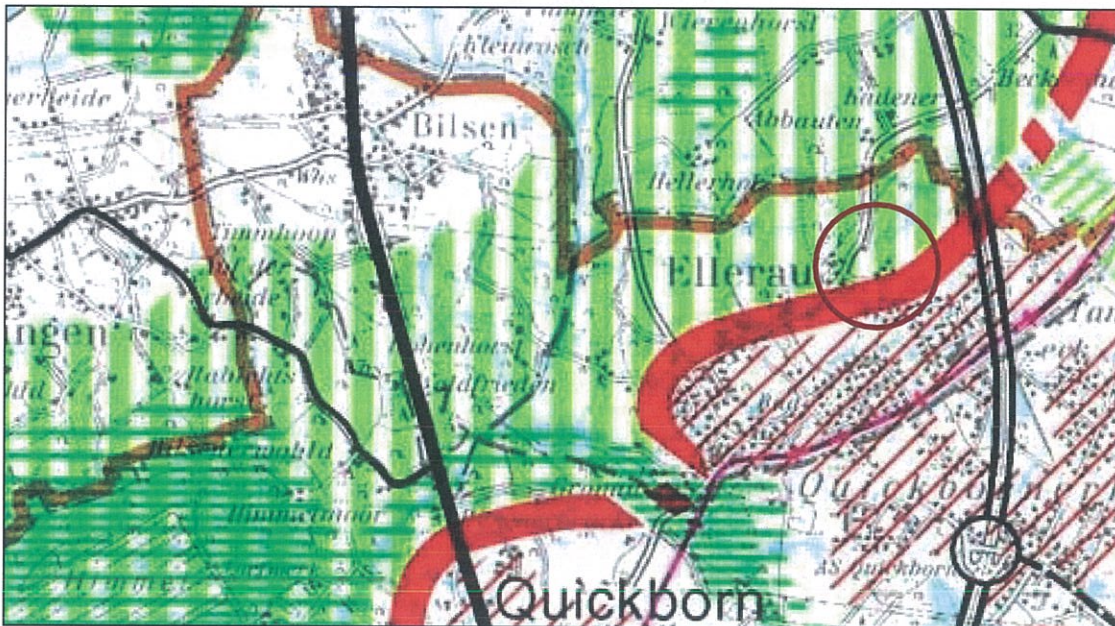


Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Regionalplanes

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes I der Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn – 1998

Entsprechend der Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes gilt die Gemeinde Ellerau als Gebiet mit besonderer Erholungseignung, d.h. sie eignet sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und Zugänglichkeit besonders für die landschaftsbezogene Erholung. Planungsvorhaben haben diesen Darstellungen in soweit Rechnung zu tragen, dass sie sich entsprechend in das Landschaftsbild eingliedern.

Darüber hinaus stellt der Landschaftsrahmenplan den nördlichen Gemeindeteil (nördlich der Straße Dreiüm) als geplantes Landschaftsschutzgebiet sowie als geplantes Wasserschutzgebiet dar. Beide Aussagen wurden bereits im Rahmen des Scopingverfahrens zur 3. F-Planänderung dahingehend entkräftet, dass diese Absichten des Kreises Segeberg nicht weiterverfolgt werden.

Landschaftsplan der Gemeinde Ellerau – August 1997

Der Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar und den Teil nördlich der Straße Dreiüm entsprechend des Landschaftsrahmenplanes als geplantes Landschaftsschutzgebiet. Der nördliche Abschnitt des Eichenweges, der die westliche Grenze des südlichen Teilbereiches markiert, ist als wertvoller Doppelknick gekennzeichnet: Auf der Hofstelle nördlich der Straße Dreiüm sind verschiedene Einzelbäume hervorgehoben. Die Hainbuche direkt an der Straße ist als Naturdenkmal Nr. 9-1 ausgewiesen.

