

Gemeinde Nieby:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 (VB 1) für das Gebiet "Sandkoppel" (Reetdorf Geltinger Birk)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Nieby:

PLANUNGSGRUPPE PLEW 

STUHRALLEE 31 FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

VORENTWURF

(frühzeitige Behördenbeteiligung)
Juli 2015

Gemeinde Nieby:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 (VB 1)
für das Gebiet „Sandkoppel“ (Reetdorf Geltinger Birk)

- frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB -

Erläuterungen zum aktuellen Planungsstand
(Vorläufer Begründung)

0. Vorbemerkung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange regelmäßig möglichst frühzeitig von der Planung zu unterrichten. Mit dem hier vorgelegten aktuellen Planungsstand (siehe Anlagen) und nachfolgenden Erläuterungen ist die Planung für eine erste fachliche Einschätzung hinreichend beschrieben. Die Gemeinde Nieby erwartet Aussagen insbesondere zu dem erforderlichen bzw. im Vorliegenden bereits dargelegten Umfang und Detaillierungsgrad der vorzunehmenden Umweltprüfung, darüber hinaus aber auch planungsbeachtliche Hinweise anderer Fachdisziplinen.

Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Projektes insbesondere hinsichtlich touristischer Aspekte und Umweltbelange ist der Kreis der beteiligten Behörden und Verbände gegenüber dem bei der (frühzeitigen) Beteiligung allgemein üblichen Verteiler erweitert.

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst mit dem zwischen den Ortslagen von Nieby und Falshöft und den Naturschutzflächen der Geltinger Birk gelegenen Gelände der ehemaligen Kasernenanlage „Sandkoppel“ (FSt-Nr. 13/2, ca. 7,4 ha) sowie der südlich anschließenden Grünland-Fläche (FSt-Nr. 195, ca. 1,5 ha) eine Fläche von insgesamt ca. 8,9 ha.

2. Planungserfordernis

Seit Aufgabe der militärischen Nutzung Ende 1995 und der anschließenden Veräußerung an einen privaten Eigentümer (1998) wurden mehrere, letztlich immer wieder fruchtlose Anläufe unternommen, das ehemalige Kasernengelände einer neuen tragfähigen und verträglichen Nutzung zuzuführen. Vom jetzigen Eigentümer und Vorhabenträger¹ wurde nunmehr ein Konzept vorgelegt, das sowohl die Zustimmung der Gemeinde Nieby fand als auch von Behördenseite als grundsätzlich realisierungsfähig eingeschätzt wurde.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer offen, locker und grün gestalteten Ferienhaussiedlung mit 41 reetgedeckten Ferienhäusern (48 Wohneinheiten mit zusammen 236 Betten) nebst zugehörigen Infrastruktur-Einrichtungen (Servicegebäude, Anlagen zur Ver- und Entsorgung).

¹ Geltinger Birk Sandkoppel GmbH & Co. KG, Herr Norbert Essing, Gut Roest/Kappeln

Das Baurecht für die Kasernenanlage entsprang der privilegierten Sondernutzung des Bundes, es ist mit Aufgabe der Nutzung und Privatisierung der Fläche erloschen. Für anderweitige bauliche Nutzungen in dieser Außenbereichslage lassen sich aus dem Bestand heraus also keine baurechtlichen Ansprüche ableiten; die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens können somit nur im Wege der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Der Bebauungsplan (in diesem Falle als selbständiger und vorhabenbezogener B-Plan) ist erforderlich, um das neue Vorhaben städtebaulich geordnet und verträglich in die gegebene Situation einzufügen.

3. Entwicklung der Planung

Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Karte des Landesentwicklungsplans (LEP 2010)² sowohl in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung als auch am Rande des für die Gellinger Birk ausgewiesenen Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft

Im Textteil des LEP³ werden dazu u.a. folgende, für diese Planung relevante Grundsätze bzw. Ziele der Raumordnung benannt und begründet:

„(...) In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden. (...)

Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. Die mit der Festlegung dieser Räume verbundenen raumordnerischen Erfordernisse leisten einen Beitrag, den Tourismus in seiner herausragenden landes- und regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung haben die Wirkung von raumordnerischen Vorbehaltsgebieten.

Mit der Ausweisung von Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen die vorhandenen Einrichtungen und Angebote gesichert sowie die weitere touristische Entwicklung in diesen Räumen gezielt befördert und unterstützt werden. Insbesondere soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden, die sowohl die natürlichen Grundlagen als auch die Wettbewerbsfähigkeit des schleswig-holsteinischen Tourismus sichert. Die Entwicklung in den Schwerpunkträumen soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere zielgruppenorientierte Differenzierung der Angebotsformen, insbesondere in Räumen mit relativ einseitigen Angebotsstrukturen (zum Beispiel überwiegend Campingplätze), und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren. (...) Dabei ist stets eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Gewässer- und Naturschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes herzustellen. (...)“ und weiter „(...)

² Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010, *Amtsblatt Schl.-H 2010*, S. 719

³ vgl. ebd. Ziff. 3.7.1 und Ziff. 5.2.2

Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sollen räumlich so angeordnet werden, dass ein räumlicher Verbund oder eine funktionale Vernetzung verschiedener Biotoptypen hergestellt wird. Dabei sind eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- beziehungsweise Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen anzustreben. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Derartige Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden. (...) Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen im Rahmen der kommunalen Planungen berücksichtigt werden. Dabei soll eine überörtliche Abstimmung angestrebt werden. (...).“

Auf der nachgeordneten Ebene des Regionalplans (RPI V)⁴ ist das Plangebiet sowohl in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung als auch innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gelegen. In Konkretisierung der vorgenannten Grundsätze und Ziele ist hier in Bezug auf diese Planung insbesondere die Aussage herauszustellen, dass die Darstellung als Vorbehaltsraum für den Naturschutz nicht zwingend mit Nutzungseinschränkungen verbunden ist; ausgeschlossen sind aber anderweitige Nutzungsansprüche, die mit dem Schutzziel nicht vereinbar sind⁵. Dementsprechend wird im Regionalplan ganz konkret zum ehemaligen Kasernengelände Sandkoppel als Grundsatz bestimmt, dass eine bestandsorientierte Entwicklung mit den Naturschutzbelangen der Geltinger Birk abzustimmen ist⁶. Weiterhin benannt sind die im Zusammenhang mit der Naturschutzmaßnahme der Wiedervernässung der nordöstlich angrenzenden Flächen erforderlichen Küstenschutzmaßnahmen (beide Maßnahmen sind umgesetzt).

Bereits für das dieser Planung vorangegangene, wesentlich nutzungsintensivere Projekt einer touristischen Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes war entschieden worden, dass gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 3b Landesplanungsgesetz auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden konnte. Es wurde aber eine raumordnerische Abstimmung gem. Ziff. 3.7.3 Abs. 2 LEP durchgeführt. Angesichts dieser Vorleistungen aus dem Vorgängerprojekt und der Einbindung der Landesplanung in das Bauleitplanverfahren kann für die vorliegende Planung von der Durchführung eines erneuten informellen raumordnerischen Abstimmungsverfahrens abgesehen werden⁷.

Masterplan Tourismus für das Amt Geltinger Bucht

Derzeit wird für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus erarbeitet.

Die Bestandsaufnahme bestätigt die hohe touristische Bedeutung des anerkannten Erholungsortes Nieby. Die Tourismusintensität liegt mit 18.000 Übernachtungen⁸ / 1.000 Einwohner weit über dem Durchschnitt (Kreis SL-FL 5.925, Land SH 8.809). Tatsächlich dürfte

⁴ Regionalplan für den Planungsraum V, *Amtsblatt Schl.-H.* 2002, S. 747

⁵ Vgl. ebd. Ziff. 5.3

⁶ Vgl. ebd. Ziff.6 (Aussagen zu den Gemeinden des Nahbereichs LZO Gelting)

⁷ Abstimmungsgespräch bei der Landesplanungsbehörde am 25.09.2014

⁸ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein STATISTISCHER BERICHT
Kennziffer: G IV 1 - j 13 SH: Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein 2013

die Tourismusintensität weit höher liegen, da in der Gemeinde der Anteil der nicht-gewerblichen Betten mit ca. 80 % sehr hoch ist und für diesen Bereich die Anzahl der Übernachtungen nicht erhoben wird.

Weite Teile des Gemeindegebietes sind als Schutzgebiete ausgewiesen (NSG, Natura 2000, LSG). Die mit Wander-, Radwander- und Reitwegen durchzogenen Naturflächen stellen ein bedeutendes Potential für Tourismus und Naherholung dar.

Das in der Gemeinde gelegene Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ ist mit seinen Angeboten zum Naturerleben (Nabu-Infostation, Integrierte Station Geltinger Birk (Falshöft), Naturführungen) einer der bedeutenden Besuchermagneten der Region. Das Gemeindegebiet ist an die überörtlich bedeutsame Fernradroute Ostseeküstenradweg angebunden und seit neuestem an den regionalen Wanderweg Fördesteig, der von der dänischen Grenze bis nach Falshöft führt.

