

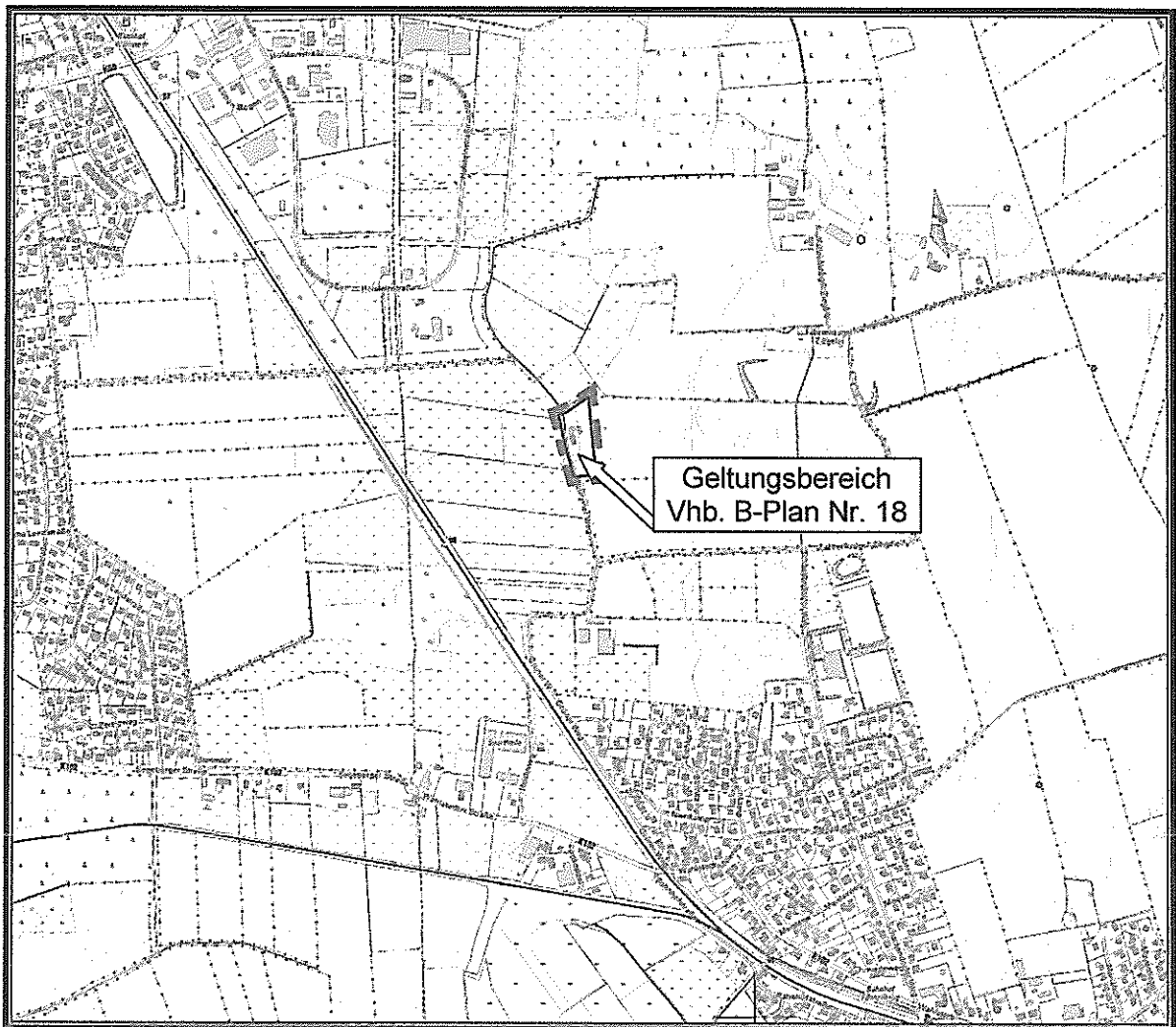
GEMEINDE FAHRENKRUG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18

- Reiterferienhof -

für das Gebiet östlich 'Grüner Weg', Grundstück 'Grüner Weg 18'

Begründung



Kreis Segeberg

Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	5
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	5
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.4 Angaben zum Bestand.....	6
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung.....	7
2.2 Ziele der Planung.....	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	8
3.2 Grünflächen	9
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	10
3.4 Hinweise	11
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	11
4. Flächen und Kosten	11
5. Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)	12
5.1 Einleitung	12
5.1.1 Anlass und Zielsetzung.....	12
5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele Des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	12

5.1.3 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	14
5.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	14
5.2.1 Fachgesetze und Vorgaben	14
5.2.2 Fachpläne	14
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	16
5.3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	16
5.3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	17
5.3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.....	24
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	25
5.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung	25
5.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
5.5.1 Boden und Relief	27
5.5.2 Wasserhaushalt	28
5.5.3 Klima, Luft	28
5.5.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	28
5.5.5 Landschaftsbild	28
5.5.6 Mensch, menschliche Gesundheit	28
5.5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	28
5.5.8 Wechselwirkungen	28
5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den vorhabenbezogenen B-Plan	29

5.6.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ..	29
5.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes ..	29
5.7	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan	29
5.8	Zusätzliche Aspekte	29
5.8.1	Beschreibung der wichtigen Merkmale und der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	29
5.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	30
5.8.3	Hinweise auf weitergehende Emissionen.....	30
5.8.4	Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungs- möglichkeiten des Umweltzustandes..	30
5.9	Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen B-Plans (Monitoring).....	30
5.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
5.11	Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung	31
5.12	Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich	31
5.12.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten.....	32
5.12.2	Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs	32
5.12.3	Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen	32
5.12.4	Kompensationsermittlung	33
5.12.5	Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich	34
5.12.6	Bereitstellung des Ausgleichs	35

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebau-rechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3).

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird parallel zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt durchgeführt. Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt ist zuständig für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der beiden Städte Bad Segeberg und Wahlstedt sowie der Gemeinden Fahrenkrug und Schackendorf.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	20.11.2012
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	07.03.2013
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	09.12.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.05.2014
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	15.07.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	21.07 - 22.08.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	24.02.2015

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Fahrenkrug liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) im 'Stadt- und Umlandbereich in den ländlichen Räumen', der um die Kreisstadt Bad Segeberg besteht. Im Regionalplan für den Planungsraum I ist die Gemeinde dem Nahbereich der beiden Städte Bad Segeberg und Wahlstedt, die gemeinsam ein Mittelzentrum darstellen, zugeordnet. Die Gemeinde Fahrenkrug bildet einen baulichen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Wahlstedt.

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt und die Gemeinden Fahrenkrug und Schackendorf haben sich zum Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt zusammengeschlossen und einen gemeinsamen Flächen-

nutzungsplan. Für die verbindliche Bauleitplanung ist jede der vier Gebietskörperschaften eigenverantwortlich zuständig.