Darüber hinaus verzeichnet der Landschaftsplan Defizite in der landschaftlichen Einbindung der südlichen Siedlungsflächen. Diese Defizite können durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet gemindert werden, da Teile des Siedlungsrandes geschlossen werden. Konkrete Maßnahmen zur Durchgrünung können jedoch erst in einer nachfolgenden Planungsebene verbindlich festgeschrieben werden. Der Erhalt der schützenswerten Grünstrukturen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung direkt berücksichtigt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau – Oktober 1999

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach den einzelnen Schutzgütern. Die Abgrenzung der Untersuchungsrahmen wurde entsprechend der eventuell zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Ausweisungen des Bauleitplanes vorgenommen. Sie orientiert sich nicht an vorhandenen Flurstücks- oder Eigentumsgrenzen, sondern an den jeweiligen bedeutsamen Faktoren der einzelnen Schutzgüter.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das ca. 1,12 ha große Vorhabengebiet ist Teil einer großflächigen landwirtschaftlichen Betriebsfläche am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ellerau. Der an der Nordseite der Straße Dreiüm liegende Vollerwerbshof betreibt auf ca. 160 ha Fläche in erster Linie Milchwirtschaft. 2006 baute die Familie den östlichen Teil ihres Wohn- und Stallgebäudes an der Straße Dreiüm zu einem Hofcafe und Ferienappartements aus. 11 Doppelzimmer stehen den Gästen im ehemaligen Heuboden zur Verfügung. Das im Erdgeschoss liegende Hofcafe verfügt über 28 Sitzplätze, die um 48 Sitzplätze durch einen angrenzenden Gastraum erweitert werden können. 19 PKW-Stellplätze stehen für die Gäste im Bereich der Hofeinfahrt und der Stallgebäude an der Straße Dreiüm zur Verfügung.

Weitere Stellplätze befinden sich westlich des Altenteilergebäudes, südlich der Straße Dreiüm auf dem Flurstück 41/27.

Das von dem landwirtschaftlichen Betrieb geschaffene Angebot wurde in den vergangenen zwei Jahren sehr stark nachgefragt, so dass den Gästen bei gutem Wetter eine Außenterrasse zur Verfügung gestellt und das gastronomische Angebot um warme Speisen erweitert werden soll. Die bestehenden Öffnungszeiten von Mittwoch bis Sonntag 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 22.00 Uhr werden beibehalten. Eine Verlängerung ist nicht vorgesehen.

Durch die Darstellung als *Sondergebiet für Landwirtschaft mit Gastronomie und Fremdenverkehr* werden neben der Landwirtschaft touristische Nutzungen möglich, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Für den Eigentümer des Betriebes Dreiüm 29 ergeben sich somit vereinfachte Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten. *Die Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert die Veränderung in der Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes, die sich in erster Linie durch Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz und durch Terrassen- und Stellplatznutzung darstellt.*



Abb. 3: Luftbild

aus: Google Earth 2007

Die Gemeinde Ellerau hat vor, durch die Planung ihr gastronomisches und touristisches Angebot zu erweitern. Die Außenterrasse bietet im Sommer schattige Plätze in ländlicher Umgebung. Durch die zunehmende Wohnbebauung in Ellerau hat sich in den vergangenen Jahren der Charakter des ehemaligen Dorfes stärker zu einer Siedlung verändert. Mit der vorgelegten Planung, kann die Gemeinde einen Teil ihres dörflichen Ursprungs der breiten Öffentlichkeit zugänglich machen. Diese Mischung und Verzahnung von Landwirt-

schaft, Gastronomie und Tourismus kann auf Dauer jedoch nur erhalten und entwickelt werden, wenn kein Nutzungsanteil zu stark überwiegt.