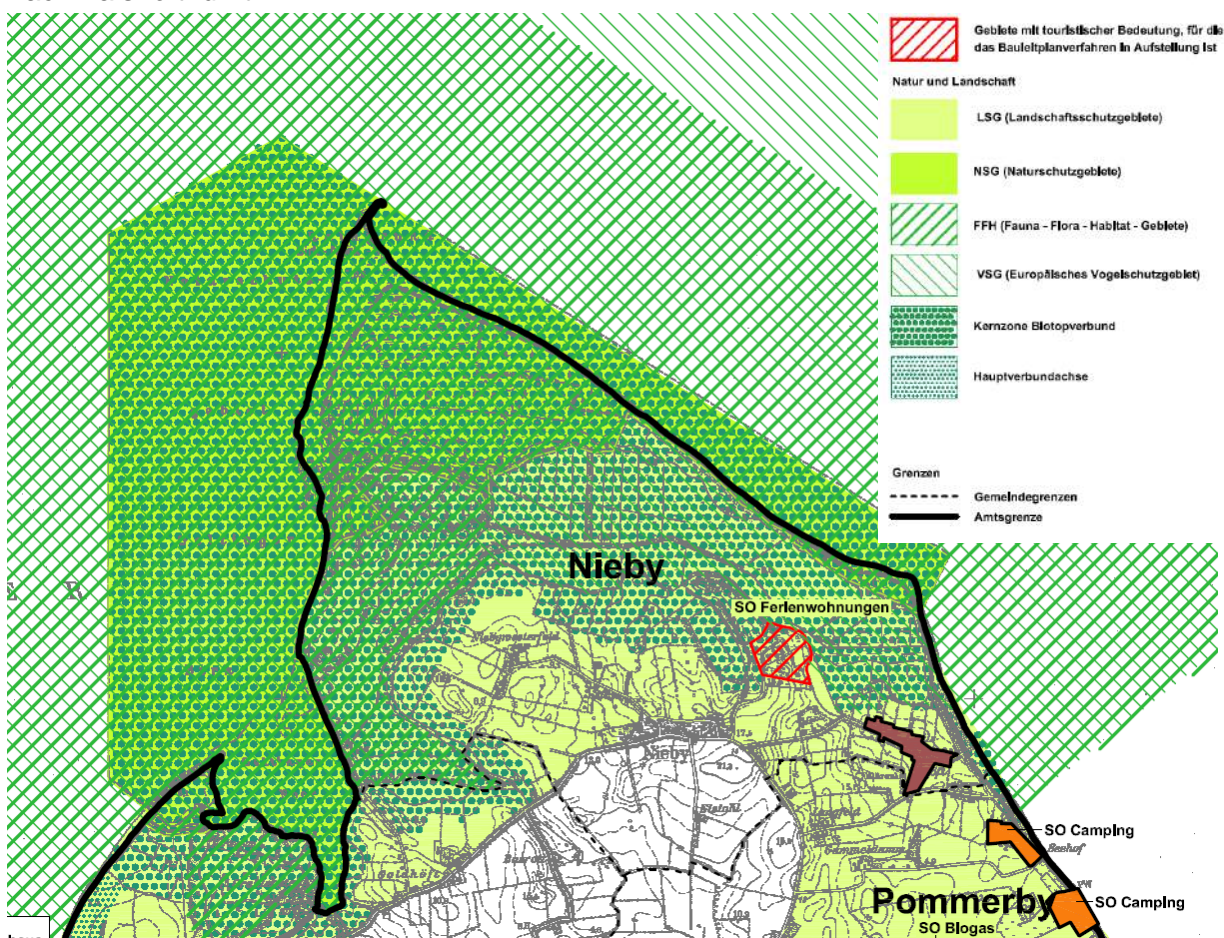


Abb.: Planerische Rahmenbedingungen⁹ (Auszug Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht)

In Falshöft beginnt zudem der ca.8 km lange zusammenhängende Badestrand Falshöft – Maasholm-Oehe, der überwiegend durch Sandstrand geprägt ist.

Der Naturtourismus ist in der Gemeinde Nieby von herausragender Bedeutung.

Der Großteil des Beherbergungsangebots im Amtsgebiet wird durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser gedeckt. Anbieter von Ferienwohnungen und -häusern sind überwiegend private Vermieter. Der Anteil an Ferienhäusern und Ferienwohnungen in ausgewiesenen Ferienhausgebieten ist sehr gering. Größtes zusammenhängendes Ferienhausgebiet im

⁹ Auszug Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht (Stand Juni 2015), Planungsgruppe Plewa, Flensburg

Amtsbereich ist das Feriendorf Golsmaas (Gemeinde Kronsgaard) des deutschen Erholungswerkes mit 62 Ferienhäusern. Dabei handelt es sich um ein Ferienhausgebiet der 1. Generation, in dem günstige Ferienhäuser insbesondere für kinderreiche Familien angeboten werden. Kleinere Ferienhausgebiete (9 bis 18 Ferienhäuser) sind ab dem Jahr 2002 in den Gemeinden Steinbergkirche und Gelting entstanden. Aus Sicht der touristischen Verbände sind Qualitätsverbesserungen des bestehenden Angebotes und Angebotserweiterungen insbesondere bei qualitativ hochwertigen und professionell zu vermarktenden Ferienobjekten erforderlich.

Der Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht findet sich derzeit im amtsweiten Abstimmungsverfahren, so dass die Benennung von Beurteilungskriterien zu Infrastrukturplanungen und touristischen Entwicklungsschwerpunkten noch nicht erfolgen kann. Aufgrund der touristischen Bedeutung der Gemeinde Nieby und der besonderen Rahmenbedingungen des Projektes ist jedoch nicht erkennbar, dass das geplante Vorhaben Reetdorf Geltinger Birk den Zielsetzungen des Masterplanes widersprechen wird.

(zur touristischen Grundkonzeption des Vorhabens siehe anliegendes Exposé)

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Vorliegende Planung hat offensichtlich keine Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge und lässt in räumlicher Hinsicht keine Einflüsse auf die mögliche weitere Siedlungsentwicklung in der Gemeinde erkennen. Die Gemeinde sieht daher aus dieser Planung heraus kein Erfordernis, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan, aufgestellt als „selbständiger Bebauungsplan“ nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, reicht aus, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Gemeinde sicherzustellen.

Der selbständige Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landrat).

4. Planungskonzept / Planungsinhalte

Das Planungskonzept sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Der bauliche Bestand soll gänzlich abgeräumt und auf der freiwerdenden Fläche eine Ferienhaussiedlung errichtet werden. Vorgesehen sind insgesamt 41 eingeschossige Einzelgebäude (davon 7 Doppelhäuser) im regionaltypischen Stil mit Reetdach und roten Backsteinfassaden. Es werden 3 verschiedene Haustypen errichtet mit unterschiedlichen Angeboten hinsichtlich Wohnfläche und Bettenzahl:

- 18 x „Künstlerkate“ (A), davon 15 x 4 Betten und 3 x 6 Betten (zus. 78 Betten),
je ca. 109 m² Wohnfläche
- 16 x „Atelierhaus“ (B), davon 13 x 6 Betten und 3 x 8 Betten (zus. 102 Betten),
je ca. 127 m² Wohnfläche
- 7 x Malerhaus (C), jeweils als Doppelhaus mit 2 x 4 Betten (zus. 56 Betten),
je ca. 87 m² Wohnfläche.

Hinzu kommt im Eingangsbereich ein Servicegebäude (Empfang/Verwaltung/Geräte). Die Lage und Stellung der Ferienhäuser auf dem Gelände berücksichtigt auch die für die nutzerseitige Akzeptanz wichtigen Sichtbeziehungen in die freie Landschaft.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Dorfstraße (K 58) aus über die im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Zufahrtsstraße „Sandkoppel“. Die Zufahrt dient zugleich als öffentlich genutzter Wanderweg, der am westlichen Plangebietsrand (und z.T. im Plangebiet gelegen) seine Fortsetzung findet. Das Plangebiet selbst wird über eine

vom Vorplatz mit Empfangsgebäude ausgehende zentrale Achse erschlossen, von der wiederum Stichwege die einzelnen Ferienhaus-Cluster erschließen. Die Stichwege sind durch (nur) für LKW überfahrbare Abschnitte kurzgeschlossen. Von der Hauptachse aus führt ein zentraler Fußweg nach Norden zu dem dort verlaufenden Wanderweg.

Das Plangebiet ist ringsum wirksam eingegrünt unter Erhalt und Ergänzung wichtiger vorhandener Grünelemente (Knicks, Gehölzstreifen, Wald); z.T. werden auch neue Grünstrukturen aufgebaut. Der erhaltenswerte Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Teile des bestehenden Waldes im Südosten des ehem. Kasernengeländes werden gerodet; auf der südlich anschließenden Fläche wird die erforderliche Ersatzaufforstung durchgeführt. Weiterhin ist dort die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen; im vorderen Teil der Fläche wird die neue Kläranlage nebst Trafostation installiert.

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit der Vorhaben hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen des Vorhabenträgers ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag, und zwar sowohl hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung (Ausführung entsprechend den Projektplänen) als auch bezüglich der Steuerung der Nutzung, hier insbesondere zu nennen die Verhinderung einer schleichenden Umnutzung in Dauerwohnen).

Zu den vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung als Ferienhausgebiet für ausschließlich gewerblich-touristische Zwecke festgesetzt. Ein differenzierter Zulässigkeitskatalog zur Art der Nutzung wird nicht in die textliche Festsetzung aufgenommen, da die zulässige Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden wird.

Maß der baulichen Nutzung

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächen, Höhen und Geschossigkeiten) erfolgt haustypbezogen dergestalt, dass die jeweiligen Vorhaben sich verwirklichen lassen, eine über das Erforderliche hinausgehende bauliche Dichte und Höhenentwicklung und damit ein unverträgliches Übermaß an Ausnutzung aber verhindert wird.