In Schleswig-Holstein wird seit Jahren der Reittourismus gefördert, um ihn zu einem bedeutenden touristischen Segment zu entwickeln. Im Landesentwicklungsplan wird hierzu unter Ziff. 3.7.3 ausgeführt, dass das Reitwegenetz weiter ausgebaut werden soll, um für Reitsportinteressierte die Erholung in der Natur zu ermöglichen. Die Schaffung eines attraktiven Reitwegenetzes bilde die infrastrukturelle Voraussetzung, um den Reitsport in der Landschaft ausüben zu können. Um den Reittourismus zu etablieren, würden allerdings weitergehende Angebote benötigt, die für Reitsportler wichtig seien. Einen wesentlichen Aspekt bildeten hierbei die Unterkünfte, die speziell auf die Bedürfnisse der Reiter und deren Pferde eingehen müssten. Die Gemeinde Fahrenkrug ist an ein überregionales Reitwegenetz angebunden, so dass für den Reittourismus gute Voraussetzungen bestehen. Die Straße 'Grüner Weg', an der das Plangebiet liegt, ist als offizieller Reitweg ausgewiesen und Bestandteil des bestehenden Reitwegenetzes.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist zudem als 'Biotopverbundfläche' ausgewiesen. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt sieht für das Plangebiet die Darstellung eines 'Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Reiterferienhof'' vor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Straße 'Grüner Weg'. Es umfasst das Grundstück 'Grüner Weg 18', das östlich der Straße liegt, sowie den parallel zum Grundstück verlaufenden Straßenabschnitt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,69 ha.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Neben dem Wohngebäude befinden sich auf dem Grundstück ein Pferdestall mit vier Boxen und ein kleiner Schuppen, der als Werkstatt und Sattelkammer genutzt wird. In dem Wohngebäude besteht bereits eine knapp 100 m² große Ferienwohnung. Nördlich des Pferdestalls befinden sich zwei Paddocks. Circa 40 % der Grundstücksfläche wird von Weideland, das als Pferdekoppel genutzt wird, eingenommen. Das Grundstück wird im Norden durch einen Knick und im Osten teilweise durch eine Feldhecke eingefasst. In topographischer Hinsicht ist das Gelände relativ eben. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 44,00 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Vorhabenträger bieten auf ihrem Grundstück eine Ferienwohnung für Reittouristen an. Sie halten derzeit vier eigene Pferde, von denen zwei den Urlaubern für gemeinsame Ausritte zur Verfügung gestellt werden können. Die Ferienwohnung ist rund 300 Tage im Jahr belegt. Die Nachfrage ist so groß, dass die Vorhabenträger zusätzliche Unterkünfte auf ihrem Grundstück schaffen möchten. Hierbei soll auf die Nachfrage Rücksicht genommen, die darin besteht, dass ein Angebot für Reiter geschaffen wird, die ihr eigenes Pferd mitbringen möchten. Das bedeutet, dass zum einen Ferienwohnungen und zum anderen ein Stallgebäude für die Unterbringung und Versorgung der Pferde, beides in einem Gebäude, errichtet werden sollen. Weiterhin soll ein neuer Reitplatz angelegt werden.

Unter dem Gliederungspunkt 'Touristisches Konzept' auf den Seiten 5 bis 7 der Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausgeführt, dass sich das zusätzliche Angebot für Teilnehmer und Gäste von Reitveranstaltungen insbesondere in Bad Segeberg und Fahrenkrug (Themenabende), für Wanderreiter und Wanderfahrer sowie für sonstige Feriengäste (geführte Wanderritte, Sternritte) richten wird. Es wird speziell auf die Bedürfnisse der Reiter und deren Pferde eingehen und entspricht damit den landesplanerischen Vorgaben. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Dazu gehört auch die dauerhafte Sicherung der Ferienwohnungen für den Reiterhof. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 ist diesbezüglich geregelt: *"Die Vorhabenträger verpflichten sich, die geplanten Anlagen gemäß der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 zulässigen Nutzungen zu betreiben. Die Dauervermietung der Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen ist die eigentumsrechtliche Parzellierung in Wohneigentum. Die abgegebene Verpflichtung gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern und wird in das Baulastenverzeichnis beim Kreis Segeberg eingetragen. Die Vorhabenträger verpflichten sich, eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben. Ferner verpflichten sich die Vorhabenträger, eventuelle Rechtsnachfolger über die Verpflichtung zu unterrichten."*

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienunterkünften für Reittouristen im räumlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen landwirtschaftsnahen Siedlungssplitter im Außenbereich;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung des Reittourismus durch die Schaffung von Unterkünften, die die Unterbringung der mitgebrachten Pferde ermöglichen;
- dauerhafte Sicherung der Ferienwohnungen für den Reiterhof.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Reiterferienhof' gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In dem 'Sonstigen Sondergebiet' sind zulässig:

- eine touristisch genutzte Reiterhofstelle mit Stallungen und Werkstatt,
- ein Wohnhaus mit max. 2 Wohnungen für den/die Betriebsleiter/in und Verwandte 1. Grades sowie einer Ferienwohnung,
- ein Gebäudetrakt mit max. 4 Ferienwohnungen, einer Tenne, einer Scheune/ Stallung und Pferdeboxen,
- ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von max. 40 m²,
- ein Hundezwinger,
- Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze,
- Haus- und Gästegärten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese hohe Grundflächenzahl trägt dem Umstand Rechnung, dass die Gebäude und Stellplätze, Fahrwege, Rangierflächen (für die Pferdeanhänger), Betriebsflächen sowie der Reitplatz ein hohes Maß an Flächenversiegelungen und Bodenbefestigungen erfordern. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht zulässig, da mit der Grundflächenzahl von 0,8 die Kappungsgrenze erreicht ist.

Die **Baugrenzen** orientieren sich zum einen an dem Gebäudebestand und ermöglichen zum anderen südlich des Gebäudebestandes die Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes, das den südlichen Abschluss der Bebauung auf dem Grundstück bilden wird. Die Baugrenzen sind so ausgelegt, dass insgesamt

eine kompakte Bebauung vorgegeben wird, die den Eindruck einer in sich geschlossenen Hofstelle erweckt.

Die **Firsthöhe** (FH) wird auf 10,00 m begrenzt. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Straßenmitte des 'Grünen Weges'. Die **Dachneigung** muss mindestens 10 Grad betragen. Die Festsetzung der geringen Dachneigung ermöglicht den Bau von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

Es wird sowohl die offene **Bauweise** als auch eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ist generell zulässig. Zusätzlich darf jedoch auch in einer abweichenden Bauweise gebaut werden. Somit dürfen Gebäude in Ketten- oder Winkelbauweise errichtet werden. Die seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), sind einzuhalten.

Damit sich die Gebäude in das landschaftliche Umfeld einpassen, sind Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen die Dachflächen und die Außenwände. Eine weitere örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf Solar- und Photovoltaikanlagen, die im Plangebiet zugelassen werden sollen.

Die **Dächer** der Gebäude sind jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

Die Gestaltung der **Außenwände** des Wohnhauses und des neu zu errichtenden Gebäudetraktes (Ferienwohnungen, Tenne, Scheune/Stallung) ist nur zulässig mit rotem Verblendmauerwerk oder weißem Putz. Holzverkleidungen sind oberhalb des Erdgeschosses erlaubt.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

3.2 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind zweierlei Arten privater Grünflächen festgesetzt. Auf den beiden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Weide' dürfen je ein Pferdeunterstand mit einer Grundfläche von max. 16 m² errichtet werden. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Reitplatz' ist ein solcher mit einer Grundfläche von max. 500 m² zulässig.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der Straße 'Grüner Weg'. Der 'Grüne Weg' führt in südlicher Richtung in die Ortslage der Gemeinde Fahrenkrug.

Wasserversorgung

Das Grundstück ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist die 'Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co. KG' (EWS).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Gegenüber dem Kutschen-Unterstand neben dem Wohngebäude befindet sich am westlichen Straßenrand ein Hydrant. Dieser auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite des 'Grünen Weges' vorhandene Hydrant sichert bereits jetzt die Löschwasserversorgung der Liegenschaft 'Grüner Weg 18'.

Abwasserentsorgung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Abwasserbeseitigungskonzept gemäß § 31 Abs. 2 Landeswassergesetz zu erstellen. Dieses hat sich auf die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung zu erstrecken.

a) Regenwasser

Das Oberflächenwasser wird derzeit über zwei Sickerschächte dezentral beseitigt. Ob es zukünftig zu einer Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/-fächer oder zur Ableitung mit Hilfe einer ausreichenden Anzahl von Sickerschächten kommen wird, bleibt dem Abwasserbeseitigungskonzept vorbehalten. Notwendig für eine fachlich fundierte Beurteilung ist die Einholung einer Baugrunduntersuchung mit Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens.

b) Schmutzwasser

Das Grundstück ist nicht an das öffentliche Abwasser-Kanalnetz angeschlossen. Die vorhandene Kleinkläranlage ist für zwei Wohneinheiten ausgelegt und damit für die beabsichtigte Nutzung nicht geeignet. Sie wird durch eine ausreichend dimensionierte Anlage ersetzt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Fahrenkrug ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

Gas

In der Straße 'Grüner Weg' liegt keine Erdgasleitung.

