

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hartenholm

für das Gebiet „Südlich der Hofstraße“

Begründung

1 Allgemeines / Verfahren

Die Planung dient in erster Linie der Errichtung eines Hofcafes. Durch das Cafe soll das bestehende Angebot, der seit 1993 vorhandenen ortsansässigen Gärtnerei erweitert werden. In der Gärtnerei mit Ladengeschäft werden die auf einer Anbaufläche von ca. 2,5 ha gezogene Baumschulware, zugekaufte Floristik, Beet- und Balkonpflanzen sowie Gartendekorationsware veräußert. Dieses Angebot soll durch den Neubau eines Hofcafes mit ca. 40 Sitzplätzen erweitert werden.

Darüber hinaus ist die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen um eine Wohneinheit, auf insgesamt zwei Wohneinheiten, vorgesehen. Der Plan sieht auch Erweiterungen der bestehenden Stellplätze vor.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.11.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die Landesbauordnung vom 22.01.2009.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der vorleihenden Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Es erfolgt eine Darstellung als gemischt Baufläche.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Die Planung bezieht sich auf den bebauten Bereich des bestehenden Betriebsgeländes. Der Planbereich berücksichtigt das bestehende bauliche Ensemble. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,77 ha und liegt südlich der Hofstraße.



Abb. 1 Übersichtsplan

3 Planungsziel

Planungsziel ist es, neben der Festschreibung des städtebaulichen Bestandes- incl. der Erweiterungsmöglichkeiten- den Bau eines Hofcafés, die Erweiterung der Stellplatzfläche und die Schaffung einer zweiten Wohneinheit –im baulichen Bestand- vorzubereiten.

4 Planungsinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gegebenen und der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gärtnerei und Hof Café. Zulässig ist die Nutzung als Gärtnerei mit Verkaufsraum sowie die Erweiterung um eine, auf insgesamt zwei Wohneinheiten, und die Errichtung eines Hof Cafés. Zulässig sind auch alle mit der Nutzung verbundenen Nebenanlagen, soweit sie nicht innerhalb des Waldschutzabstandes liegen.

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird ein Bereich festgesetzt der die baulichen Anlagen – Wohnhaus, Scheune, Maschinenschuppen, Verkaufsgebäude sowie das geplante Hofcafé berücksichtigt. Ausgenommen sind die Bereiche die innerhalb des Waldschutzabstandes liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Waldschutzabstandes bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig sind, wobei ein Bestandsschutz aber nach wie vor gegeben ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,5 an den bestehenden und geplanten Gebäuden, wobei noch ausreichend Freiflächen verbleiben. Ebenso berücksichtigt wurde die geplante westliche Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage nach Westen hin.

Hinsichtlich der festgesetzten ein- bzw. Zweigeschossigkeit wurde auf den Bestand abgestellt. Gleiches gilt für die festgesetzte maximale Firsthöhe.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch die bestehende verkehrliche Anbindung gewährleistet. Erhöhte Anforderungen an die gegebene verkehrliche Erschließung sind mit der Planung nicht verbunden.

5. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4

die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Hartenholm hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und sie zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

1.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Planung dient in erster Linie der Errichtung eines Hof Cafés. Durch das Café soll das bestehende Angebot, der seit 1993 vorhandenen ortsansässigen Gärtnerei erweitert werden. In der Gärtnerei mit Ladengeschäft werden die auf einer Anbaufläche von ca. 2,5 ha gezogene Baumschulware, zugekaufte Floristik, Beet- und Balkonpflanzen sowie Gartendekorationsware veräußert. Dieses Angebot soll durch den Neubau eines Hof Cafés mit ca. 40 Sitzplätzen erweitert werden.

Darüber hinaus ist die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen um eine Wohneinheit, auf insgesamt zwei Wohneinheiten, vorgesehen. Der Plan sieht auch Erweiterungen der bestehenden Stellplätze vor.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Entsprechend der gegebenen und der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gärtnerei und Hof Café. Zulässig ist die Nutzung als Gärtnerei mit Verkaufsraum sowie die Erweiterung um eine auf insgesamt zwei Wohneinheiten und die Errichtung eines Hof Cafés. Zulässig sind auch alle mit der Nutzung verbundenen Nebenanlagen.