Abb. 4: Straße Dreiüm mit Altenteilerhaus



Abb. 5: Straße Eichenweg

Die Auswirkungen der Planung sind für das Schutzgut Mensch positiv zu beurteilen, wenn potentielle Erweiterungsmaßnahmen durch eine verbindliche Bauleitplanung begleitet werden, um Fehlentwicklungen und mögliche negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Für diesen Umweltbericht wurde keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt, da die Auswertung der vorhandenen Unterlagen zum Landschaftsplan (Biotopkartierung von Ingo Brandt, 1992) und die Aufnahmen vor Ort im Frühjahr 2008, aufgrund der intensiven Flächennutzungen keine Hinweise auf besondere Vorkommen bzw. streng geschützte Arten im engeren Untersuchungsraum des Geltungsbereiches erkennen ließen. Nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Tiergruppen sind in § 10 BNatSchG bestimmt.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend fast vollständig versiegelte Betriebsflächen, die intensiv und ständig genutzt werden. Dauerhafte Lebensräume können sich daher kaum entwickeln. Mögliche Rückzugsräume bieten die zur Zeit trockengefallenen Gräben mit ihrem dichten Gehölzbestand an den östlichen und westlichen Flurstücksgrenzen sowie die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen markanten Einzelbäume.

Diese Bereiche werden von den zur Zeit geplanten Vorhaben nicht berührt, so dass die Auswirkungen auf die Fauna als nicht erheblich negativ eingestuft werden können. Die vorhandene ökologische Lebensraumqualität innerhalb des Geltungsbereiches verändert sich durch die Planung nicht. Da ein Flächennutzungsplan selbst noch keinen artenschutzrechtlichen Eingriff darstellt, sondern erst das konkrete Vorhaben, kann eine abschließende Beurteilung erst dann erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen der Planung keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird floristisch in erster Linie durch Knickstrukturen an den westlichen und östlichen Flurstücksgrenzen geprägt. Es handelt sich um dichte, ebenerdige Gehölzbestände, die in flächige Bestände im Nordosten übergehen und im südwestlichen Bereich mit Gartenstrukturen wie geschnittene Hecken und Zierpflanzen verzahnt sind. Die Straße Dreiüm wird an ihrer Nordseite durch Eichen- und Hainbuchen-

einzelbäume (Quercus robur, Carpinus betulus) gesäumt, von denen die Hainbuche direkt an der Straße Dreiüm als Naturdenkmal Nr. 9-1 eingetragen ist.



Abb. 6: Dichte Gehölzreihe in Nord-Südrichtung



Abb. 7: Intensiv genutzte Betriebsflächen mit markanten Einzelbäumen

Den Teilbereich südlich der Straße Dreiüm prägt der Doppelknick entlang des Eichenweges. Der Knick ist durch einen stabilen Wall mit markanten Eichenüberhängern gekennzeichnet. Neben diesen linearen und punktuellen Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches Vegetationsflächen nur in Form kleiner, als Rasen angelegte Abstands- und Zwickelflächen vorhanden.



Abb. 8: Kaum Vegetation südl. der Straße Dreiüm



Abb. 9: Verzahnt Nutz- und Gartenflächen im nördl. Geltungsbereichsteil

Nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 10 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Ein Vorkommen von bestandsbedrohten und gefährdeten Arten ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der geplanten Nutzungsveränderungen nicht zu erwarten. Durch die geplanten Vorhaben, welche diese Bauleitplanung ausgelöst, entfallen keine Vegetationsstrukturen und werden auch keine beeinträchtigt, so dass für das Schutzgut Pflanze keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Sollte eine Intensivierung der Flächennutzungen oder eine Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden, sind die Auswirkungen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, um möglicherweise Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen formulieren zu können.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen intensive Flächennutzungen Bestand haben, solange der Betrieb andauert. Eine ökologische Aufwertung als Vegetati-

onsstandort gefährdeter oder streng geschützter Arten wäre somit mittelfristig nicht zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Boden