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Abfall

Für die Abfallentsorgung ist die Satzung des 'Wege-Zweckverbandes (WZV) der Gemeinden des Kreises Segeberg' maßgeblich.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	2.941	42,9
Grünflächen	1.287	18,8
Wasserfläche	59	0,9
Maßnahmenfläche (Streuobstwiese)	1.009	14,7
Knick, Feldhecke (Bestand)	317	4,6
Gartenhecke (Bestand)	72	1,0
Straßenverkehrsfläche	1.173	17,1
Gesamtfläche	6.858	100,0

Die Vorhabenträger tragen die im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanes entstehenden Kosten. Zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, der u. a. die Kostenfolge zum Inhalt hat.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich mit der Planung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Sondergebiet ‚Reiterferienhof‘ über rund 0,69 ha Größe liegt nördlich, außerhalb der Ortslage von Fahrenkrug, östlich der kleinen Straße „Grüner Weg“, die auch nach Westen das Plangebiet begrenzt. Daran schließt sich tiefer liegende Weidelandschaft bis an die Bahnstrecke an. Nach

Süden grenzt Grünland und nach Osten Ackerland an, während nach Norden mit Gehölzgruppen gegliederte Niederungswiesen folgen. Die Lage im Raum ist aus der Übersicht im vorhabenbezogenen B-Plan zu entnehmen.

Der Vorhabenträger plant hier eine angemessene Weiterentwicklung von bereits vorhandenen Angebotsstrukturen im Zusammenhang mit Reitsport. Hierbei handelt es sich insbesondere um 4 Ferienwohnungen im Rahmen einer Neuordnung des Gesamtgeländes. Gleichfalls soll hier eine kombinierte Stallung mit Scheune und einer Tenne entstehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Grüner Weg“ und reicht bis auf die an dieser Straße für die Ferienhausgäste angeordneten Stellplätze. Für ein Ab- und Verladen der Pferde sowie ein Abstellen der Trailer wird eine Umfahrung um das neu geplante Stall- und Scheunengebäude vorgesehen.

Ferner sind die Neuanlage eines Reitplatzes, mittig in der Grünfläche an der Ostseite in der Planung, ebenso neue Baumpflanzungen und Maßnahmen für den Naturschutz am Nordrand.

Die bestehende, aus recht unterschiedlichen Baukörpern zusammengesetzte Gebäudegruppe soll mit baulicher Ergänzung auf der Südseite zu einer Einheit in der Art einer ländlichen Hofstelle zu einer gegenüber der Straße weitgehend geschlossen wirkenden baulichen Einheit ergänzt werden.

Für die ergänzenden Gebäudeteile und das zusätzliche Bauwerk sind im Rahmen einer Grundflächenzahl von 0,8 Firsthöhen von 10 m über definierter Höhe im Gelände zulässig.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung. Das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 2026-401 *Barker und Wittenborner Heide* liegt etwa 3,5 km entfernt in westlicher Richtung und das FFH-Gebiet Nr. 2127-391 *Travetal* verläuft weiter östlich, zwischen Bad Segeberg und der Trasse der B 404.

An den Nordrand grenzt ein Redderabschnitt als eine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützte Biotopstruktur an. Weiterhin verläuft am Ostrand eine Kombination aus geschütztem Knick mit Baumreihe, die nach Süden hin ausdünn und sich nurmehr über einen Saumstreifen mit einzelnen Bäumen und Büschen bis an den Südrand fortsetzt. Hier, jedoch 10 m außerhalb der Plangebietsgrenze, besteht gleichfalls ein gesetzlich geschützter Knick.

Die Straße „Grüner Weg“ verläuft südlich und nördlich im Plangebiet zwischen Gehölzreihen, d. h. in der Ausprägung eines Redders. Am Südwestrand sind davon nurmehr einzelne Büsche vorzufinden und im Nordosten ist ein Abschnitt in Form einer mit Gehölzen bestandener Verwallung vor Jahren hinzugekommen.

5.1.3 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach dem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Umwandlung von Ziergarten und Pferdeweide in Gebäude- und Hoffläche mit entsprechender Versiegelung;
- Anlage eines Reitplatzes auf einer bisherigen Pferdeweide;
- Entwicklung von Maßnahmen für den Naturschutz auf bisher intensiv genutztem Paddock am Nordrand.

5.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

5.2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz werden über eine einfache Abschätzung der Habitatstrukturen berücksichtigt. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten weiterhin: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Umweltministeriums - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 23.12.2013 sowie unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange vom 30.03.2011.

5.2.2 Fachpläne

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen des Umweltberichtes in der Genauigkeit für die Ebene des vorhabenbezogenen B-Plans zu behandeln.

Als Fachplan verfügt die Gemeinde über einen **Landschaftsplan** mit Plandarstellung aus dem Jahr 1997. Dieser Landschaftsplan kennzeichnet die wesentlichen Bauten der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb von Gartenland und Grünland und ebenso die umgebenden Knickreihen und landschaftsprägenden Bäume.

In der Planungskarte findet sich die Zielsetzung für eine Renaturierung der *Sörenbek* und der Extensivierung der im Norden liegenden Auen im Rahmen einer Beschreibung als Maßnahme M 4. Diese Planung ist eingebettet in einem Schwerpunktbereich mit Haupt- bzw. Nebenverbundachse des Biotopverbundes der regionalen Ebene. Darin finden sich Darstellungen von Verbundzonen wie der Niederung der *Sörenbek* oder Trittsteinbiotope wie Waldflächen und Auen.

Weitere Zielsetzungen mit Umweltbelangen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

Landesentwicklungsplan (2010)

1. Lage im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* (Ziffer 1.5);
2. Lage im *Ländlichen Raum* (Ziffer 1.4);
3. Lage nahe der *Landesentwicklungsachse B 404* (Ziffer 1.6).

Regionalplan Planungsraum I (1998)

1. *Siedlungsgebiet von Mittelzentren* (Ziffer 4.4.5);
2. Lage an einem weiträumigen *Wasserschongebiet* (Ziffer 6.4.1(4));
3. Lage an der als *Güterverkehrsstrecke* gekennzeichneten Bahnlinie (Ziffer 6.1.2(5)).

Landschaftsprogramm (1999)

1. *Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.*

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (1998)

Gebiet mit besonderer Erholungseignung (Ziffer 5.1.3).

Ein 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung' ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft sehr gut für die landschaftsgebundene Erholung eignet. Das ausgeprägte Landschaftsbild bildet eine wichtige Grundlage für die Ausweisung dieser Gebietskategorie. Weite Teile des Kreises Segeberg sind als 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' dargestellt.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

5.3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit, ferner die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes. Diese sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

Das Plangebiet bildet in seiner Gesamtheit einen Siedlungssprengel in Randlage zu einer schwach durch Pkw-Verkehr befahrenen gemeindlichen Straße. Um ein zentrales Gebäude mit einer zusätzlichen Ferienwohnung entstanden im Laufe der Zeit unterschiedliche Anbauten, Schuppen, Nebenanlagen und Gartengestaltungen mit einer speziellen Ausrichtung auf Pferdehaltung und Feriengäste. Zur umgebenden Agrarlandschaft hin bestehen als Abgrenzung zumeist Knicks oder Baumreihen. Aus der Anzahl baulicher Ergänzungen ergeben sich insbesondere für das Landschaftsbild begrenzt Vorbelastungen für die Umwelt und als Ansatz für die weitere Planung.