Die festgesetzte Grundfläche mit der für Stellplätze und Nebenanlagen erforderlichen Überschreitung ermittelt sich dabei folgendermaßen:

1.1 Ferienhäuser

GR für gebäudebezogene Nebenanlagen / Stellplätze (bei allen Haustypen / je Wohneinheit):

Zuwegung/Zufahrt	50,0 m ²	(wassergebunden/sickerfähig)
Stellplätze	27,5 m ²	(2 St je WE)
Abstellraum extern	7,5 m ²	
= gesamt	<u>85 m²</u>	

Anm.: Hausbezogener Ansatz für Zuwegung / Zufahrt hier zunächst als pauschalierter Mittelwert.

Die ermittelte hausbezogene GR für Nebenanlagen/Stellplätze etc. wird – aufgerundet- als Überschreitungswert nach § 19Abs. 4 BauNVO in die nachstehende GR-Ermittlung für die einzelnen Haustypen eingestellt.

Haustyp A ("Künstlerkate") 18 WE

GR Gebäude	108 m ²	(ohne Schuppen-Anbau)
+ Terrasse/Umlauf	<u>115 m²</u>	(ohne „Loggia“ > in GR Gebäude enthalten)
= zus.	223 m ²	
+ Rundung / Reserve	<u>2 m²</u>	
= gesamt	225 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 225 m² + 40 % Überschreitung (= 90 m²)
 ⇒ GR max. = 315 m²

Haustyp B („Atelierhaus“) 16 WE

GR Gebäude	133 m ²	(ohne Schuppen-Anbau)
+ Terrasse/Umlauf	<u>118 m²</u>	(ohne „Loggia“ > in GR Gebäude enthalten)
= zus.	251 m ²	
+ Rundung / Reserve	<u>4 m²</u>	
= gesamt	255 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 255 m² + 35 % Überschreitung (= 89 m²)
 ⇒ GR max. = 344 m²

Haustyp C („Malerhaus“) 14 WE (= 7 Doppelhäuser)

GR Gebäude	85 m ²	(je Haushälfte / ohne Schuppen-Anbau)
+ Terrasse/Umlauf	<u>72 m²</u>	(dto.)
= zus.	157 m ²	
+ Rundung / Reserve	<u>3 m²</u>	
= gesamt	160 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 320 m² (= 2 x 160 m² für das Doppelhaus mit 2 WE)
 + 55 % Überschreitung (= 176 m², also anteilig 88 m² je WE/Haushälfte)
 ⇒ GR max. = 496 m² (entspricht anteilig 248 m² je Haushälfte)

1.2 Servicegebäude (Haustyp „D“)

GR Gebäude	244 m ²	
+ Vorplatz / Stellplätze (ca. 10 x 13m)	<u>130 m²</u>	(sickerfähig)
= zus.	374 m ²	
+ Rundung / Reserve	<u>26 m²</u>	
= gesamt	400 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 250 m² + 60 % Überschreitung (= 150 m²)
 ⇒ GR max. = 400 m²

1.3 Sonstige bauliche Anlagen im Baugebiet (baugebietsbezogene Nebenanlagen)

2 Müllboxen á 13,5 m ² = 27 m ²		
+ 2 x Zuweg psch. à 4 m ² = 8 m ²	35 m ²	
vorh. Zisterne (Löschwasserspeicher)	95 m ²	<i>analog zur Erhebung Bestands-GR</i>
vorh. Kläranlage (dto.)	<u>80 m²</u>	- dto.-
= zusammen	210 m ²	
+ Rundung/Reserve	<u>40 m²</u>	
= gesamt	250 m ²	

4. Zusammenstellung GR der bebauten/befestigten Flächen

1. 1	Ferienhäuser:	(incl. Nebenanlg./St.)	
	A (Künstlerkate)	18 x 315 = 5.670	
	B (Atelierhaus)	16 x 344 = 5.504	
	C (Malerhaus)	7 x 496 = 3.472	14.646
1.2	Servicegebäude		400
1.3	Sonstige		<u>250</u> 15.296
2	Ver- / Entsorgung		390
4.	Verkehrsflächen		<u>7.105</u>
	Summe		22.791

5. Nachweis GRZ

(Obergrenze/ Überschreitung und Kappungsgrenze, §§17 u.19 BauNVO)

	Gebäude / Terrassen	GR Nebenanlagen/ Stellplätze u. Zufahrten
Haustyp A:	18 x 225 = 4.050	18 x 90 = 1.620
B:	16 x 255 = 4.080	16 x 89 = 1.424
C:	7 x 320 = 2.240	7 x 176 = 1.232
D:	1 x 250 = 250	1 x 150 = 150
„Grund-GR“	zus. = 10.620	zus. = 4.426
Bezogen auf die Fläche des Sonder-		+ sonstige = 250
gebiets von 46.070 m ² ergibt sich eine		zus. = 4.676
GRZ von 0,23 (< Obergrenze 0,4).		

Dies entspricht einer Überschrei-
tung der Grund-GR um ca. 45 %

Summe GR Haupt- und Nebenanlagen = 15.296 m²

⇒ Gesamt-GRZ = 0,33 (< Kappungsgrenze 0,8)

Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude (auch als Bezugsgröße für die textlich festgesetzte Gebäudehöhe) ist noch nicht festgelegt, da die Höhen der Erschließung und die vorzunehmenden Geländemodulationen noch nicht detailliert ausgearbeitet sind; vorgesehen ist die baufensterbezogene Festsetzung der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKF EG) über NHN (und diese mindestens + 3,50 m, so dass der Hochwasserschutz für Wohnräume gewährleistet ist).

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) für die einzelnen Gebäude sind so geschnitten, dass ein gewisser Spielraum für die Platzierung der Gebäude incl. Terrassen am jeweils vorgesehenen Standort gegeben ist. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die beabsichtigte (offene) Bauweise bereits durch die gebäudebezogene Festlegung der Baufenster vorgegeben ist.

Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) sind nicht vorgesehen, da gestalterische Vorgaben aus der Bindung an die Projektplanung über den Durchführungsvertrag erfolgen.

Grünfestsetzungen

Im Rahmen der Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Pflanzgebote und die flächenhaften Grünflächen, in Ergänzung des zu erhaltenden Bestandes, der Gestaltung und Gliederung des Plangebietes und seiner Einbindung in die Landschaft wie auch z.T. als Puffer zu angrenzenden Knicks/Waldflächen dienen. Das an der Nord- und Ostseite zu pflanzende Brombeergebüsch dient zugleich als wehrhafte Abgrenzung zu den angrenzenden Vernässungsflächen.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzoberflächen soll ein unnötig hohes Maß an Versiegelung befestigter Flächen verhindern.

Verkehrsflächen/Wegerechte

Die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen erfolgt entsprechend dem Erschließungskonzept für das Plangebiet. Die Planstraßen und Wege sind so ausgelegt, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Als Schotterrasen ausgebildete Überfahrten am Ende der Stichwege ermöglichen LKW-Umfahrten (Feuerwehr, Bau- und Lieferfahrzeuge) unter Verzicht auf entsprechend dimensionierte Wendeanlagen.

Für den im Plangebiet liegenden Teil des randlichen Wanderweges ist ein allgemeines Wegerecht für den Fußgänger- und Fahrradverkehr (dies schließt E-Bikes ein) festgesetzt¹⁰.

An der privaten Zufahrtstraße sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen; daher wird von einer Einbeziehung in den Plangeltungsbereich abgesehen. Da die Straße auch Bestandteil des Wanderwegnetzes ist, soll aber im Durchführungsvertrag das nötige Wegerecht abgesichert werden (Verpflichtung zur dinglichen Sicherung).

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen sind die nach Naturschutzrecht geschützten Biotope (Knicks, ebenerdige Feldhecke) und der zu erhaltende Teil des vorhandenen Waldes sowie die 3m-Höhenlinie als Grenze des Hochwasserrisikogebietes.

Die ggf. im Landschaftsschutzgebiet verbleibenden Teile des Plangebietes sind noch nicht festgelegt, so dass hier zunächst von der Darstellung der nachrichtlichen Übernahme abgesehen wird.

Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sollen planergänzende Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zu folgenden Aspekten Regelungsbedarf gesehen:

- Kostentragung
- Ausschließliche Nutzung als gewerblich-touristisches Ferienhausgebiet
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan (Erschließungsplan, Gestaltungsplan, Gebäudeplanungen/Baubeschreibungen)
- Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen nach Maßgaben B-Plan / Umweltbericht; Monitoring
- Bauabschnitte/Durchführungsfristen
- allg. Wegerecht (Fußgänger, Fahrräder incl. E-Bikes) auf der Zufahrtstraße und dem randlichen Wanderweg; Instandhaltung und Verkehrssicherung; max. Tempo 30 km/h auf der Zufahrtstraße
- Firmensitz in der Gemeinde
- Zentrale Vermarktung

Der Vorhabenträger beabsichtigt grundsätzlich nicht, einzelne Grundstücke an Dritte weiter zu veräußern, möchte dies aber als Option für den persönlichen „Worst Case“ im Durchführungsvertrag eingeräumt wissen. Die Bedingungen und Anforderungen für diesen Fall wären dann im Vertrag zu definieren. Jedenfalls sind dann weiterhin folgende Inhalte in den Durchführungsvertrag aufzunehmen:

¹⁰ Ein Teil des Weges wird auch für die angrenzende Landwirtschaft genutzt; dieses Wegerecht ist aber bereits dinglich gesichert und deshalb hier nicht als begünstigt aufgeführt

- Zustimmungspflicht der Gemeinde zu Grundstücksteilungen
- Nutzungs- und Betreiberkonzept (gemeinsame Vermarktung, einheitliches Bewirtschaftungs- und Pflegekonzept zur Sicherung der Gebietsqualität; Geschäftsbesorgungsverträge,
- Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung.