Nach Aussagen des Landschaftsplanes besteht der Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung aus anlehmigen Sand, nördlich Dreiüm und aus Sand südlich Dreiüm. Ersterer zählt in der Gemeinde Ellerau, die überwiegend durch Sandböden geprägt ist, zu den ertragreicheren Kulturböden.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein bisher unbefestigter Boden versiegelt. Die Versiegelung von belebten Oberbodenschichten stellt einen erheblichen Eingriff in das Bodengefüge und die Bodenfunktion dar und hat eine nachhaltig negative Wirkung auf das Schutzgut Boden. Sollte es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer Neuversiegelung von Boden kommen, wäre dieser Eingriff differenziert zu bilanzieren und könnte durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Kreis Segeberg sind einige Grundwasserleiter mit geringer Tiefenlage anzutreffen, welche zur Wassergewinnung herangezogen werden, ein Grund, dass Teile des Gemeindegebietes als Wasserschutzgebiet ausgewiesen sind.

An der westlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 7/1 befinden sich flache Grabenmulden mit örtlicher Vorflutfunktion, die zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Mai 2008 kein Wasser führten. Bei dem Graben an der westlichen Grundstücksgrenze handelt es sich um das Verbandsgewässer Nr. 802 des Gewässerpflegeverbandes Krückau/ Pinnau. Das Fließgewässer hat hier seinen Ursprung und führt nach Norden, wo es in den Ebach mündet. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus keine weiteren Oberflächengewässer.

Eine Grundwasseruntersuchung wurde für das Vorhaben nicht durchgeführt, da keine baulichen Anlagen mit tiefen Erdeinbauten errichtet werden sollen, so dass Grundwasseranschnitt nicht erwartet werden. Auf der Grundlage der bisher geäußerten Planungsabsichten hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Ein Nachweis über den Verbleib des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen der konkreten Umsetzung von Vorhaben.

2.1.6 Schutzgut Klima

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt, mit höchsten Niederschlagsmengen von ca. 850 mm und mittleren Temperaturen zwischen 0°C im Winter und 17°C im Sommer sowie mit überwiegend Westwinden. Diese weisen jedoch mit durchschnittlich 2,5 bis 3,0 Beaufort (Bft) die niedrigsten Windgeschwindigkeiten in Schleswig-Holstein auf.

Das Kleinklima im unmittelbaren Geltungsbereich unterscheidet sich aufgrund der offenen Lage nicht von dem der umgebenden Landschaft. Die geplanten Vorhaben haben keine Auswirkungen auf die Flächennutzung, so dass sie in dem genannten Umfang keine Auswirkungen auf das Klima haben werden.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung können zur Zeit Geruchsbelastungen der Umgebung durch die vorhandene Tierhaltung auftreten. Dieser Beeinträchtigung wird durch den Hinweis auf einen einzuhaltenden Emissionsabstand Rechnung getragen. Von der Außenterrasse und dem Besucherverkehr können Lärmbeeinträchtigungen (PKW-Fahrten, Türenklappen, Unterhaltung) ausgehen. Um die Erheblichkeit dieser Belastungen konkreter beurteilen zu können, ist ein Schallgutachten¹ beauftragt worden, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete weder tagsüber noch nachts überschritten werden, so dass durch die Planung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten sowie den markanten Baumbestand entlang der Straße Dreiüm und des Eichenweges geprägt. Das leicht von Süden nach Norden abfallende Relief (28,5 müNN - 26,5 müNN) ist durch die bauliche Nutzung entlang der Straße Dreiüm nur aus der Distanz wahrnehmbar. Während der Geltungsbereich zur Straße sehr gut durch Einzelbäume und Hecken in das Landschaftsbild eingebunden ist und die Erholungsqualität des Straßenraumes steigert, wirken die baulichen Anlagen nach Norden und Süden weit in die Landschaft hinein.