Funktionszusammenhänge

Wichtig hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion ist die vorhandene Zugehörigkeit und Einbeziehung des nördlichen Plangebietsanteils in den Biotopverbund (Hauptverbundachse Tütenmoor / Sörenbek / Hohler Bach / Trave) im gemeindlichen Landschaftsplan. Diese Ausweisung erfolgte offensichtlich vor Jahren auf Basis der topografischen Karte bzw. der entsprechenden Höhenlinien, die diesen Flächenanteil als Bestandteil der angrenzenden Niederung im Verlauf des Fließgewässers der *Sörenbek* erscheinen lassen. In der Realität ändert sich am Nordrand des Plangebiets die anschließende Landschaftsstruktur in Richtung einer verstärkten Kleingliedrigkeit und Unterteilung mit Gehölzreihen, kleinen Wäldchen, Gehölzgruppen und Auenflächen. Vor dem letztgenannten Hintergrund ergibt sich generell für den Nordrand des Plangebiets eine vergleichsweise zu Grünlandflächen weiter im Süden höhere Wertigkeit für Ziele des Naturschutzes.

Besiedlung

Im Plangebiet besteht lediglich eine relativ isoliert in der Landschaft gelegene Siedlungseinheit für Dauerwohnen mit einer zusätzlichen Ferienwohnung. Auch in der näheren Umgebung befinden sich nur wenige, verstreut liegende, kleine Siedlungseinheiten, so weiter nordöstlich im Bereich *Fahrenkruger Ziegelei*. Zusammenhängende Bebauung liegt mit der Ortslage von Fahrenkrug ca. 0,5

km weiter südlich. Wahlstedt reicht mit einem großräumigen Industriegebiet an der *Holsteinstraße* rund 0,4 km weiter nordwestlich in die Nähe des Plangebietes.

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Bei der Bewertung wird unterschieden zwischen ‚allgemeiner Bedeutung‘ und ‚besonderer Bedeutung‘ für den Naturhaushalt.

5.3.2.1 Boden und Relief

Die Reliefstruktur im Plangebiet ist relativ eben, bei Höhenlagen um 34 m ü. NN. Der nördliche Flächenanteil grenzt an das geringfügig tiefer liegende Gebiet mit der Niederung der *Sörenbek* an und westlich der Straße „*Grüner Weg*“ schließt sich das ca. 1 m tiefer gelegene Niederungsgebiet bis an die Bahntrasse an.

Die Bodenverhältnisse sind im Plangebiet durch lehmigen Sand bestimmt, wobei die nahe gelegene Ortsbezeichnung der *Fahrenkruger Ziegelei* auf entsprechende Vorkommen von Ton weist. Durch Pferdehaltung sind bestimmte als Paddocks genutzte Teilflächen im Norden intensiv beansprucht und bis auf Randzonen vegetationsfrei. Im westlich angrenzenden Saum zum *Grünen Weg* sowie am Nordrand der Fläche befindet sich eine mit Gehölzen bestandene, etwa 2,5 m hohe Verwallung, die vermutlich aus Oberboden von kleineren örtlichen Baumaßnahmen entstand.

Bewertung

Die Böden des Plangebietes sind durch Pferdehaltung geprägt und haben eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Naturschutz. Das im Plangebiet relativ ebene Relief zeigt erst in der näheren Umgebung mit Übergängen zu Niederungen Höhendifferenzen.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen Bodenstrukturen und Geländebeziehungen im Zuge von Flächendarstellungen aus dem B-Plan durch Versiegelung, Überbauung, Denaturierung oder Abgrabung in erheblichem Umfang beeinträchtigt werden oder seltene Bodenarten im Zuge der Standortveränderungen erheblich betroffen sein könnten.

5.3.2.2 Wasser

Grund- und Oberflächenwasser

Da weder Angaben über den Grundwasser-Flurabstand noch nahe gelegene natürliche Oberflächengewässer vorliegen, kann lediglich auf keinen besonders grundwasserbeeinflussten Standort geschlossen werden. Die Oberflächen-

entwässerung erfolgt über Versickerung vor Ort und bei Starkregenereignissen vermutlich in Richtung Norden mit Anschluss an die weitgehend verrohrt geführten *Sörenbek*. Hinsichtlich Grund- und Trinkwasser bestehen keine weitergehenden planungsrelevanten Angaben.

Bei dem im Hausgarten angelegten Kleingewässer handelt es sich um einen mit Folie abgedichteten Gartenteich.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine ‚allgemeine Bedeutung‘ für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz. Die das Gebiet im Norden berührende Plandarstellung im Verlauf der verrohrten *Sörenbek* begründet keine besondere Wertigkeit für dieses Schutzgut im Plangebiet.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen die Bewältigung des Oberflächen- und Hangwassers sowie die Grundwasserqualität, der Grundwasserstand und die Neubildung von Trinkwasser oder Trinkwasserschutz in Folge von Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans erheblich beeinträchtigt werden oder einer wesentlichen Veränderung unterliegen könnten.

5.3.2.3 Klima, Luft

Im relativ einheitlichen Plangebiet können hinsichtlich Mikroklima kaum Teilbereiche mit besonders unterschiedlichen Charakteristika festgestellt werden.

Auch für die bauliche Entwicklung bedeutsam ist die Exposition nach Westen, d. h. zur Straße *Grüner Weg* als zur Besonnung ausgerichtete Seite, während der durch Gebäude von der Straße abgeschiedene Gartenbereich auf der Ostseite dieser liegt. Da westlich der Straße eine weite Niederungsfläche anschließt, erreichen aus der Hauptwindrichtung (Südwest) annähernde Windböen ungebremst diese Gebäudeseite, während der Gartenbereich entsprechend abgeschirmt ist. Da das nördliche Plangebiet sowohl durch Gebäude, Verwallung, Knickreihe und Bäume eingfasst liegt, ist diese Teilfläche windgeschützt und bei Sonneneinstrahlung für Erwärmung begünstigt. Bei der Südhälfte wiederum ist die Gehölzabschirmung auf der Westseite unvollständig und auf der Ostseite lediglich punktuell durch einzelne Bäume kaum wirksam.

Bewertung

Das Gebiet liegt lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität bedingt günstig, da mit der Sonnenseite zur Straße und nicht zum Garten hin ausgerichtet.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch

geänderte landschaftliche Strukturen in Folge von Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

5.3.2.4 Arten Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vegetation im Plangebiet (vgl. Bestandskarte) ist, aufgrund der im Verhältnis zur begrenzten Fläche relativ intensiven Pferdehaltung vorwiegend in Gartenland und Pferdekoppeln aufgeteilt:

- Besonders auch in seiner Breite ausgeprägt ist der (nach § 21 LNatSchG geschützte) Knick am Nordrand des Plangebietes. Dieser grenzt zudem an einen Wiesenweg, der weiter in die nordöstlich angrenzende Niederungslandschaft führt und teilweise im Charakter eines Redders ausgebildet ist. Hier, unter dem Knickbewuchs und angrenzend außerhalb, befindet sich neben unterschiedlichen Gehölzen eine artenreiche Krautschicht und eine intensive Gehölzsukzession, u. a. aus Birken und Pappeln.

Durch eine vor Jahren auf der Innenseite des Grundstücks angeschüttete Verwallung wurde der Knicksaum funktional erweitert. Diese bis zu 2,5 m hohe Verwallung reicht nach Süden bis an eine Carportanlage heran. Der *Grüne Weg* verläuft hier weiter nördlich in der Art eines Redders und ist ab hier lediglich als Schotterpiste befestigt. Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich an größeren Bäumen eine Eiche und zwei Fichten.

- Im Nordosten grenzt eine Kombination aus Knick und bereits länger aufgewachsener Baumreihe das Plangebiet ab. Diese Abgrenzung wird nach Süden hin lückig und setzt sich schließlich nurmehr in wenigen Büschen und einzelnen Birken fort. Ein geschützter Knick begrenzt erst wieder 10 m südlich, d. h. außerhalb des Flurstücks mit dem Plangebiet. Hier befinden sich zwei größere Eichen als Überhälter.