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird ein Bereich festgesetzt der die baulichen Anlagen – Wohnhaus, Scheune, Maschinenschuppen, Verkaufsgebäude sowie das geplante Hof Café berücksichtigt. Ausgenommen sind die Bereiche die innerhalb des Waldschutzabstandes liegen, wobei ein Bestandsschutz aber nach wie vor gegeben ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,5 an den bestehenden und geplanten Gebäuden, wobei noch ausreichend Freiflächen verbleiben. Ebenso berücksichtigt wurde die geplante westliche Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage nach Westen hin.

Hinsichtlich der festgesetzten ein- bzw. Zweigeschossigkeit wurde auf den Bestand abgestellt. Gleiches gilt für die festgesetzte maximale Firsthöhe.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch die bestehende verkehrliche Anbindung gewährleistet. Erhöhte Anforderungen an die gegebene verkehrliche Erschließung sind mit der Planung nicht verbunden.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von	ca. 0,67 ha.
Stellplatzfläche	ca. 0,10 ha
Baugebiet	ca. 0,48 ha
Knickstrukturen und Knickschutzstreifen	ca. 0,09 ha

1.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Im Regionalplan 1998 (RP) und im Landschaftsrahmenplan (LRP) 1998 sind keine umweltrelevanten Aussagen für die Änderungsbereiche getroffen. Schutzgebiete oder Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen oder mit besonderer Erholungseignung sind nicht betroffen.

Im festgestellten Landschaftsplan (festgestellt 1998) der Gemeinde Hartenholm sind die überplanten Flächen im Plan *Entwicklung* entsprechend der tatsächlichen Nutzungen dargestellt, d.h. als gewerblich genutzte Fläche.

Der Planbereich liegt außerhalb von nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebieten sowie von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten.

Mit Ausnahme des im Randbereich des Gebietes verlaufenden keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope vor. Diese werden in der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Westlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes. Insofern sind die Waldabstandsvorgaben nach § 24 LWaldG zu beachten.

Die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG hinsichtlich des Vorkommens besonders oder streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind zu berücksichtigen. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Vorschriften des § 44 BNatSchG einer Umsetzung der vorbereiteten Planung nicht entgegenstehen.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

1.2.1.1 Schutzgut Mensch einschl. menschliche Gesundheit und Erholung

Der Planbereich wird derzeit als Gartenbetriebe genutzt. Im Osten und Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche und im Westen Wald an. Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Wohnfunktionen.

Am Nordrand verläuft die Hofstraße, mit Funktion als Landesstraße 167 und entsprechender Verkehrsbelastung.

Das Plangebiet dient angesichts der gegebenen Nutzung nicht der Erholungsnutzung.

Auswirkungen

Für das **Gebiet** liegt auf der Ebene benachbarter und vergleichbarer verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12) bereits eine schalltechnische Untersuchung bzgl. des Verkehrslärms auf der L 167 vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis dass Lärmschutzmaßnahmen auch für die geplante Wohnbebauung nicht erforderlich sind. Dies gilt erst recht für die geplante Nutzung als Hof Café und einer weiteren Betriebswohnung. Durch die Bebauungsplanung sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten, da landschaftlichen Strukturen erhalten bleiben.

1.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschl. biologischer Vielfalt / Artenschutz

Nach der gegebenen Nutzung kommt den Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes planungsrechtlich nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu, da die Gebietskategorien Flächen für die Gärtnereibetrieb in den Mittelpunkt stellen. In der tatsächlichen Ausprägung ergibt sich für das Schutzgut keine andere Bewertung, da die Fläche vollständig zu Gunsten der Gärtnerei genutzt wird. Eine höhere Bedeutung für Tiere und Pflanzen ergibt sich im Geltungsbereich für den das Plangebiet begrenzenden Knick. Dem Knick kommt eine Relevanz aus Artenschutzsicht zu, da er Lebensstätten auch streng oder europarechtlich geschützter Arten (Fledermäuse, Brutvögel etc.) bildet.

Gefährdete Arten der Roten Liste Schleswig-Holstein wurden im Plangebiet nicht aufgenommen. Die Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. Zur **Tierwelt** wurden keine gesonderten Erhebungen durchgeführt. Generell stellt sich die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt wie folgt dar:

Die Knickbestände bilden vielfältige Lebensräume für zahlreiche Artengruppen insbesondere der Vögel, Kleinsäuger, Insekten etc.