Abb. 10: Straßenraum Dreiüm



Abb. 11: Ansicht von Norden nach Süden

Aufgrund der starken Eingrünung der Straßen Dreiüm und Eichenweg ist die Wirkung der baulichen Anlagen sowie der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches in erster Linie vom östlichen Abschnitt der Straße Dreiüm erlebbar. Die zur Zeit geplanten Vorhaben haben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und stellen bei einer angemessenen Auswahl der Baumaterialien und Ausstattungselementen für die Außenterrasse keine Beeinträchtigung dar. Bei weitergehenden Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen innerhalb einer verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu prüfen.

¹ Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellerau, LAIRM Consult GmbH, Juni 2008



Abb. 12: Betriebsgebäude nördl. Geltungsbereich



Abb. 13: Ansicht von Süden – Altenteiler

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Umfeld des Untersuchungsgebietes sind keine archäologischen oder Kulturdenkmäler erfasst.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist das geplante Vorhaben nicht erheblich. Bei einem zunehmenden Verkehrsaufkommen wären jedoch die Auswirkungen auf den engen Straßenraum zu prüfen.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter sind vor dem Hintergrund der beantragten Gebäudeumnutzung und der Erweiterung einer Außenterrasse keine erheblich negativen Auswirkungen festgestellt worden, so dass bei der Erhaltung der des vorhandenen Charakters keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich wären.

4. PLANUNGALTERNATIVEN

Da es sich bei dieser Planung um die Festschreibung einer bereits seit mehreren Jahren bestehenden Nutzung und deren Erweiterung handelt, gab es keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Gemeinde Ellerau und dem Kreis Segeberg vorhandenen Informationen und Grundlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes eine Ortsbesichtigung (Mai 2008), um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen:

Darüber hinaus lagen folgende Unterlagen vor:

- Betriebsbeschreibung für die Nutzungsänderung vom 27.07.2007
Dipl.-Ing. Oetzmann, Norderstedt
- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellerau vom 17.06.2008
LAIRM Consult GmbH, Hammoor

6. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bisher gemäß § 35 BauGB als privilegiert beurteilten Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches als *Sondergebiet für Landwirtschaft mit Gastronomie und Fremdenverkehr* ausgewiesen, um den ansässigen Betrieben neben der Landwirtschaft eine zusätzliche Einnahmequelle zu erschließen und der Nachfrage nach ländlicher Gastronomie und einem entsprechenden Freizeitangebot zu begegnen. Das 2006 eingerichtete Hofcafe und die Ferienzimmer werden gut angenommen, so dass das Angebot entsprechend erweitert werden soll. Die Vorhaben, die diese Änderung des Flächennutzungsplanes ausgelöst haben, stellen keine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter dar. Der Umsetzung der Flächennutzungsplanung stehen keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Aufgestellt: Kiel, d. 23.01.09

Ergänzt: Kiel, d. 28.08.09

Geändert: Kiel, d. 09.11.09

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom

Ellerau, den

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.04.2009 sowie
....., den.....