Der weiter südlich als Redder ausgebildete *Grüne Weg* weist innerhalb des Plangebietes lediglich auf der Westseite der Straße einen geschützten Knickabschnitt auf. Auf der Ostseite hingegen finden sich einzelne Gehölze und ein Abschnitt mit Gartenhecke.

Unter den herausragenden Bäumen im Verlauf der Straße sind im Süden eine Eiche und, zentral westlich gegenüber dem Haupthaus, eine alte Linde zu benennen. Diese Bäume sind wie bereits genannte Überhälter im Knick als das Landschaftsbild prägend einzustufen.

- Der relativ große Hausgartenbereich ist durch Terrassen, Rasen, Beete, Ziergehölze, Koniferen und andere Formen der Gartengestaltung geprägt. An der Straße ist eine Teilfläche mit Koniferen bestanden und in einem anderen Abschnitt befindet sich eine geschnittene Gartenhecke. Auch ist in diesem Umfeld der Straßenrand als Rasenfläche gepflegt.

- Die Paddocks im Norden des Plangebiets sind weitgehend vegetationsfrei und umschließen eine Lagerfläche für Heuballen sowie eine befestigte Mistplatte; eine gepflasterte Zufahrt und neuere Stallungen, Werkstatt/Geräteschuppen, Hundezwinger und eine Gartenlaube bilden weitere Baulichkeiten. In der Südhälfte des Plangebiets besteht durch Pferde relativ intensiv genutztes Weideland. Östlich zum Plangebiet grenzt überwiegend Ackerland an.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme (im Sommer 2013) wurde Augenmerk auf die grundsätzlichen Vegetationsstrukturen und Gehölzvorkommen gelegt. Hinsichtlich Botanik sind im Plangebiet keine besonderen Vorkommen zu vermuten. Lediglich am Nordrand könnten durch die Nähe zu naturnaher Niederungslandschaft im Unterwuchs des breiten Knicksaumes vereinzelte, seltene und bedrohte Pflanzenarten zumindest nicht unwahrscheinlich sein. Allerdings wurde hier auch Laub und Gartenschnitt abgelagert, was zu einer Verfälschung natürlicher Pflanzenvorkommen beiträgt.

Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44, 45 BNatSchG)

Im Plangebiet wurden bei der Bestandsaufnahme keine streng geschützten Pflanzen verzeichnet. Hinsichtlich möglicher geschützter Tierarten kann aufgrund der entsprechenden Habitatstrukturen auf folgende Vorkommen geschlossen werden:

Streng geschützte Arten

Es bestehen mögliche Vorkommen von Fledermausarten, da sich östlich bei Altbäumen und unter der Dach- und Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes geeignete Quartiere und Verstecke befinden. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. Als wichtige mögliche Lebensraumstrukturen sind insbesondere Hohlräume und kleine Spalten an Verkleidungen von Gebäuden und älteren Bäumen zu berücksichtigen.

Diese Fledermäuse würden dann die umgebenden Freiflächen als Jagdrevier einbeziehen und zukünftig, bei einer baulichen Erweiterung auch nicht in ihrem Vorkommen erheblich beeinträchtigt, da ausreichend Freiflächen weiter im Nahbereich verblieben. Es erfolgt keine Störung und Tötung einzelner, in Verstecken sich aufhaltender Tiere und ebenso von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In direkter Konsequenz der Festsetzungen aus dem vorhabenbezogenen B-Plan wird eine Verschlechterung des Erhaltungszustands möglicher lokaler Fledermauspopulationen ausgeschlossen.

Im für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Plangebiet sind keine Amphibienvorkommen zu erwarten, es fehlen insbesondere natürliche Laichgewässer. Auch kann der vorhandene, größere Folienteich durch seinen Fischbesatz selbst für einzelne Frösche und Molche kaum einen Lebensraum darstellen.

Hinsichtlich Reptilien ist ein gelegentliches Vorkommen der Waldeidechse und Ringelnatter im Bereich des nördlich angrenzenden Knicks und Wiesenweges

nicht auszuschließen, was aufgrund des Erhalts dieser Teilfläche als artenschutzrechtlich nicht von Belang zu bewerten ist.

Vergleichbares gilt auch für sonstige Tierarten, wie etwa für Igel oder andere Kleinsäuger, z. B. Siebenschläfer oder Haselmaus, wofür allerdings kein Hinweis eines Vorkommens vorliegt.

Besonders geschützte Tierarten

Unter den im Plangebiet, insbesondere auch in den Knicks, im Vorkommen wahrscheinlichen Vogelarten sind zahlreiche Arten als europäische Vogelarten nach dem BNatSchG besonders geschützt. Die Mehrzahl davon sind als Brutvögel und Gehölzrandbesiedler verbreitetere und häufigere Arten. Bei geplanter, nur begrenzter Gehölzbeseitigung im südlichen Plangebiet kann eine Störung oder Beeinträchtigung maximal für einzelne hier lebende Individuen eintreten. Somit würde in Folge des vorhabenbezogenen B-Plans eine Verschlechterung des Erhaltungszustands für die Avifauna der hier potenziell relevanten Artenvorkommen nicht feststellbar sein.

Für Greifvögel, besteht auf den weitgehend vegetationsfreien Paddocks um Stallung, Mistplatte, Geräteschuppen etc. und an den Gehölzsäumen ein geeignetes Jagdrevier, dass im Zuge der Planung nicht grundlegend beseitigt wird. Auch der alte Baumbestand mit potenzieller Horsteignung bleibt unverändert erhalten, wodurch folglich keine Gefährdung für die möglichen Vorkommen besteht.

Im Plangebiet finden sich in Form der genannten Knickreihen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope.

Bewertung

Der Knickbewuchs am Nordrand kann im Verbund mit der Reddersituation und dem Baumbestand im Nordosten als hochwertig eingestuft werden. In der Südhälfte finden sich hingegen mit Ausnahme alter Eichen vergleichsweise weniger wertvolle Gehölzabschnitte.

Durch die Gehölzausstattung im Randbereich des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ist ein Vorkommen einer Anzahl an Tierarten, darunter auch streng und besonders geschützter Arten, die sich zumindest zeitweise im Plangebiet aufhalten, nicht auszuschließen. Auch markiert das Plangebiet einen Übergang zwischen durch Knicks mit Überhälter gegliederter Agrarlandschaft zu offener Niederungslandschaft.

Im Zuge des vorhabenbezogenen B-Plans entstehen nur lokal und sehr begrenzt Beeinträchtigungen für einzelne Vertreter von im Gebiet zu vermutenden geschützten Tierarten.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Vegetation, Flora, Fauna, Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt durch insbesondere Überbauung, Abgrabung, Nutzungsintensivierung, Biotopbeseitigung verursachte Zerschneidungseffekte, dauerhafte Störungen oder aus

Änderung der Flächennutzung in Folge von Darstellungen des vorhabenbezogenen B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

5.3.2.5 Landschaftsbild

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ergibt sich ausschließlich von der relativ intensiv durch Erholungssuchende frequentierten Straße *Grüner Weg* in die Pferdeweide- und Gartenfläche in der Südhälfte. Nördlich der Gebäude schließt nach Carports und Zufahrt die mit Gehölzen bewachsene Verwallung eine Einsehbarkeit praktisch aus. Innerhalb der Fläche des Plangebietes bietet sich eine von umgebenden Einblicken durch Gebäude am Westrand und im Norden sowie Bäume im Osten vollständig abgeschirmte Gartenfläche. Diese umschließen Flächen für Pferdehaltung. Am Nordrand stehen die weitgehend vegetationsfreien Paddocks in einem augenfälligen Kontrast zu den umgebenden, ausgeprägten Gehölzformationen.

Die bestehenden Gebäudeeinheiten vermitteln durch in Form recht unterschiedliche Ausbildung, Dachform und Materialverwendung ein heterogenes Bild.