5. Umwelt

Die sachgerechte Aufbereitung naturschutzfachlicher und sonstiger umweltrelevanter Fragen einschließlich der Ermittlung von Eingriffen und Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Planungsablauf im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung. Die zum aktuellen Planungsstand hierzu vorliegenden Erkenntnisse und Einschätzungen sind im Folgenden beschrieben (naturschutzfachlicher Teil bearbeitet durch Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing- Alke Buck, Sterup).

Natur und Landschaft

Übergeordnete Planungen

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999

- Geotop (Strandwälle, Nehrungen, Außensände): ein etwa 1,25 km breiter Streifen entlang der nordöstlichen Küste der Geltinger Birk. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum: Der gesamte Küstenstreifen zwischen Kappeln und Flensburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches.
- Schwerpunkttraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene: Der Küstenraum zwischen Falshöft und Glücksburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches.
- Prüfgebiete für die Ausweisung von Baltic Sea Protected Areas nach der Helsinki-Konvention: An die Geltinger Birk angrenzende Meeresgebiete, Plangebiet liegt außerhalb.
- Gebietsvorschläge zur Aufnahme in die „Liste international bedeutender Feuchtgebiete“ nach der Ramsar-Konvention: Plangebiet liegt am Rand außerhalb.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (2002)

- Landschaftsschutzgebiet: Plangebiet liegt innerhalb
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung: Plangebiet liegt innerhalb
- Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems: direkt angrenzend an das Plangebiet
- Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt: direkt angrenzend an das Plangebiet
- Europäisches Vogelschutzgebiet: direkt angrenzend
- Geotop 3.5 (Geltinger Birk mit den fossilen Kliffs bei Beveroe und Nieby): Plangebiet liegt am Rande
- strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt: Südlich des Plangebiets
- FFH-Gebiet: weiter nördlich
- Naturschutzgebiet: weiter nördlich
- Ostseeschutzgebiet (Baltic Sea Protected Area) gemäß Empfehlung 15/5 der Helsinki-Kommission, Prüfgebiet. Meeresflächen, Plangebiet liegt außerhalb

Örtliche Planungen

Die Gemeinde verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

Schutzgebiete

Von Flensburg bis nach Kappeln erstreckt sich entlang der Küste das **Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde** (31. März 1967, Amtsblatt Schl.-H./Az S. 71). Die südliche Grenze des LSG verläuft im Bereich der Geltinger Birk deckungsgleich mit der Kreisstraße 58. Ausgenommen vom LSG sind in diesem Bereich die Dörfer Nieby und Falshöft. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird angestrebt.

Nördlich von Nieby liegt eine **Kernzone des Biotopverbundsystems** (Geltinger Birk, Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung eines der natürlichen Dynamik unterliegenden Küstenbiotopkomplexes). Das ehemalige Kasernengelände ist größtenteils davon ausgenommen, die Grünlandfläche im Nordosten des Plangebietes liegt jedoch innerhalb der Biotopverbundflächen.

Im Norden und Osten grenzt das **Vogelschutzgebiet Flensburger Förde** (EGV DE 1123-491) an. Etwa 550 m nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich das **FFH-Gebiet Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk** (FFH DE 1123-393). Da nicht auszuschließen ist, dass es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von Vögeln, Lebensraumtypen und/ oder charakteristischen Arten kommt, ist gem. § 34 BNatSchG für beide Gebiete im Rahmen einer **Verträglichkeitsuntersuchung** zu prüfen, ob sie in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden (s. Bestand und Untersuchungsumfang Fauna und Natura2000).

Deckungsgleich mit der südlichen Grenze des FFH-Gebietes verläuft die Grenze des **Naturschutzgebietes Geltinger Birk** (Gesamtgröße 773 ha). Eigentümerin der NSG-Flächen ist die Stiftung Naturschutz. Die Betreuung erfolgt durch den NABU Schleswig-Holstein, ausführend tätig ist der NABU Ostangeln.

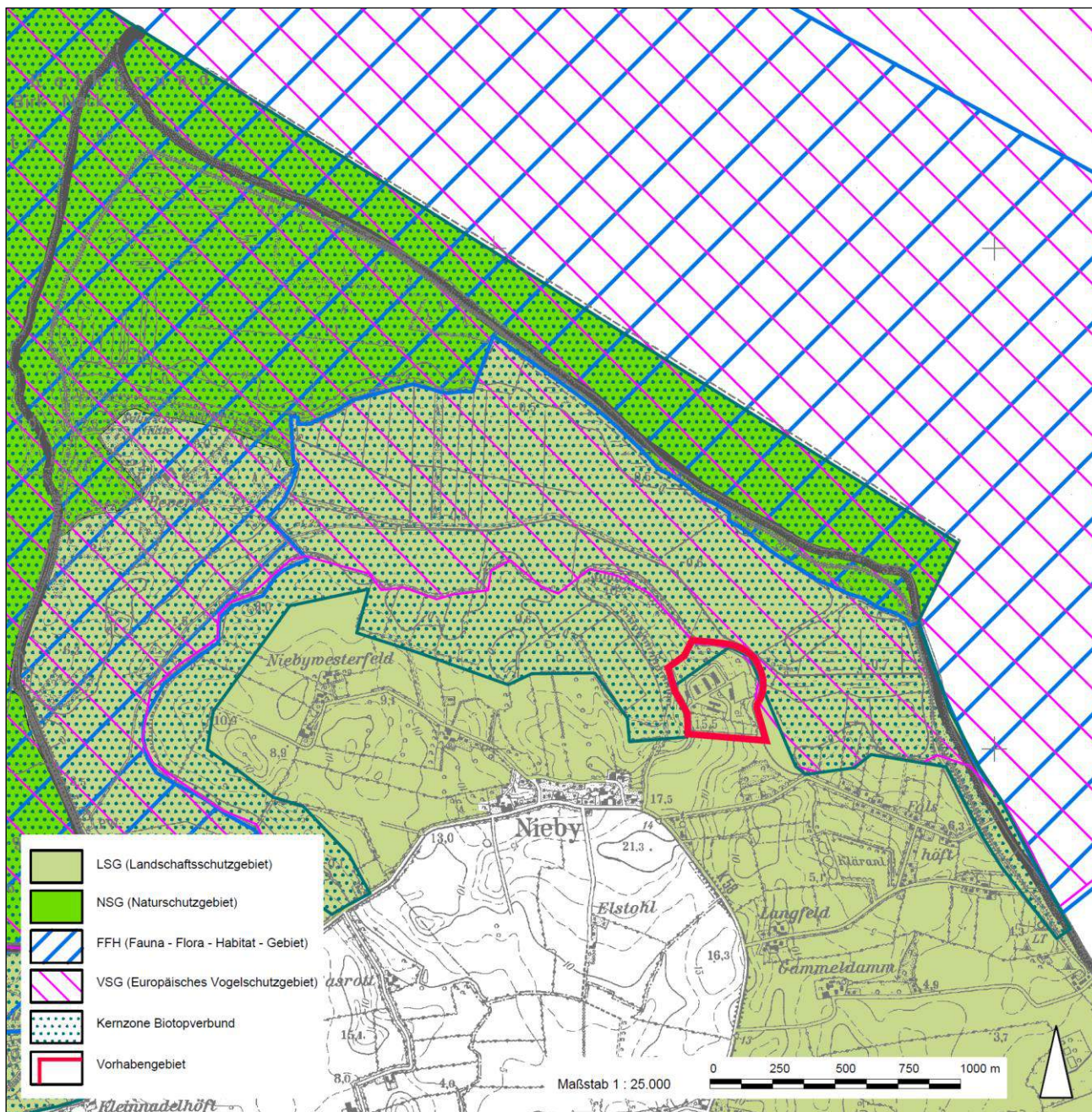


Abb. 1: Vorhandene Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabens

UVP-Vorprüfung

Gem. Punkt 18.1.2 Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum UVPG ist beim Bau eines Feriendorfes (...) für das im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 (...) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese erfolgt anhand der Checkliste im Anhang durch die Untere Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg.

Bestandsaufnahme

Schutzgut Boden

Gemäß Bodengutachten (Sachverständigen-Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH, 23.02.2015, s. Anlg.) ist im Untersuchungsgebiet unterhalb der anthropogenen Deckschichten (Mutterbodenschichten, Auffüllungen bis ca. 2 m Tiefe) mit pleistozänen Geschiebemergeln zu rechnen. In bindigen Schichten sind lokal geringmächtige Sandlagen vorhanden.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen noch keine Aussagen vor.