Die Betriebsfläche ist aufgrund der artenarmen Ausprägung und der dauernden Störungen für die meisten Tierarten von geringer Bedeutung und lediglich im Zusammenhang mit den randlichen Knicks als Teillebensraum einzustufen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der **artenschutzrechtlichen Prüfung** werden die potenziellen sowie nachgewiesenen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft (siehe Auswirkungen).

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 5 beschränkt sich das zu prüfende Artenspektrum auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten. Eine artenschutzrechtliche Privilegierung besitzen nach diesem Paragraphen und nach derzeitiger Rechtsauslegung alle gem. § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind.

Die Ermittlung der relevanten Arten erfolgt durch einen Abgleich vorliegender Verbreitungsdaten von streng geschützten Tierarten und europäischen Vögeln mit den Biotopstrukturen des Plangebietes (Potenzialanalyse). Hierzu erfolgte eine Ortsbegehung am 20.09.2018.

Relevante und zu überprüfende Arten im Plangebiet sind die Artengruppen Fledermäuse und europäische Vogelarten. Für alle anderen Arten ist ein mögliches Vorkommen aufgrund der entsprechenden Verbreitungsdaten Schleswig-Holstein (u. a. FÖAG 2014, BORKENHAGEN 2011) sowie der im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen unwahrscheinlich.

Fledermäuse

Bei der Ortsbegehung konnten Strukturen ausgemacht werden, die als bedeutende Sommerquartiere (Wochenstuben) oder Winterquartiere für Fledermäuse geeignet sind. Diese befinden sich im Gebäudebestand. Als Sommerquartierquartier ist eine Eignung in einzelnen auch größeren Spalten, Abrissen potenziell möglich.

Es sind vorrangig siedlungsgebundene und weit verbreitete Arten wie Breitflügelfledermaus oder Zwergfledermaus potenziell zu erwarten. Der Knicks erfüllt möglicherweise eine Funktion als Flugstraße für strukturgebunden fliegende Arten zwischen ihren Quartieren bzw. Quartieren und Jagdgebieten. Eine besondere Funktion der Baugebietsfläche als Jagdgebiet liegt nicht vor.

Der Knick und dies bestehenden Gebäude bleiben erhalten und erfüllen weiterhin ihre Funktion.

Vögel

Wesentliche Niststätten für die als Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter, Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren oder Bodenbrüter der Offenlandstandorte anzusehenden Arten sind die Knickstrukturen und deren Randstrukturen.

Ein Brutvorkommen von Arten mit speziellen Ansprüchen an ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, wie z.B. koloniebrütende Arten oder Arten, die alljährlich auf die Nutzung desselben Nestes/Hortes angewiesen sind, ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Es sind weiterhin keine gefährdeten Arten zu erwarten, die nicht auch in die Randstrukturen des Plangebietes ausweichen könnten. Besonders störungsempfindliche Arten sind im baulich genutzten Gebiet weiterhin unwahrscheinlich. Generell ist vorrangig mit einem Vorkommen weit verbreiteter Gehölz- und -höhlenbrüter zu rechnen.

Aufgrund der Habitatausstattung, der naturräumlichen Lage kommt dem Vorhabengebiet auch keine artenschutzrechtlich relevante Rolle als Rastvogelgebiet zu. Landesweit bedeutende Rastvogelbestände sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Mit der geplanten Bebauung im Bereich der Betriebsfläche gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere mit nur allgemeiner Bedeutung verloren, für die kein Ausgleich erforderlich wird. Knickbestände oder Gehölzstrukturen sind durch den geplanten Neubau des Hofcafes und die Erweiterung der Stellplatzanlage nicht berührt. Die Bebauung rückt auch nicht näher an die wertgebenden Bestände heran, als die durch die bereits genutzte Bebauung zur Zeit der Fall ist.

Nachfolgend wird eine **artenschutzrechtliche Prüfung** bzgl. der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden als „Tötungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1), „Störungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und Verbot des Beschädigens der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) zusammengefasst.

Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Fledermäuse

Die nachtaktiven Tiere könnten verletzt oder getötet werden, wenn Bäume oder Gehölze mit Quartiersstrukturen gefällt werden. Gehölzfällungen sind aber nicht vorgesehen.

Vögel

Tötungen von Vögeln sind insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit möglich. Im Plangebiet sind nur Vögel zu erwarten, deren Brut- und Aufzuchtzeiten mit den gesetzlich festgelegten Gehölzfällfristen abgedeckt werden.

Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

Das Vorhaben führt während der Bauzeit zu akustischen, aber räumlich und zeitlich befristeten Störungen. Nachfolgend ist weiterhin mit einer erhöhten Störung durch die Cafenutzung, verbunden mit akustischen und optischen Reizen zu rechnen. Im Nahbereich der bereits bestehenden

Landesstraße ist ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten jedoch unwahrscheinlich. Weiterhin verbleiben für diese Arten ausreichend gleichartige gestaltete Flächen in der landwirtschaftlich genutzten Umgebung des Plangebietes. Es ist daher nicht zu erwarten, dass das Vorhaben zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Fledermäusen oder Vögeln führt.

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG (Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind alle Orte im Gesamtlebensraum einer Art, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Geht die Funktion einer Lebensstätte dauerhaft verloren, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Für Eingriffsvorhaben gelten die Sonderregelungen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn trotz Beschädigung einzelner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. D.h. durch einen Vorrat an potenziell nutzbaren Habitaten im lokalen Umfeld sind durch Verschiebungen keine Bestandsrückgänge der betroffenen Arten zu erwarten. Wenn die Lebensstätte nach dem Eingriff weiterhin verfügbar ist und ihre ökologischen Funktionen aufgrund des geringen Umfangs der zu erwartenden Einschränkungen oder Verluste weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleiben, liegt kein Verstoß gegen diese Schutzbestimmung vor. Es wird damit vorausgesetzt, dass artspezifisch innerhalb eines Aktionsraums weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erreicht werden können.

Fledermäuse

Da durch die Planung weder Knickverluste oder Verluste von andern wertgebenden Landschaftselementen sowie von der bestehenden baulichen Substanz vorbereitet wird, sind diesbezügliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Essentielle Flugrouten oder Jagdhabitats werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Vögel

Durch das Vorhaben gehen lediglich bereits intensiv genutzte Betriebsfläche verloren.

Dadurch kommt es zu keinen Auswirkungen oder Habitatverlusten für bodenbrütende, gehölzfrei- und höhlenbrütende Vogelarten.

Fazit Artenschutz

Für das Bauvorhaben wurden die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen nach § 44 BNatSchG geprüft. Es ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

1.2.1.3 Schutzgut Boden

Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Plangebiet wird derzeit betrieblich genutzt, die Böden für die zusätzlich vorbereitete Bebauung sind unversiegelt.

Der Boden ist gemäß großräumiger Darstellung im Landschaftsplan durch sandige Bodenarten gekennzeichnet.

Planungsbegleitend wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung einheitliche Bodenverhältnisse erbohrt: Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass unter einer Oberbodenschicht Sande anstehen.

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten:

- Bodenart und -typ sind regional typisch und weit verbreitet. Empfindliche oder seltene Böden liegen somit nicht vor.

- Infolge der sandigen Bodenanteile ist die Nährstoffbindung der Böden schlecht, der Wassergehalt niedrig und die Wasserdurchlässigkeit entsprechend hoch.
- Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotentials liegen keine extremen Standortverhältnisse vor. Die anstehenden Böden bieten mit diesen Bedingungen Lebensraum für mäßig bis gering spezialisierte schutzwürdige Vegetation.
- Die Natürlichkeit der Böden ist durch bestehende betriebliche Nutzung beeinträchtigt .
- Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit der vorherrschenden Böden als mäßig einzustufen. Sie haben insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Altablagerungen

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Durch die Versiegelung im Zuge der Bebauung werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind Empfindliche oder seltene Böden nicht betroffen.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich durch die Summe der Versiegelung zu Gunsten der Erweiterung der Stellplätze und zu Gunsten des geplanten Hofcafes. Die Stellplätze werden um 300 qm erweitert und das Hofcafe hat eine Grundfläche von 120 qm.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher unversiegelten Bodens insgesamt als erheblich anzusehen.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Plans errechnen sich folgende Eingriffsflächen und Kompensationsbedarfe:

Eingriff Boden			Ausgleichserfordernis		
Art des Eingriffs	in qm	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche in qm	Ausgleichsfaktor gem. Erlass ¹	benötigte Ausgleichsfläche in qm
Stellplätze	300qm	100%	300	1 : 0,5	150
Hofcafe	120 qm	100%	120	1 : 0,5	60
BODEN GESAMT	—	—	420	—	210

Auf den Ausgleich für das Schutzgut Boden anrechenbare Maßnahmen werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

Streuobstwiese	250 qm
----------------	--------

Es kann daher festgestellt werden, dass der erforderliche Ausgleich sichergestellt wird.

¹ gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein vom Dezember 2013

1.2.1.3 Schutzgut Wasser

1.2.1.4

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im dem Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Grundwasserhaushalt ist anhand der geologischen Situation nicht von grundwassernahen Standorten auszugehen. Ein besonderer Schutzanspruch durch z.B. Wasserschutzgebiete besteht nicht.

Infolge der anstehenden sandigen Böden mit hoher Wasserdurchlässigkeit hat das Plangebiet eine höhere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Auswirkungen

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein; diese führen zur Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate sowie zur Veränderung des Oberflächenabflusses, d.h. Erhöhung des oberirdischen Abflusses und Verringerung der Wasserraten für die Grundwasserneubildung.

Die anfallenden Wassermengen der versiegelten bzw. überbauten Flächen im Gebiet sollen vor Ort versickert werden.

Mögliche qualitative Gefährdungen des Grundwassers und der Vorflut ergeben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs, besonders von den Stellplätzen. Hier kann das Regenwasser erfahrungsgemäß durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein. Nutzungsbedingt ist die Beschaffenheit des abfließenden Oberflächenwassers für das Baugebiet als gering verschmutzt anzusehen.

Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist somit weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht zu erwarten.

1.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die klimatische Situation der überplanten Siedlungsrandgebiete ist durch die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit den strukturierenden Knicks gekennzeichnet. Besondere klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen nehmen die Flächen nicht ein. Zugleich liegen aber auch keine Belastungs- oder Wirkungsräume für die Schutzgüter Klima und Luft vor.

Vorbelastungen bestehen im Bereich des Plangebietes durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Landesstraße.

Auswirkungen

Bei den Schutzgütern Klima und Luft werden insgesamt keine relevanten Auswirkungen durch die veränderten Nutzungsdarstellungen ergeben.

Im Plangebiet kommt es zwar zu versiegelungsbedingten Folgen (Erhöhung der Lufttemperatur etc.), welche keine Erheblichkeit erreichen. Zudem sind keine Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung betroffen. Eine relevante Zunahme von Luftbelastungen kann ausgeschlossen werden, da im Gesamtzusammenhang eine Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird.

1.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird den Planungsraum betreffend durch die bestehende gärtnerische Nutzung geprägt. Eine besondere Bedeutung übernehmen dabei die parzellenbegrenzenden landschaftstypischen Knicks. Von den umgebenden Straßen und Wirtschaftswegen sind die Flächen einsehbar und die naturnahen und ländlichen Strukturen somit erlebbar.

Auswirkungen

Mit der moderaten Neubebauung auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

1.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Bestände sind in den Planänderungsbereichen nicht vorhanden und dementsprechend auch nicht betroffen.

Auch für sonstige Sachgüter ergeben sich keine Auswirkungen.

1.2.1.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind nicht vorhanden.

1.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten der Änderungsbereiche nach dem geltenden Planungsrecht richten:

Im Plangebiet würden die Flächen voraussichtlich weiterhin gärtnerisch genutzt werden, die Realisierung eines Hofcafés könnte nicht stattfinden.

Insgesamt zeichnen sich für die meisten Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Unterschiede in den Auswirkungen ab.