Das zukünftige Siedlungsbild der nach Süden L-förmig erweiterten Gebäudeeinheit und einem in diesem Zusammenhang neu ausgebildeten Reitplatz bildet keine grundlegende Veränderung. Durch die mit Obstbäumen bepflanzte Maßnahmenfläche entsteht am Nordrand des Plangebietes allerdings ein Wandel zu mehr Naturnähe. Bei den Neubauten bildet eine einheitliche, relativ ruhig eingefügte Gestaltungslinie und keine weitergehende ‚gestalterische Unruhe‘ eine wichtige Voraussetzung.

Bewertung

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets ist gegenwärtig lediglich von der Straßenverbindung des *Grünen Weges* hinsichtlich der Gebäudefronten und einzelner Einblickfenster erlebbar. Dieses Bild wandelt sich im Zuge der Planung vor allem durch die geplante bauliche Ergänzung in der Art einer ländlichen Hofstelle. Durch den Randbewuchs mit Knicks, Baumreihen und ausgeprägten Einzelbäumen ist das Plangebiet gut eingegrünt.

Aus seiner Lage im Außenbereich hat der Aspekt des Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung für die nähere Umgebung und für den Erholungsbetrieb im Verlauf des *Grünen Weges*.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen für Landschaftsbild und Landschaftscharakter, Eigenart und Erscheinungsbild durch insbesondere Überbauung, Beseitigung von Ein- und Durchgrünung oder Änderung der Flächennutzung in Folge von Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen auftreten könnten.

5.3.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit

200 m nordwestlich des geplanten Reiterferienhofes befindet sich die nach BImSchG zugelassene Anlage der Glasrecycling Nord GmbH & Co KG. Das Institut für Schall- und Schwingungstechnik untersuchte in einem „Gutachten über die Schallimmissionen einer Glasrecyclinganlage der Firma GRN Glasrecycling Nord GmbH & Co. KG, Holsteinstr. 22, 23812 Wahlstedt“, mit Bericht vom 30.08.2004 die von der Anlage ausgehenden Schallimmissionen. Die Fa. GRN ist für einen Rund-um-die-Uhr-Betrieb zugelassen mit der Einschränkung, dass der Anliefer- und Abholerverkehr auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr begrenzt ist. Im Gutachten, das auf Messungen und Berechnungen basiert, wurde die Immissionszusatzbelastung durch GRN am geplanten Reiterferienhof mit 46 dB(A) am Tag bei einem Immissionsrichtwert (IRW) von 60 dB(A) und 41 dB(A) in der Nacht bei einem IRW von 45 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert IRW bezieht sich auf die für das Gebiet zulässige Gesamtbelastung, wobei hier dem Reiterferienhof der Schutzanspruch eines Dorfgebietes im Sinne der § 5 BauNVO in Verbindung mit Nr. 6.1 c TA Lärm zugeordnet wurde.

In seiner relativ ebenen Lage in landschaftlich attraktiver ländlicher Umgebung mit Gehölzbestand und der Ausstattung mit Anschluss an Reitwege bietet das Plangebiet geeignete Voraussetzungen für auf Reitsport ausgerichtete Erholung.

Bewertung

Aus der geplanten baulichen Erweiterung mit vier Ferienwohnungen für Reiterferien sowie Stallung/Scheune, Reitplatz ergibt sich keine nachteilige Veränderung für Erholungssuchende aus der Gemeinde oder Feriengäste anderer Vermieter. Mögliche, in irgendeiner Form betroffene Anwohner sind aufgrund der Einzellage ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet und dessen Umgebung besitzen eine Bedeutung als Erholungsraum.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wird geprüft, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben mit Nutzungsänderungen in Folge von Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen für hier lebende, arbeitende oder sich erholende Menschen auftreten könnten.

5.3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes befinden sich weder archäologische Denkmale, noch Gebäude oder Freianlagen unter Denkmalschutz.

Bewertung

Keine besondere Bedeutung.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wäre zu prüfen, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Vorhaben und Nutzungsänderungen und in wie weit sonstige Sachgüter einer erheblichen Beeinträchtigung unterliegen könnten. Hierzu fehlen jedoch die entsprechenden Objekte.

5.3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Schutzgütern sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Insbesondere in Kap. 5.4 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - wäre zu prüfen, ob und ggf. in welchen Teilflächen durch Nutzungsänderungen Wechselbeziehungen unter den Schutzgütern auftreten und in Folge von Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans erhebliche Beeinträchtigungen bewirken könnten.

5.3.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

Insgesamt wird eine im Außenbereich in der Landschaft gelegene Gebäudeanordnung in ihrer Baufläche in etwa verdoppelt. Dies erfolgt in der landschaftsverträglichen, räumlichen Anordnung vergleichbar traditioneller landwirtschaftlicher Hofstellen und in Zuordnung zu der angrenzenden Erschließungsstraße *Grüner Weg*.

Die bauliche Entwicklung erfolgt unter der besonderen Zielsetzung für Reiterferien als vier Ferienwohnungen und zugehöriger baulicher Infrastruktur für Pferdehaltung. Es handelt sich insofern um keine zusätzliche Siedlungsstruktur für Dauerwohnen, sondern gezielt für Ferienwohnen. Zudem erfolgen mit der Anlage eines Reitplatzes Änderungen der bestehenden Flächennutzung, wobei bisher intensiver beanspruchte Teilflächen im nördlichen Plangebiet naturnah weiterentwickelt werden.

In der Plangebietsfläche werden am Westrand ein Abschnitt heimische Gehölze, eine Gartenhecke sowie Koniferen und Zierbüsche beseitigt. Hiermit entfallen kaum Biotopfunktionen für hier vorkommende Individuen bestimmter Tierarten.

Im Zuge der Errichtung von weiteren Gebäuden, Nebenanlagen, und der Zufahrt und Hofbefestigung kommt es zu Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

5.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

5.4.1.1 Boden und Relief

Zusätzliche Flächenversiegelung auf der bisherigen Garten- und Weidelandfläche; ein Anteil der bisherigen Weidefläche wird zu einem Reitplatz, wobei ein bisher intensiv als Paddock genutzter Teilbereich naturnah entwickelt wird. In diesem Zusammenhang erfolgt keine Reliefveränderung durch zusätzliche Abgrabung oder Aufschüttung.

5.4.1.2 Wasserhaushalt

Durch Voll- und Teilversiegelungen für die Zuwegung und Hoffläche sowie Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen wirkt sich dies nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus und führt zu einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut.

5.4.1.3 Klima, Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen im Verlauf der angrenzenden Straße verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion sowie die Exposition gegenüber Wind. Auf der Westseite der Gebäudeanordnung verstärkt sich indes ein klimatisch abgeschirmter Effekt. Diese Veränderungen sind nicht nachteilig zu bewerten.

5.4.1.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die Beseitigung von einzelnen heimischen Gehölzen und einer Gartenhecke im Verlauf des Straßenrandes, wie auch von bisheriger Garten- und Weidelandfläche reduziert Lebensstätten und Jagdreviere unterschiedlicher, hier vorkommender Tier-, insbesondere Vogelarten, jedoch maximal für einzelne Individuen.

Innerhalb der neuen Maßnahmenfläche für den Naturschutz am Nordrand des Plangebietes können sich wiederum Tierarten neu ansiedeln. Hier ergänzt sich auch ein positiver Effekt mit der bereits auf angrenzender Fläche bestehenden Funktion für Biotopverbund.

Insgesamt werden sich nur sehr eingeschränkt nachteilige Effekte hinsichtlich Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt ergeben.

5.4.1.5 Landschaftsbild

Die Eingriffe in den Gehölzsaum im Verlauf des *Grünen Weges* in Verbindung mit der neu errichteten Gebäudestruktur der zur Form einer ländlichen Hofstelle ergänzten Siedlungseinheit verändern hier lokal das Landschaftsbild für die über die Straße sich bewegenden Erholungssuchenden. Es erfolgt jedoch keine, das weitere Umfeld massiver verändernde bauliche Entwicklung.