Im Rahmen des o.g. Bodengutachtens wurden keine relevanten, nutzungsbedingten Verunreinigungen des Untergrundes durch die Schadstoffe MKW, BTEX-Aromaten, LCKW oder PCB im Bereich der untersuchten KVF festgestellt. Im Bereich der Tankstelle, der Abschmierrampe und des Trafos liegen nur geringfügige Bodenverunreinigungen vor. Auf dem Standort liegen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vor. Gemäß Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz (19.03.2015) zum Gutachten sind noch folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die festgestellte MKW-Verunreinigung im Bereich des Trafos ist auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Belege sind der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- Bei sämtlichen Erdarbeiten auf dem Gelände ist durch den Bauherrn, die örtliche Bauleitung sowie die ausführenden Firmen auf Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch (z. B. nach Mineralöl, Lösungsmitteln), die auf mögliche Bodenverunreinigungen hinweisen, zu achten.
- Sollten bei den Erdarbeiten weitere kleinräumige Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese auszuheben und zu entsorgen. Bei größeren Auffälligkeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die auf dem Grundstück befindliche Eigenbedarfstankstelle mit den dazugehörigen Tanks sowie die vorhandenen Heizöltanks sind ordnungsgemäß stillzulegen, d.h.:
- Die Tanks einschließlich der Betriebsrohrleitungen sind durch einen zugelassenen Fachbetrieb nach Wasserhaushaltsgesetz vollständig zu entleeren und zu reinigen.
- Die ordnungsgemäß erfolgte Stilllegung ist durch einen Sachverständigen nach § 22 Anlagenverordnung (VAwS) überprüfen zu lassen.
- Wird ein Tank sowie die Rohrleitungen ausgebaut, so hat der Ausbau in Anwesenheit des Sachverständigen zu erfolgen.
- Bleibt ein Tank nach seiner Stilllegung im Erdreich liegen, so ist der Tank mit einem festen Füllstoff, z.B. Sand, Schaumbeton, zu verfüllen. Leckanzeigeflüssigkeiten sind weitgehend zu entfernen. Die Ausrüstungsteile sind zu demontieren. Betriebsrohrleitungen sind abzutrennen und zu verschließen.
- Die Abgabeeinrichtung und alle sonstigen spezifischen Anlagenteile sind zu demontieren.

Schutzgut Wasser

Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft der Hundegraben, hier grenzen auch die Vernässungsflächen der Wiedervernässungsmaßnahme auf der Geltinger Birk an. Der jetzige Wasserstand liegt bei -1,02 bis -1,10 u. NN. Im Winterhalbjahr werden im Bereich der Kaserne Sturmfluten simuliert, dabei wird für 24 Stunden der Wasserstand auf -0,50 m u. NN angehoben (Auskunft Nils Kobarg, 23.4.2015).

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Schutzgut Pflanzen

Die Kartierung erfolgte anhand der Kartieranleitung und dem Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Stand Mai 2015). Hinsichtlich des Bestandes s. auch Karte Bestand Biotoptypen im Anhang.

Das Gelände ist geprägt durch Gebäude, asphaltierte Straßen und Plätze, Wiesenflächen, Brachflächen verschiedener Stadien, zum Teil mit Gehölzaufwuchs, Einzelbäume, Knicks, Feldhecken, Baumreihen, Gebüsche, Feldgehölze und Waldbereiche.

Wenn man das Gelände von Süden betritt, befindet sich direkt östlich das Wachgebäude, weiter östlich die ehemalige Tankstelle, die KFZ-Halle und nördlich davon die Anhängerhalle mit Zufahrt vom zentralen Hauptweg und Versiegelung zwischen den Hallen. Zwischen den Gebäuden und versiegelten Flächen befinden sich ruderaler Grasfluren und Gebüsche. Südlich der KFZ-Halle befindet sich ein Baumbestand (v.a. Spitzahorn) am Hang.

Nördlich der Anhängerhalle befindet sich der Waschplatz (Versiegelung). Östlich und nördlich daran schließt sich ein lichter bis lückiger Ahorn-Erlen-Mischwald an. Dieser reicht nördlich der beiden Fahrzeughallen bis an den Hauptweg heran. Am Hauptweg befindet sich angrenzend an den Wald eine Fläche mit Kartoffelrose. Nordöstlich des Waldbereiches befinden sich, tiefer gelegen, ein Betriebsgebäude sowie der Exerzierplatz, auf den der Hauptweg mündet. Vor dem Betriebsgebäude befinden sich ehemalige Grünflächen, die jetzt als ruderaler Grasfluren, z.T. mit einsetzender Verbuschung anzusprechen sind. Östlich und südlich des Exerzierplatzes befindet sich eine mit Gebüschen bewachsene Böschung. Unterhalb der Böschung liegt im Osten eine ungenutzte Grünlandfläche mit Gehölzaufwuchs, die Grasschicht wird nahezu ausschließlich vom Wolligen Honiggras bestimmt. Von der Grünlandfläche geht es nach Osten eine kleine Böschung hinunter, die im Norden von Brennessel und Röhricht bewachsen ist. Im mittleren Bereich befindet sich eine landschaftsbildprägende Esche. Südlich der Esche schließt eine Feldhecke aus Eschen an (gesetzlich geschützt).

Weiter nördlich befindet sich an der Plangebietsgrenze zur Vernässungsfläche ein Gehölzstreifen. Nördlich dieses Bereiches schließt ein Graben an. Der westliche Teil des Gehölzstreifens (Flurstück im Eigentum der Stiftung Naturschutz) wird bestimmt von Hybrid-Pappeln, weiterhin kommt Ahorn vor. Der östliche Teil des Gehölzstreifens stellt sich als entwässerter Erlenbruchwald dar, in der Krautschicht finden sich Große Sternmiere, Wald-Frauenfarn, Brennessel, Scharbockskraut, Klettenlabkraut, Brombeere. Der Erlenwaldbereich unterliegt nach Aussage von Herrn Schneider (Untere Forstbehörde Flensburg, email an Herrn Kobarg vom 29.9.2014) nicht dem Landeswaldgesetz.

An den Exerzierplatz schließt nördlich, abgegrenzt durch ein Erlen- und Weidengebüsch, der ehemalige Sportplatz an. Diese Fläche wird dominiert vom Wolligen Honiggras, weiterhin kommt viel Spitzwegerich vor, weitere Arten sind Glatthafer, Hopfenklee, Weiß-Klee,

Gänseblümchen. Im nordöstlichen Bereich ist die Fläche nahezu ausschließlich vom Honiggras dominiert, hier kommen fast keine Kräuter vor. Die Fläche ist als ungenutztes, mäßig artenreiches Grünland anzusprechen, es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um einen ehemaligen Sportplatz (möglicherweise mit entsprechendem Unterbau) handelt, auf dem auch eine befestigte Laufbahn vorhanden war.

Nördlich des ehemaligen Sportplatzes befindet sich ein Gebäude. Vor dem Gebäude befindet sich Gebüsch und eine ruderales Grasflur, in den Randbereichen zahlreiche Bäume und Büsche. Südwestlich angrenzend an das Gebäude befindet sich unter dem Gehölzbewuchs eine versiegelte Fläche, deren Verlauf nicht mehr erkennbar ist.

Im Norden des Plangebietes befindet sich zwischen Wanderweg und Zaun eine nahezu dreieckige Fläche, die als ruderales Staudenflur trockener Standorte anzusprechen ist. Es kommt viel Spitzwegerich vor, weiterhin Weiß-Klee, Wolliges Honiggras, Löwenzahn, Vogel-Wicke und Glatthafer. An Kennarten der Trockenrasen kommen hier Schaf-Schwengel, Hornklee, Hopfenklee und Schafgarbe vor. Da keine hinreichende Anzahl von Kennarten der Trockenrasen vorhanden ist, unterliegt die Fläche nicht dem Biotopschutz.

Nordöstlich dieser Fläche befindet sich ein etwa 12 m breiter Streifen, der ausschließlich von Gräsern bestimmt ist (Ruderales Grasflur).

Die Grenzen des Plangebietes im Westen und Nordwesten sind mit einem zwischen 5 und 15 m breiten Gehölzstreifen bestanden. Hier kommt viel Feldahorn vor, weiterhin Weißdorn, Mirabelle, Schlehe, Kartoffelrose, Eiche, Weide, Bergahorn, Hasel, Eberesche, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Traubenkirsche.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine weitere Grünlandfläche. Diese wird dominiert von Wolligem Honiggras und Spitzwegerich. Weiterhin kommen Glatthafer, Schafschwengel, Rasen-Schmiele und Gewöhnliches Knäuelgras, Vogel-Wicke, Wiesenkerbel, Löwenzahn, Weiß-Klee, Hopfenklee und Gänseblümchen vor. Im nordöstlichen Bereich wird die Wiese vom Honiggras dominiert, hier kommen kaum Kräuter vor. Die Grünlandfläche wird aufgrund der hohen Deckung vom Wolligen Honiggras dem Biotoptyp Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, ungenutzt und verbuschend, zugeordnet

Nördlich des Hauptweges im zentralen Bereich des Planungsgebietes befinden sich vier Gebäude (von West nach Ost: Betreuungsgebäude, Wirtschaftsgebäude, zwei Unterkunftsgebäude). Zwischen den Gebäuden findet sich zum Teil Versiegelung, zum Teil ruderales Grasfluren, bereichsweise mit Gehölzaufwuchs, Gebüsch und Gehölze, größtenteils heimisch, jedoch auch standortfremde Gebüsch wie Kartoffelrose und Schneebeere.

Nördlich der vier Gebäude befindet sich ein Wall. Dieser wurde vermutlich durch die Bundeswehr angelegt, ist in Bereichen mit Hasel und Brombeere bewachsen, in Bereichen aber auch gehölzfrei. Da es sich nicht um einen alten Knick zur Begrenzung landwirtschaftlicher Nutzflächen handelt, unterliegt er nicht dem gesetzlichen Schutz als Knick.

Der Baumbestand im Plangebiet ist, bis auf einige Kiefern im Eingangsbereich und Hybrid-Pappeln, größtenteils heimisch (Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Buche, Hainbuche, Eiche, Esche).