Gemeinde Ellerau

.....
- Der Bürgermeister-

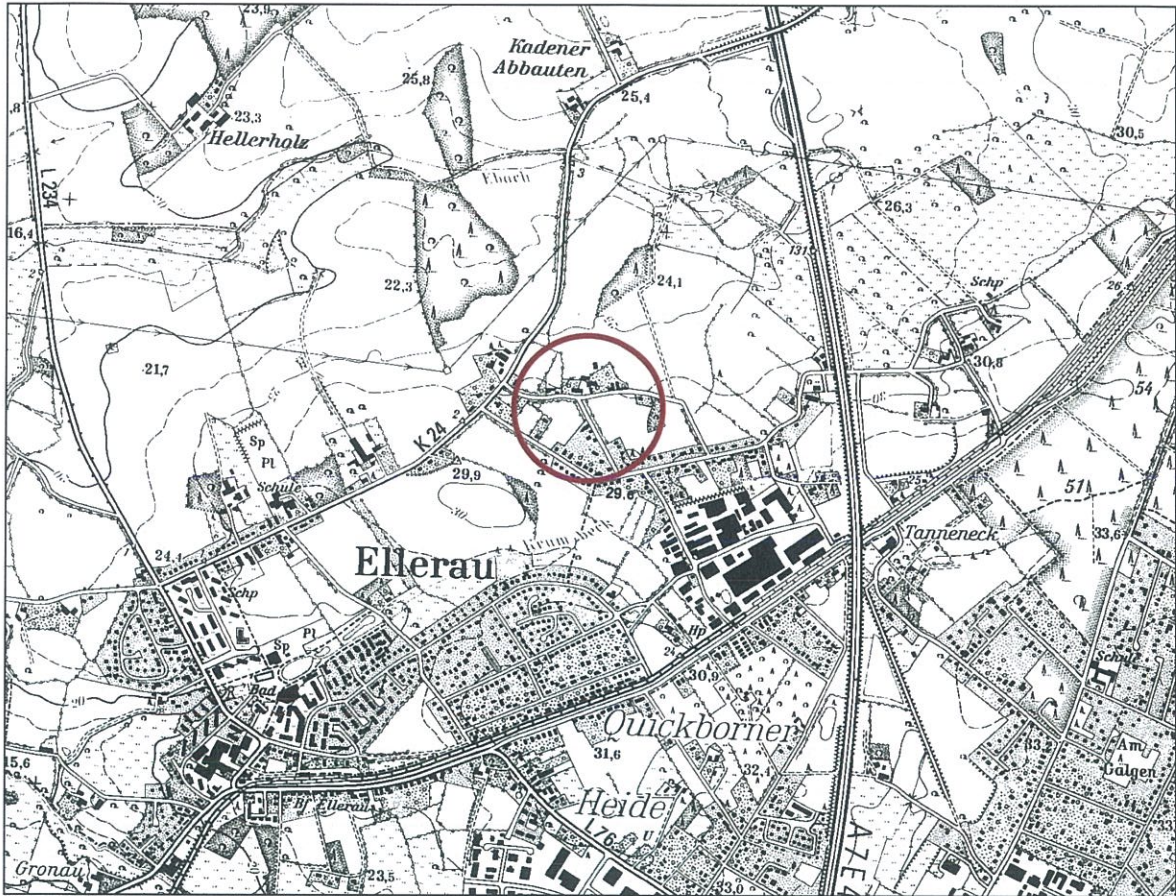
Siegel

Aufgestellt: Kiel, 18.06.2008, ergänzt 02.02.2009 und am 03.11.2009 (gem. Gespräch im Innenministerium vom 03.11.2009)

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

FRANKE's Landschaften und Objekte
Legienstraße 16 – 24103 Kiel





ÜBERSICHTSPLAN o.M.

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ELLE-RAU, KREIS SEGEBERG

FÜR DEN BEREICH: ÖSTLICH DES KADENER WEGES (K24), NÖRDLICH DER DREIÜMLER STRASSE UND ÖSTLICH DES EICHENWEGES

Bearbeitung : 08.07.2009

STAND DER PLANUNG: ■ §4(1) BauGB ■ §3(1) BauGB ■ §4(2) BauGB ■ §3(2) BauGB ■ §1(7) BauGB ■ §4a(3) BauGB □ §6 BauGB

Inhalt

1. Allgemeines	2
2. Verfahrensablauf	2
3. Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	2
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
6. Andere Planungsmöglichkeiten	3

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB:

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung von Ellerau hat in ihrer Sitzung vom 10.04.2008 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan für einen ca. 1,57 ha großen Teilbereich im Nordosten der Gemeinde zu ändern. Der ca. 1,57 ha große Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet, östlich des Kadener Weges, nördlich der Dreißum Straße und östlich des Eichenweges.

Die Beschlussfassung erfolgte nach Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 (1 u.2) und 4 (1 u.2) BauGB und der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gemäß § 1 (7) BauGB am 23.04.2009.