Durch die Steuerung wesentlicher architektonischer Eckpunkte, wie der Fassadenausbildung sowie der Firsthöhe, Dachneigung und Ausmaße und Ausformung soll eine Abrundung und Ergänzung der bestehenden Gebäudeanordnung erfolgen, ohne nachteilige Effekte zu verursachen.

Die Anlage der Naturschutzmaßnahme einer extensiven Wiese mit einzelnen Obstbäumen ergibt innerhalb der Reiterferienanlage ein optisch ansprechendes Landschaftsbild. Auch im Verlauf der Straßenfront werden einzelne Bäume als Begrünung dazu beitragen.

5.4.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Die bauliche Erweiterung um vier Ferienwohnungen sowie Stallung, Futterscheune und Reitplatz in der Anordnung einer Hofstelle verändert für Erholungssuchende im Verlauf des *Grünen Weges* lokal die Landschaft. Durch die auf Reiterferien und Pferdehaltung ausgerichtete Angebotsstruktur entstehen neue landschaftsgerechte Ferienangebote in einer überschaubaren Größenordnung.

5.4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine besonderen Auswirkungen.

5.4.1.8 Wechselwirkungen

Keine besonderen Wechselwirkungen.

5.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

5.4.2.1 Boden und Relief

Die Umweltauswirkungen einer Pferdehaltung, insbesondere mit intensivem Vertritt auf begrenzter Fläche auf den Boden.

5.4.2.2 Wasserhaushalt

Die Versickerungsfähigkeit bleibt erhalten.

5.4.2.3 Klima, Luft

Die lokalklimatische Situation bleibt unverändert.

5.4.2.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die bestehenden Vegetationsstrukturen bieten weiterhin Lebensraum für hier und in der Umgebung vorkommende Tiere. Am Nordrand grenzt eine Teilfläche mit intensiver Pferdehaltung unmittelbar an einen Schwerpunktbereich für Biotopverbund. In Randzonen erfolgt ein Verbiss durch die Pferde an den angrenzenden Gehölzteilen.

5.4.2.5 Landschaftsbild

Es verbleibt weiterhin die in einer L-Form angeordnete heterogene Gebäudeanordnung an der Straße *Grüner Weg*. Die Gartenfläche und Pferdeweide ist unverändert durch die Gehölzlücke von der Straße aus wahrnehmbar. Am Nordrand besteht vegetationsfreier Paddock unmittelbar neben einem üppig ausgebildeten Knick.

5.4.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Für die Nutzer des *Grünen Weges* als Erholungsstruktur besteht die bisherige Randlage unverändert weiter. Zusätzliche Feriengäste mit Interesse an Pferdeaktivitäten können hier allerdings nicht untergebracht werden.

5.4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine besonderen Auswirkungen.

5.4.2.8 Wechselwirkungen

keine besonderen

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.5.1 Boden und Relief

Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan und Ausgleich im entsprechend ermittelten Umfang.

5.5.2 Wasserhaushalt

Vollversiegelung neuer PKW-Stellplätze und Hofflächen, Teilversiegelung von Seitenstreifen an der Hofstelle; Versickerung vor Ort und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in umgebende Gräben.

5.5.3 Klima, Luft

Keine

5.5.4 Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Erhalt der Knickreihen und Einzelbäume bei Beseitigung lediglich weniger heimischer Gehölze sowie einiger Koniferen und Ziergehölze. Pflanzung neuer Einzelbäume im Verlauf der Gebäudefront an der Straße *Grüner Weg*.

Naturnahe Entwicklung der nördlich im Plangebiet liegenden Maßnahmenfläche für den Naturschutz. Hier erfolgt eine Entwicklung einer naturbelassenen, extensiv beweideten Streuobstwiese, die eine geeignete Abschirmung gegenüber der angrenzenden Biotopachse darstellt.

5.5.5 Landschaftsbild

Durch die Wahl für den geplanten Gebäudestandort wurde eine Beseitigung von Gehölzen minimiert; keine erforderliche Beseitigung geschützter Knickabschnitte oder landschaftsbestimmender Einzelbäume.

Baumpflanzungen im Verlauf der Straße *Grüner Weg* sowie die im Norden geplante Streuobstwiese werden auch für das Landschaftsbild wirksam.

5.5.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Keine spezifischen Maßnahmen.

5.5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine spezifischen Maßnahmen.

5.5.8 Wechselwirkungen

keine

5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den vorhabenbezogenen B-Plan

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans würden die bestehenden Rahmenbedingungen für eine Siedlungseinheit mit einer Ferienwohnung und begrenzter Pferdehaltung andauern. Der Verzicht wäre insofern keine „0-Lösung“.

5.6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

Die Fläche könnte theoretisch für eine anderweitige landwirtschaftlich orientierte Flächennutzung genutzt werden. Auch könnten Ferienwohnungen in völlig anderer Anordnung, z. B. in Form mehrerer kleiner Einzelhäuser, entwickelt werden.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Die Entwicklung von Angeboten für Reiterferien könnte auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Am vorliegenden Standort befinden sich allerdings bereits wesentliche Grundstrukturen, die für eine auf die Örtlichkeiten begrenzte und angemessene Angebotsergänzung geeignet sind.

5.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem vorhabenbezogenen B-Plan

Die Erweiterung von Gebäuden im Außenbereich kann zunächst generell als von Erheblichkeit (Flächenverbrauch, Landschaftsbildwirkung) bewertet werden. Konkret führen allerdings im Zuge des vorhabenbezogenen B-Plans vorgenommene Festsetzungen am vorgesehenen Standort und in der geplanten Ausprägung zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

5.8 Zusätzliche Aspekte

5.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Keine besonderen technischen Verfahren erforderlich.

5.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Keine besonderen Schwierigkeiten oder technische Lücken, allerdings fehlenden Kenntnissen hinsichtlich Angaben zu vorliegenden Bodenverhältnissen und Grundwasserständen.

5.8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Weitergehende Emissionen und Abfälle, als die bereits beschriebenen, oder Belastungen aus der Abgabe von Abwasser und aus der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft oder sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten, bestehen lediglich aus anfallendem Pferdemist, der auf einer befestigten Mistplatte ordnungsgemäß gesammelt wird. Klimaschädliche Auswirkungen in Folge der Planung sind gleichfalls nicht erkennbar.

5.8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Die Entwicklung der nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche als Ergänzung der hier bestehenden Biotopverbundachse.

5.9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen B-Plans (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans erfolgen können. Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung.

Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung eigenverantwortlich. Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Ein Erfordernis für ein Monitoring besteht aufgrund der vorliegenden Planung nicht.

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Entwicklung eines begrenzten Angebotes für Reiterferien wird eine vorhandene Gebäudestruktur in der Form einer ländlichen Hofstelle baulich ergänzt. In der zusätzlichen Gebäudeeinheit werden neben vier Ferienwohnungen, Pferdestallung und Futterscheune sowie eine Tenne untergebracht. Neben einem neuen Hofplatz erfolgt der Bau eines Reitplatzes und um das Stall- und Scheunengebäude die Anlage einer Umfahrung. Weiterhin werden an der Straße *Grüner Weg* erforderliche Stellplätze angelegt. Hier erfolgt auch eine Bepflanzung von vier neuen Bäumen.

Für die Neukonzeption werden nur wenige heimische Gehölze und keine größeren Bäume oder geschützte gesetzlich Knickabschnitte wie auch sonstige Biotope beseitigt. Somit ergeben sich auch artenschutzrechtlich keine nachteiligen Auswirkungen von Erheblichkeit.

Als Ausgleich wird eine derzeit intensiv als Paddock genutzte Teilfläche am Nordrand zu einer Streuobstwiese extensiviert und naturnah angelegt. Diese Maßnahme ergänzt die am Nordrand aus der Landschaftsplanung der Gemeinde festgestellte besondere Funktion als Biotopverbundachse.