An der südlichen Grenze des ehemaligen Kasernengeländes befindet sich ein Knick. Südlich angrenzend ist eine Grünlandfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Die Grünlandfläche wird dominiert vom Wolligen Honiggras, weiterhin kommen Weißklee, Löwenzahn, Spitzwegerich und Hopfenklee vor. Aufgrund der hohen Deckung vom Wolligen Honiggras wird die Fläche dem Biotoptyp GYy Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland zugeordnet. Die Grünlandfläche wird im Osten durch einen zur Niederung abfallenden Hang mit Gehölzbewuchs (Schlehen) und nach Süden und Westen durch einen Knick begrenzt. Im Westen befindet sich eine Knickdurchfahrt als Zufahrt zur Grünlandfläche.

Angrenzend an das Plangebiet finden sich im Süden und Westen Ackerflächen, im Norden und Nordosten die Vernässungsflächen und im Südosten Grünland.

Schutzgut Tiere

Der folgende Abschnitt „Bestand und Untersuchungsumfang Fauna und Natura2000“ wurde bearbeitet durch Dr. Corinna Rickert und Hartmut Rudolphi, Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung GfN, Molfsee, Stand 30. Juni 2015)

Bestand und Untersuchungsumfang Fauna und Natura2000

Im Wirkraum des Vorhabens befindet sich das FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 1123-491 „Flensburger Förde“.

Das **FFH-Gebiet** umfasst Küstenlebensräume der Flensburger Innen- und Außenförde sowie die der Förde vorlagerten Flachwassergebiete. Der gesamte Küstenbereich der Flensburger Förde ist mit seinen vielfältigen Küstenlebensräumen sowie gebietstypischen und wertvollen Arten besonders schutzwürdig. Neben den strukturreichen Wäldern mit ihrer Vielzahl an Kleingewässern sind die an die Wälder angrenzenden Grünlandflächen mit Kleingewässern und Feuchtsenken von besonderem Wert für Amphibien. Neben dem Kammolch kommen Moor- und Laubfrosch vor, wobei ersterer als Erhaltungsgegenstand benannt ist.

Durch das Vorhaben kommt es nicht zu einer direkten Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebiets. Allerdings ist das Verbreitungsgebiet der Population des Kammolchs nicht auf das FFH-Gebiet begrenzt und die Gehölze im Plangebiet stellen potenzielle Winterlebensräume der Population dar. Um ausschließen zu können, dass es durch das Vorhaben mittelbar auch zu Auswirkungen auf die Population kommt, sind potenzielle Vorkommen dieser Arten im Vorhabengebiet zu überprüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Das FFH-Gebiet überschneidet sich in großen Bereichen mit dem **Vogelschutzgebiet**. Neben den flachen Küstengewässern, die bedeutendes Rast- und Überwinterungsgebiet für Meerestiere wie Eider- und Bergente, Gänsesäger und Singschwan sind, ist hier auch das Hinterland der Küste mit ausgedehnten Niederungen aufgrund der Vorkommen typischer Arten des Feuchtgrünlandes, der Niedermoore und der Salzwiesen wie unter anderem Bekassine, Rotschenkel und Kiebitz sowie dem Wachtelkönig bedeutend. Als weitere Küstenvögel kommen Seeschwalben, u.a. die Zwergseeschwalbe, im Bereich naturnaher Sandstrände, Strandwälle, Nehrungshaken, Primärdünen und Salzwiesen sowie Kiesbänke vor. Die Röhrichte, Weidengebüsche und Hochstauden der Gewässerränder bieten Lebensraum für Schilfrohrsänger, Rohrweihe und Tüpfelsumpfhuhn. Im Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ brütet zudem der Karmingimpel.

Teil des Vogelschutzgebiets ist auch die dem Vorhabengebiet vorgelagerte Niederung, in der durch Managementmaßnahmen Feuchtlebensräume bzw. Lagunen entstanden sind. Hier sind Auswirkungen u.a. von Rastvögeln durch Störungen nicht von vornherein auszuschließen. Die Bedeutung der genannten Lebensräume ist durch eine entsprechende Erfassung zu ermitteln. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest unter Einbeziehung von besucherlenkenden Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets ausgeschlossen werden kann.

Zusätzlich ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar ist. Im Rahmen einer **artenschutzrechtlichen Prüfung** erfolgt daher eine Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Gem. § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere der

besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist daher festzustellen, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht oder ob diese ggf. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können.

Nach der herrschenden Rechtsprechung sind den genannten Prüfungen aktuelle Bestandsdaten in einer hinreichenden Aussageschärfe zu Grunde zu legen. Es wurden daher zunächst die vorhandenen Datengrundlagen ausgewertet, im Einzelnen

- Daten der ornithologischen Arbeitsgemeinschaft (OAG) zum Vorkommen von Rast- und Brutvögeln im Umkreis des Vorhabens.
- Daten des LLUR-Artenkatasters zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien in einem Umkreis des Vorhabens
- Monitoring-Daten der Integrierten Station Geltinger Birk e.V., insbesondere auch zum Vorkommen von Amphibien sowie weiteren geschützten Arten gem. Anhang I FFH-RL
- Daten des betreuenden Naturschutzverbands NABU zum Vorkommen von Brut- und Rastvögeln im Schutzgebiet

Es hat sich aber gezeigt, dass zu den durch das Vorhaben direkt oder indirekt (durch Störungen) betroffenen Bereichen (hier die in Anspruch genommene Fläche sowie der unmittelbar durch Störungen betroffene Bereich) keine verwendbaren Daten insbesondere hinsichtlich der besonders zu berücksichtigenden Artengruppen Brut- und Rastvögel, Fledermäuse und Amphibien vorliegen.

Durch das Vorhaben sind der Verlust von Fortpflanzungsstätten, Störungen während der Brut sowie ggf. auch direkte Schädigungen von Vögeln nicht auszuschließen. Zudem können von dem Feriendorf Störungen von Rasthabitaten im Vogelschutzgebiet ausgehen sowie Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen z.B. in Gebäuden oder Gehölzen verloren gehen. Das Plangebiet ist darüber hinaus potenzieller Winterlebensraum für die in der Umgebung nachgewiesenen artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten Kammolch, Rotbauchunke, Laubfrosch und Moorfrosch. Nach einer ersten Einschätzung dürfte es möglich sein, ggf. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen zu lösen.

Für die Prüfungen nach §§ 34 und 44 BNatSchG ist eine hinreichende Datenbasis erforderlich, die den Anforderungen der Rechtsprechung genügt. Dazu sind insgesamt die folgenden **Erhebungen** erforderlich.

Die Geltinger Birk hat aufgrund der vorhandenen Biotoptypen sowie der Lage im Bereich der Ostseeküste eine hohe Bedeutung für **Brutvögel**, wobei die in 2014 neu angelegten Brutinseln in den Vernässungsbereichen angrenzend zum Plangebiet Brutplätze für z.B. Küstenseeschwalben bieten. Im Rahmen einer Brutvogelkartierung mit 4 Begehungen zwischen März und Juli werden daher alle Arten im Plangebiet sowie auf den umliegenden Flächen in einem Umkreis von 200 m erfasst.

Durch die neu geschaffenen, angrenzend an das Plangebiet liegenden Vernässungsbereiche hat das östliche Teilgebiet der Geltinger Birk zudem eine hohe Bedeutung für **Rastvögel**. Da die Vernässung erst seit Sommer 2014 durchgeführt wird, gibt es noch keine längerfristigen Erfassungsdaten für die vorkommenden Rastvögel. Im Umkreis von 400 m um das Plangebiet werden daher Rastvögel bis Mitte Juni 2015 während 14 Begehungen erfasst.

Durch die exponierte Lage am Ausgang der Flensburger Förde hat die Geltinger Birk eine hohe Bedeutung für **Zugvögel**. Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen durch das geplante Feriendorf ist eine Erfassung des Vogelzuges aber nicht notwendig. Die Zugvögel werden anhand einer Potenzialanalyse behandelt.

Im Plangebiet gibt es einen Gebäudebestand und einen Waldbereich, die potenziell von **Fledermäusen** als Quartier genutzt werden können. Auf dem alten Kasernenstandort gibt es zudem Bunker. In Gebäuden können zur Wochenstubenzeit gebäudebewohnende Arten wie z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus oder Breitflügelfledermaus vorkommen. Die Arten nutzen die Gebäude auch als Winterquartier. Bunker werden von Arten der Myotis-Gruppe, v.a. Wasserfledermaus und Fransenfledermaus sowie Braunem Langohr als Winterquartier genutzt. Baumhöhlen dienen Arten wie Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Wasserfledermaus als Wochenstube. Der Große Abendsegler nutzt Baumhöhlen zudem auch als Winterquartier. Um Vorkommen von Fledermäusen hinreichend zu berücksichtigen, wurden bereits im Winter potentielle Winterquartiere auf Vorkommen von winterschlafenden Fledermäusen untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die ehemaligen Kasernengebäude zwar potentiell als Winterquartier geeignet wären, derzeit konnten jedoch keine winterschlafenden Fledermäuse in den Gebäuden nachgewiesen werden. Ab Februar sollen die im Plangebiet vorhandenen größeren Bäume bei einer Übersichtsbegehung nach Höhlen abgesucht und ggf. auf Besatz überprüft werden. Im Bereich der Gebäude sind darüber hinaus Kartierungen während der Wochenstubenzeit (Mitte Mai bis Mitte Juli) vorgesehen. Hierbei konnten Wochenstuben der Zwergfledermaus in zwei Gebäuden nachgewiesen werden. Diese sind während der weiteren Planung in Rahmen von Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist mit weiteren **Säugetierarten** wie z.B. Steinmarder, Rötelmaus, Gelbhalsmaus und Reh zu rechnen. Aufgrund der Häufigkeit und Unempfindlichkeit der Arten ist die artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage einer Potenzialanalyse als ausreichend zu erachten. Mit seltenen Arten ist aufgrund der vorhandenen Habitate sowie der Verbreitung der Arten nicht zu rechnen.