Die Antragstellung zur bauplanungsrechtlichen Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Landesplanungsbehörde nicht in Aussicht gestellt. Das Versagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit begründet, dass der regionale Grünzug unzureichend berücksichtigt wurde. Flächenanteile des regionalen Grünzuges gingen durch die Inanspruchnahme der Sondergebietsflächen verloren. Daher wurde ein Teil der südlich und östlich gelegenen Fläche des Plangeltungsbereiches aus der Planung herausgenommen. Die Fläche ist nach dieser Planänderung nun 1,10 ha groß.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß des § 4a Abs 3 - wenn nach § 3 (2) und § 4 (2) der Bauleitplan geändert oder ergänzt wird - erneut beschränkt ausgelegt bzw. es wurden erneut Stellungnahmen eingeholt.

Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Es gilt die Baunutzungsverordnung (im Folgenden: BauNVO) von 1990.

3. Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass der vorliegenden Änderung ist das Vorhaben eines landwirtschaftlichen Betriebes, seinen gewerblichen Betriebszweig zu erweitern. Da es sich hierbei um Nutzungen aus dem Bereich Gastronomie und Fremdenverkehr handelt, die nicht mehr zu der baurechtlich gemäß § 35 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zählen, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, die Flächennutzung in diesem Teilbereich neu zu ordnen.

Über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die zukünftig gewünschten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert bzw. vorbereitet und einer umweltverträglichen Entwicklung Rechnung getragen. Die vorbereitende Bauleitplanung sieht eine Darstellung als Sondergebiet für Gastronomie, Fremdenverkehr und Landwirtschaft vor, um so in attraktiver Außenbereichslage neben der Landwirtschaft auch den Fremdenverkehr zu fördern und weitere Umnutzungen von landwirtschaftlichen Altgebäuden oder Erweiterungsbauten für einen Ausbau des gastronomischen und touristischen Angebotes zu ermöglichen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen, wurde durchgeführt. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist der Begründung als Teil 2 beigefügt worden. In dem Umweltbericht wurden alle Umweltbelange und Schutzgüter unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erschöpfend untersucht und die Auswirkungen dargelegt. Zusammenfassend geht aus dem Umweltbericht hervor, dass die Umsetzung der v.g. übergeordneten Planungsziele, bei Einhaltung der Erhaltungsvorgaben zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter führen.

Im Rahmen nachfolgender Planungsschritte ist jedoch zu prüfen, ob geplante Einzelmaßnahmen gegebenenfalls Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erfordern.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Im wesentlichen wurden Anregungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen geäußert. Im Ergebnis haben die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nicht zu Planänderungen geführt, lediglich in der Begründung / Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind redaktionelle Anpassungen vorgenommen worden, die zum besseren Verständnis der Planung beitragen sowie die vorgebrachten Informationen einarbeiten. Einige Anregungen wurden nur teilweise oder gar nicht berücksichtigt (siehe Abwägungen vom 22.09.2008 des Verfahrens nach § 4(1)). Das Verfahren nach § 4(2) wurde durchgeführt, in diesem Fall gab es aber keine eingegangenen Stellungnahmen und somit auch keine Abwägung.

Alle Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren wurden aber planerisch geprüft und erläutert.

Die Forderung artenschutzrechtliche Belange in die Planung einfließen zu lassen wurde berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden in der Begründung/ Umweltbericht eingearbeitet.

Wie unter Punkt 2. beschrieben, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut Stellungnahmen eingeholt. Nach der Auswertung der Stellungnahmen sind keine planungsrelevanten Änderungen hervorgegangen.

6. Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dieser Planung um die Festschreibung einer bereits seit mehreren Jahren bestehenden Nutzung und deren Erweiterung handelt, gab es keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

Ellerau, den

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Aufgestellt: Kiel, den 08.07.2009, und am 03.11.2009 (gem. Gespräch im Innenministerium vom 03.11.2009)

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRABE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de