1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Neubauten zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bilanzierung (Schutzgut Boden) stellt klar, dass die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen/-flächen hinzugezogen werden müssen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch einschl. menschliche Gesundheit und Erholung

Bezogen auf das Wohnumfeld, kommt es durch die Sicherung der knickgesäumten Weges zu keiner Verschlechterung der siedlungsräumlichen Verflechtungen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschl. Artenschutz)

Die das Plangebiet umgebenden Knicks und wertgebenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Der bestehende Knick wird durch einen festgesetzten Knickschutzstreifen gesichert. Zu dem angrenzenden Waldbestand werden die erforderlichen Abstände eingehalten, indem die überbaubaren Flächen entsprechend abgerückt werden.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Zeiträume der Baufeldräumung festgesetzt.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wirkt die Beschränkung der baulichen Nutzung über die festgesetzte GRZ als Minimierungsmaßnahme.

Schutzgut Wasser

Die o.g. Maßnahmen für das Schutzgut Boden wirken sich zusätzlich eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zudem soll das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden.

Schutzgut Klima/Luft

Der Knickerhalt wirkt sich minimierend auf die Auswirkungen der veränderten Nutzungssituation aus, indem der Bestand an kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamen Strukturen beibehalten und ergänzt wird.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die nachhaltige Sicherung des prägenden umgebenden Knickbestandes mindern die Auswirkungen der Neubauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus wurde eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die dem örtlichen Charakter Rechnung trägt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine gesonderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die bauliche Entwicklung auf bisher baulich ungenutzten Böden kommt es zu Eingriffen, für die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Davon betroffen ist das Schutzgut Boden durch Versiegelungen und Überbauungen. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt 210 qm. Als Ausgleich wird die Anlage einer ca. 250 qm großen Streuobstwiese festgesetzt. Die Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen, wobei eine zweimalige Mahd pro Jahr, unter Abtransport des Schnittgutes vorzunehmen ist. Auf der Fläche ist pro 50 qm ein hochstämmiger einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

Insgesamt besteht somit ein Überschuss von **40 qm**.

1.2.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da das Vorhaben an die bestehende Gärtnerei gebunden ist.

1.3 Zusätzliche Angaben

1.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für den Umweltbericht wurde auf folgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen, die im Zusammenhang mit dem B-Plan erstellt wurden.

- Schalltechnische Untersuchung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht aufgetreten.

1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz-, Bundesnaturschutzgesetz sowie ggfs. weiteren Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, da aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

1.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hofcafes im Bereich einer bereits bestehenden Gärtnereigeländes geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Stellplatzflächen erweitert werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter „Boden“ infolge Versiegelungen und Überbauungen und „Tiere und Pflanzen“ wegen der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des umgebenden Knickbestandes. Die anderen Schutzgüter sind im nicht **erheblichen** Ausmaß von den Festsetzungen des B-Plans betroffen.

Der Schwerpunkt der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschli. Artenschutz liegt in der Ausweisung von Schutzabständen zwischen den überbaubaren Flächen und den gesetzlich geschützten Knicks und der Festlegung artenschutzrechtlicher Verbotsfristen für die Baufeldräumung.

Der Ausgleich für die Bodeneingriffe wird planextern erbracht, so dass die zulässigen unvermeidbaren Verluste und Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Es ergeben sich keine wirklichen Planungsalternativen, die zu geringeren Umweltauswirkungen führen würden. Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ist nicht gegeben.

6 Ver.- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserreinigung erfolgt durch eine hofeigene Kläranlage –Dreikammergrube mit Nachklärbecken-. Diese Anlage wird entsprechend den gestiegenen Anforderungen- ausgelöst durch das Hofcafe- in Absprache mit der Wasserbehörde des Kreises Segeberg ertüchtigt. Die Abstimmung wird rechtzeitig erfolgen.

Nicht belastetes Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird durch einen H100 Hydranten in 68 m Entfernung zum Hauptgebäude sichergestellt. Die nächste unabhängige Wasserversorgung befindet sich in der Mühlenstraße in 200 m Entfernung zum Baugebiet und in der Hofstraße in 520 m Entfernung zum Baugebiet. Insgesamt stehen 4200 Liter Löschwasser pro Minute zur Verfügung. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

7. Sonstiges

7.1 Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.2 Grundwasserschutz


Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7.3 Artenschutz

Vor einem eventuellen Anriss der baulichen Substanz sind diese von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Sofern Arten nachgewiesen sind, wird eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten sind bis zur Klärung der Zulässigkeit einzustellen.

Gemeinde Hartenholm
Der Bürgermeister




(Bürgermeister)