Im Umfeld des Plangebiets gibt es zahlreiche Vorkommen von unterschiedlichen **Amphibienarten**. Auf dem Gelände selbst sind keine Gewässer vorhanden, aber die Gehölze, insbesondere auch der Erlenbruch, sind potenzielle Winterquartiere für Kammolch oder Laubfrosch. Da keine Bestandsdaten zu Amphibienvorkommen des Plangebiets vorliegen und Winterquartiernachweise nur schwer zu erbringen sind, werden die umliegenden Gewässer mit vier Begehungen im Frühjahr kartiert. Anhand des Besatzes der umliegenden Gewässer lässt sich das Potenzial hinsichtlich einer Nutzung des Geländes als Winterquartier konkret abschätzen.

Aufgrund der Habitate sowie der Lage des Plangebietes ist nicht mit einem Vorkommen von **weiteren** planungsrelevanten **Artengruppen** zu rechnen. Eine Potenzialanalyse ist für die weiteren Artengruppen daher als ausreichend zu erachten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Gelände liegt an einem ostexponierten Hang mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m.

Das ehemalige Kasernengelände ist nach Süden durch einen Knick eingegrünt. Südlich schließt eine Grünlandfläche an, die im Süden ebenfalls durch einen Knick begrenzt wird. Im Westen und Nordwesten ist das Planungsgebiet durch einen Gehölzgürtel eingegrünt, der zwischen 5 und 15 m breit ist.

Im Norden befindet sich das Flurstück der Stiftung Naturschutz mit großen Hybridpappeln. Im Nordosten liegt der Erlenwaldbereich. Östlich des Erlenwaldes ist das Gelände offen, bis zu einer landschaftsbildprägenden Esche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm. Ab hier verläuft nach Süden eine Eschenreihe. Diese schließt nahezu an den im Süden gelegenen Waldbereich an.

Die Gebäude im Bestand sind größtenteils eingeschossig (Betreuungsgebäude, Wirtschaftsgebäude, zwei Unterkunftsgebäude, ca. 6 m hoch), ein Gebäude nördlich des ehemaligen Sportplatzes ist zweigeschossig (ca. 10 m hoch).

Schutzgut Mensch

Die nächste Wohnbebauung befindet sich etwa 350 m Luftlinie vom Eingangsbereich des Planungsgebietes südöstlich im Ortsbereich von Nieby.

Das Planungsgebiet an sich hat als eingezäuntes ehemaliges Bundeswehrgelände keine Erholungsfunktionen.

Die Geltinger Birk ist zur Erholungsnutzung über mehrere Rundwanderwege zugänglich. Jährlich besuchen ca. 100.000 Erholungssuchende die Geltinger Birk zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem Pferd (ein Reitweg). Ein Wanderweg führt direkt westlich des Kasernengeländes entlang, die Reitwege verlaufen weiter westlich. An der Mühle Charlotte stehen 120 Parkplätze zur Verfügung.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach Generalplan Küstenschutz (Fortschreibung 2012) am Rande bzw. randlich innerhalb eines potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebietes (Gelände unterhalb + 3,0 m ü.NHN). Demnach darf, zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 3,5 m über NHN nicht unterschreiten. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten Hochwasserrisikogebieten sollen darüber hinaus gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes folgende Grundsätze eingehalten und in der Planumsetzung beachtet werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Die Planung sieht vor, dass das festgesetzte Baugebiet (SO) einschließlich aller Verkehrsflächen vollständig oberhalb der 3m-Höhenlinie liegt; für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird eine Höhe von mindestens 3,50 m ü. NHN festgesetzt werden.

Schutzgut Kulturgüter

In der archäologischen Landesaufnahme sind im südlichen Teil des Plangebietes die Steingräber mit den Nummern 37, 38 und 39 dargestellt. Im Nordosten auf der Grünlandfläche befindet sich das Steingrab mit der Nummer 36. Im Norden auf dem Flurstück der Stiftung Naturschutz und südlich davon befindet sich die archäologische Siedlungsfläche mit der Nummer 23. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes befinden sich die Einzelfunde mit den Nummern 11 und 49.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Planungsgebiet ist als gemäßigt, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Das Gelände fällt nach Nordosten ab. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gelände, das in der freien Landschaft liegt.

Eingriff – Ausgleich

Zum Thema Eingriff – Ausgleich siehe auch Tabelle 1: Eingriffe in Schutzgüter im Anhang.
Eingriff Schutzgut Boden

Durch das abfallende Gelände und zum Teil größere Höhenunterschiede kommt es voraussichtlich zu Abgrabungen und Aufschüttungen. Das genaue Ausmaß kann zurzeit noch nicht benannt werden, es kommt jedoch nicht zu Verlusten oder starken Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen, da das jetzige Relief größtenteils durch die Bundeswehr entstanden ist und die Böden stark anthropogen überprägt sind. In Rücksprache mit Herrn Polensky (UNB Schleswig-Flensburg) handelt es sich bei Aufschüttungen und Abgrabungen nicht um ausgleichspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Um den Ausgleichsbedarf für die geplante Versiegelung zu errechnen, ist die bestehende Versiegelung der geplanten Versiegelung gegenüberzustellen.

Folgende Vollversiegelung im Bestand ist vorhanden:

Gebäude	4.502 m ²
Wege und Plätze	13.582 m ²
Sonstige	655 m ²
Bunker	320 m ²
Gesamt	19.059 m²

Die Neuversiegelung setzt sich zum aktuellen Planungsstand folgendermaßen zusammen:

	Vollversiegelung m ²	Teilversiegelung m ²
Künstlerkate	4.050 (Häuser + Terrassen)	1.485 (Stellplätze + Zufahrt)
Atelierhaus	4.080 (Häuser + Terrassen)	1.304 (Stellplätze + Zufahrt)
Malerhaus	2.240 (Häuser + Terrassen)	1.127 (Stellplätze + Zufahrt)

Ext. Abstellraum (alle Haustypen)	360	
Servicegebäude	250 (Gebäude)	150 (Vorplatz)
Müllboxen	35	
Kläranlage + Betriebsgebäude	100	
Hofplatz Kläranlage		290
Zisterne	95	
Kläranlage alt	80	
Verkehrswege:		
Hauptachse	1.520	380
Nebenzweige		4.125
LKW-Überfahrten		782
Zentraler Fußweg		298
Gesamt	12.810 m ²	9.941 m ²

Vollversiegelung 12.810 m² + Teilversiegelung 9.941 m² = 22.751 m² Gesamtversiegelung
 Von der Gesamtversiegelung ist die Vollversiegelung im Bestand abzuziehen:

$$22.751 \text{ m}^2 - 19.059 \text{ m}^2 = 3.692 \text{ m}^2$$

Da der Bestand nur aus vollversiegelten Flächen besteht und die Bestandsversiegelung größer ist als die Vollversiegelung der Planung, bleiben ausgleichspflichtig nur sickerfähige Flächen übrig.

Aufgrund der Teilversiegelung ist der Ausgleichsfaktor 0,3 anzusetzen:

$$3.692 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.108 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsverpflichtung}$$

Die Saumflächen im B-Plangebiet (Säume zu Knicks, Wald, Brombeerhecke und Wanderweg) sind extensiv als Gras- und Krautflur zu pflegen (1-2malige Mahd pro Jahr). Die Saumflächen umfassen 15.707 m². Die Saumflächen sollen als Ausgleich für das Schutzgut Boden herangezogen werden (Anrechnungsfaktor 0,5).

Schutzgut Wasser

Durch Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Geländegestalt ergeben sich in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Insbesondere durch Bodenversiegelung kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung erfolgen. Da die vollversiegelte Fläche im Vergleich zum Bestand abnimmt (Vollversiegelung Bestand: 19.059 m² – Vollversiegelung Planung: 12.810 m²) und die zusätzliche Versiegelung sickerfähig ausgestaltet wird, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Das geklärte Schmutzwasser und das Oberflächenwasser, soweit es nicht versickert, soll im nördlichen Bereich des Plangebietes in den Hundegraben eingeleitet werden. Da es sich um geklärtes Wasser handelt, ist hier nicht mit einer Beeinträchtigung der Wasserqualität zu rechnen.

Eingriff Schutzgut Pflanzen

Derzeit sind 43 Einzelbäume vorhanden. Diese sind größtenteils in Gehölzstrukturen eingebunden, jedoch sind die Gehölzstrukturen jünger und somit die größeren Bäume als Einzelbäume erfasst worden. Von den 43 Einzelbäumen sind 5 als nicht einheimisch (Kiefer, Hybridpappel) anzusprechen. Somit verbleiben 38 einheimische Einzelbäume. Davon können 16 einheimische Bäume sowie eine Kiefer erhalten bleiben. Somit fallen 22 einheimische Einzelbäume weg. Der Stammdurchmesser der wegfallenden Bäume beträgt 25 – 50 cm.

Es ist die Neupflanzung von 50 einheimischen und standortgerechten Bäumen (Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm) ohne Standortbindung vorgesehen.