5.11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Gemeinde entscheidet darüber, ob sie im Rahmen der Abwägung weitergehende Umweltziele in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Planung befasst sich die Gemeinde Fahrenkrug intensiv mit der Fragestellung einer gemeindeverträglichen Weiterentwicklung der Erholungsangebote unter dem Schwerpunkt Reiterferien.

5.12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriffs/Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass von 1998 und die Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

5.12.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan, ferner über Erhalt des Knickanteils und der wichtigen Altbäume im Plangebiet.

5.12.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff - Ausgleich wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenüber gestellt. Weiterhin wird den beseitigten Gehölzabschnitten und der möglichen funktionalen Reduzierung im Bereich der Biotopverbundachse am Nordrand nachgegangen, um den Ausgleichsumfang zu ermitteln.

5.12.3 Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

Für neue Baumpflanzungen im Plangebiet sollen geeignete und standortheimische Laubbäume Verwendung finden:

Bäume

- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- regionaltypische Hochstammobstbäume

Für eine Ergänzung von Knickpflanzung und Gehölzsäumen:

- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus latifolia*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

5.12.4 Kompensationsermittlung

1. Schutzgut Boden:

Straßenbau: keine Erfordernisse

Stellplätze: Neubau östlich der Straße *Grüner Weg*, ca. 120 m²

Innere Erschließung: Zufahrt, Hofplatz und Stallumfahrung ca. 790 m²

Jeweils zu ca. 50 % in Voll- und Teilversiegelung

Gesamtfläche Verkehrsfläche = ca. 910 m²

Reitplatz 15 x 30 m = 450 m² teilversiegelt x 0,3 = 135 m²

Gebäude: 1 Gebäudegrundstück für 4 Ferienwohnungen sowie Stallung, Scheune, Tenne und Nebenanlagen (Terrassen, Carports, Gartenschuppen etc.) GRZ 0,8 = 330 m²

Summe = 330 m² x Faktor 0,5

Gesamtausgleichsbedarf Vollversiegelung Gebäude = 165 m²

Gesamtausgleichsbedarf Schutzgut Boden: = 300 m²

Ausgleichsbereitstellung: Strukturreich ausgestaltete Ausgleichsfläche (bisher Paddock und Reitplatz) im nördlichen Teilbereich des Plangebietes und Entwicklung dieser als extensiv, d. h. nach Zielen des Naturschutzes gepflegte Obstwiese mit **15 Hochstammobstbäumen** über insgesamt **1.009 m²**.

2. Schutzgut Wasser:

kein besonderer Ausgleich

3. Schutzgut Landschaftsbild:

Kein besonderer Ausgleich, die Baumpflanzungen im Verlauf der Straße und auf der Ausgleichsfläche sind auch hierbei wirksam.

4. Schutzgut Pflanzen- und Tierarten:

Für die Beseitigung des kurzen Gehölzabschnittes am Westrand des Plangebietes werden insgesamt **4 neue Bäume** gesetzt.

5.12.5 Übersicht / Bilanzierung Eingriff - Ausgleich

	Bestand	Planung
1. Eingriffe durch Flächenversiegelungen Gebäude Nebengebäude Wege und Terrassen sowie Mistplatte	ca. 285 m ² ca. 84,5 m ² ca. 205,50 m ²	Derzeit bei Gebäudebestand im Norden gem. GRZ 0,8 weitgehend erreicht. Durch neue zusätzlichen Neubau südlich Vollversiegelung 1 zusätzl. Gebäude u. Nebenanlagen GRZ 0,8 330 m²
Verkehrsflächen	Stellplätze und Wegeanschluss, Anteil Straße <i>Grüner Weg</i> ca. 1.200 m ² vollversiegelt, Randstreifen teilversiegelt	Neue Stellplätze an Straße <i>Grüner Weg</i> vollversiegelt Hofzufahrt von Straße <i>Grüner Weg</i> und Hofplatz vollversiegelt Umfahrung um neue Stallung teilversiegelt bei GRZ 0,8 s. o. enthalten
Reitplatz	Paddock im Nordwesten mit als Reitplatz genutzt	Neuer Reitplatz (teilvers.) 450 m²
Summen soweit durch Flächenveränderungen betroffen		
Summe Vollversiegelung	ca. 1.775 m²	zusätzlich 330 m²
Summe Teilversiegelung	ca. 1.650 m²	zusätzlich 450 m²
Multiplikation mit Ausgleichsfaktor		
Vollversiegelung 0,5		165 m²
Teilversiegelung 0,3		135 m²
Summe Ausgleichsflächenbedarf		300 m²
2. Eingriffe durch veränderte sonstige Flächennutzungen		
Gehölzflächen	Länge Knick- und Baumreihen im Plangebiet ca. 147 m sonstige Gehölze ca. ca. 57 m	Verbleibende Längen ca. 147 m ca. 40 m
Einzelbaumbestand	1 alte Linde westlich an der Straße, eine alte Eiche am Knickende im Süden an der Straße sowie im Norden östlich der Straße	bleiben alle erhalten
Ausgleichspflanzung		4 neue Bäume im Verlauf des <i>Grünen Weges</i>
Veränderung des		Erweiterung des

	Bestand	Planung
Landschaftsbildes		Gebäudebestandes
Schutz von Arten und Lebensräumen	Paddocks, Pferdeweide, Gartenland	Für Reduzierung der Freiflächen Anlage Extensivwiese und Obstbaumpflanzungen (15 Hochstammobstbäume) in Maßnahmenfläche am Nordrand
3. Ausgleichsflächen	Anrechnungsfähigkeit ca. 0,5	Gesamtfläche 1.009 m ² als extensiv gepflegte Streuobstwiese am Nordrand bisher als Paddock intensiv genutzt

5.12.6 Bereitstellung des Ausgleichs

Gemäß § 15 (3) BNatSchG vom 01. März 2010 und dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Kompensation in Schleswig-Holstein ist vor einer Verwendung von Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zu prüfen, ob durch eine Entsiegelung oder Biotopaufwertung eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erreicht werden kann. Eine Entsiegelungsmöglichkeit besteht vorliegend jedoch nicht. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird an fachlich geeigneter Stelle am Nordrand im Plangebiet realisiert.

Für die ermittelte Flächenversiegelung und den hieraus ermittelten Ausgleichsbedarf werden am Nordrand und im Eigentum des Vorhabenträgers der Reiterferienanlage **1.009 m²** bisher als Paddock intensiv genutzter Fläche **in einen naturbelassenen Entwicklungszustand überführt.**

Maximal 1 x im Jahr erfolgt eine **späte Mahd**, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Aufgrund der geringen Flächengröße wäre alternativ eine Beweidung durch Pferde nur an wenigen Tagen im Jahr möglich. Eine häufigere Beweidung und über einen längeren Zeitraum würde nicht als Extensivpflege im Sinne der Zielsetzung der Maßnahmenfläche gewertet werden können.

In einer unregelmäßigen Anordnung erfolgt eine Pflanzung von zumindest **15 Hochstammobstbäumen** mit Stammumfang 12/14 cm. Diese sind durch geeigneten Schutz gegenüber Wild und, im Falle einer Extensivbeweidung, gegenüber Weidevieh zu schützen. Auch ist für die Bäume ein regelmäßiger Pflegeschnitt erforderlich, wobei eine Produktivität von Obstmengen und -qualitäten gegenüber der Funktion für den Naturschutz und das Landschaftsbild nachrangig ist.

In der Ausgleichsfläche ist jede Form von Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Fläche dient keiner landwirtschaftlichen Produktion, sondern ausschließlich Zielen des Naturschutzes.

Die Auswirkungen der beschriebenen Eingriffe werden somit durch die in der Gesamtheit geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Gemeindevertretung Fahrenkrug hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 in ihrer Sitzung am 24.02.2015 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bad Segeberg, den



Rolf-Peter Mohr
(Bürgermeister)