Es kommt zu einer Rodung von Gehölzbeständen (Feldgehölze und Gebüsche). Die Gehölzbestände sind größtenteils durch Sukzession innerhalb der 20 Jahre nach Aufgabe der Liegenschaft durch die Bundeswehr entstanden und zum Teil noch von Ziergehölzen (z.B. Schneebeere, v.a. nahe der Gebäude) durchsetzt. Der größte Teil der Gehölz- und Gebüschflächen im Umfeld der Gebäude ist ca. 10-15 Jahre alt und von Arten wie Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weide, Weißdorn, Eberesche und Traubenkirsche bestimmt. An nicht heimischen Arten kommen zum Beispiel Schneebeere, Kartoffelrose und Zwergmispel vor.

Es fallen 5.681 m² sonstige Gebüsche und 12.104 m² sonstige Feldgehölze weg.

Der Erlenwaldbereich (2.020 m²) zur Vernässung hin soll gerodet werden. Nach Einschätzung der Integrierten Station Geltinger Birk (Nils Kobarg) werden durch die Anhebung des Wasserstandes (Salzwasser) ca. 5 m ab dem Graben Bäume ausfallen. Weiterhin werden sich voraussichtlich auf den neu geschaffenen Brutinseln nördlich und nordöstlich des Erlenbereiches Vogelarten ansiedeln, die Vertikalstrukturen meiden, z.B. Seeschwalben, Lachmöwen, Sturmmöwen, Säbelschnäbler, Kampfläufer. Um die Annahme der Brutinseln zu fördern, wäre es sinnvoll, die Bäume in diesem Bereich zu entfernen.

Auf dem Flurstück der Stiftung Naturschutz ist es nach Aussage von Nils Kobarg (Integrierte Station Geltinger Birk) ebenfalls geplant, die großen Pappeln zu entfernen.

Rodung von Gehölzbeständen:

sonstige Gebüsche	5.681 m ²
sonstige Feldgehölze	12.104 m ²
Erlenwaldbereich	2.020 m ²
Gesamt	19.805 m ²

Folgende Neuanlagen von Gehölz- und Gebüschstrukturen sind geplant:

M1 – Brombeer-Schutzstreifen	4.286 m ²
M2 – Hecke Hundsrose / Eichen	719 m ²
M4 – Streuobstwiese	4.713 m ²
Gesamt	9.718 m ²

Maßnahme M1 – Brombeer-Schutzstreifen:

Vollflächiges Anpflanzen von Brombeer-Sträuchern (*Rubus fruticosus*), Ausläufer 2jährig ohne Ballen, 60-100 cm, 5 Pflanzen pro m² versetzt in Reihen pflanzen.

Maßnahme M2 – Hundsrosen-Hecke

Flächige Bepflanzung mit Hundsrose (*Rosa canina*), Sträucher, 2 x v., 60-100 cm, Pflanzung versetzt in Reihen, der Abstand der Reihen auseinander sowie der Pflanzen in der Reihe beträgt 0,75 m (3 Pflanzen/m²); Pflanzung einer Baumreihe aus Eichen (*Quercus robur*), Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm, Abstand der Bäume in der Reihe 20 m

Maßnahme M4 – Streuobstwiese

Anlage einer Streuobstwiese. Auf der Fläche (4.713 m²) sind 40 -55 Obstbäume verschiedener, möglichst alter und regionaler Arten und Sorten zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist extensiv zu mähen (1-2malige Mahd pro Jahr).

Auch auf der Sondergebietsfläche ist die Anlage von Gebüschstrukturen geplant, jedoch können diese zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht quantifiziert werden.

Weiterhin fallen Ruderalfluren und ungenutzte Grünlandflächen, zum Teil mit Gehölzaufwuchs, weg.

Waldumwandlung

Für 6.501 m² Wald im Plangebiet wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt und genehmigt (Bescheid vom 29.01.2015). Dadurch wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,5 erforderlich. Die Größe der Ersatzaufforstungsfläche beträgt 0,9752 ha. Die Ersatzaufforstung mit standortheimischen Laubhölzern erfolgt auf dem Flurstück 195, Flur 3 der Gemarkung Nieby, also im südlichen Teil des Plangebietes.

Biotopschutz:

Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Knick außerhalb des Waldbereiches an der südlichen Grenze des ehemaligen Kasernengeländes sowie die Knicks südlich und westlich der im Süden des ehemaligen Kasernengeländes gelegenen Grünlandfläche sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Die Erlenreihe im Südosten des Plangebietes ist als Feldhecke ebenfalls gemäß § 21 LNatSchG geschützt.

Schutzgut Tiere

Konkrete Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen können erst nach Abschluss der Bestandserfassungen (s.o.) im Juli 2015 benannt werden.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind bereits zum jetzigen Planungsstand (Vorentwurf/frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB) vorgesehen bzw. in der Planung bereits berücksichtigt worden:

- Zu den neu angelegten Brutinseln in der Vernässungsfläche wird mit baulichen Nutzungen ein Abstand von 60 m eingehalten. Dieser Abstand schließt nach Aussage der Integrierten Station Geltinger Birk eine Beeinträchtigung der Vögel auf den Brutinseln aus.
- Durch Sperrgräben im Nordwesten und Osten und eine breite Brombeerhecke im Planungsgebiet wird das Betreten des Vogelschutzgebietes vor allem durch freilaufende Hunde aber auch durch Menschen verhindert. Die Brombeerhecke dient weiterhin als Lebensraum für Amphibien (u.a. Laubfrosch). Im südöstlichen Bereich soll an die Brombeerhecke ein hundesicherer Zaun anschließen, der entlang dem Waldbereich ebenso ein Betreten der im Südosten gelegenen Fläche verhindert, da

diese langfristig in das Beweidungskonzept der Geltinger Birk einbezogen werden soll und sich dort Salzwiesen entwickeln sollen.

- Die Bunker wurden Ende Mai 2015 verschlossen, um die Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse auszuschließen.
- Bauzeitenregelungen zum Schutz der Avifauna
- Der Erlenwaldbereich zur Vernässung bleibt während der Bauarbeiten als Abschirmung zum Vogelschutzgebiet erhalten.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel bei Außenbeleuchtungen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Firsthöhe der geplanten Reetdachhäuser beträgt ca. 8,5 m.

Die Knicks im Süden sowie die Eschenreihe im Osten sind zu erhalten. Die Eschenreihe kann fachgerecht auf den Stock gesetzt werden. Die Erhaltung des Waldbereiches im Südosten trägt in diesem Bereich ebenfalls zur Eingrünung bei. Die Eingrünung nach Norden (Erlenwald und Pappelreihe) fällt aus den unter Schutzgut Pflanzen genannten Gründen weg. Die Eingrünung im Südwesten (Gehölzgürtel) soll auf einem 5 - 9 m breiten Streifen erhalten bleiben. Nach Nordwesten soll der Gehölzstreifen durch eine 1,30 m bis 1,50 hohe und 4- 9 m breite Hecke (Hundsrose, *Rosa canina*) mit amorphem Verlauf und eingestreuten Einzelbäumen (Eichen, *Quercus robur*) ersetzt werden, um Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft zu ermöglichen.

Es werden 16 Bäume aus dem Bestand erhalten, darunter ein landschaftsbildprägender Baum. Zur Durchgrünung des Geländes ist die Neupflanzung von 50 Bäumen ohne Standortbindung vorgesehen. Somit ist eine Durchgrünung des Planungsgebietes gegeben.

Nach Süden, Südosten und Südwesten ist das Plangebiet gut eingegrünt. Nach Nordwesten wird die vorhandene Eingrünung durch eine niedrigere Hecke mit Einzelbäumen ersetzt. Nach Nordosten fällt die Eingrünung durch die Rodung des Erlenwaldes weg.

Der Großteil der Gebäude im Bestand ist einstöckig und ca. 6 m hoch. Das Gebäude nordwestlich des Sportplatzes ist zweistöckig und ca. 10 m hoch. Die Bestandsgebäude sind durch die vorhandene Eingrünung kaum zu sehen. Die geplanten Häuser sind mit einer Höhe von 8,5 m höher als der Großteil der Bestandsgebäude, jedoch ist hier hinsichtlich des Landschaftsbildes auch die landschaftstypische Bauweise mit Reetdächern zu berücksichtigen. Das geplante Servicegebäude hat eine Firsthöhe von ca. 6,30 m. Die randliche Eingrünung nach Süden und Südwesten wird erhalten (M 3), die Eingrünung nach Nordwesten wird durch eine 1,30 m – 1,50 m hohe Hundsrosenhecke ersetzt (M 2).

Maßnahme M2 – Hundsrosen-Hecke

Flächige Bepflanzung mit Hundsrose (*Rosa canina*), Sträucher, 2 x v., 60-100 cm, Pflanzung versetzt in Reihen, der Abstand der Reihen auseinander sowie der Pflanzen in der Reihe beträgt 0,75 m (3 Pflanzen/m²); Pflanzung einer Baumreihe aus Eichen (*Quercus robur*), Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm, Abstand der Bäume in der Reihe 20 m

Maßnahme M 3 - Erhalt und knickartige Pflege des Gehölzbestandes

Der Gehölzbestand kann regelmäßig, etwa alle 10 Jahre, auf den Stock gesetzt werden. Geeignete Einzelbäume sind als Überhälter zu entwickeln. Standortfremde Arten (Kartoffelrose) sind zu entfernen. Die vorhandene, etwa 10 m breite Lücke ist zu schließen und flächig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, Pflanzung versetzt in Reihen, der Abstand der Reihen auseinander sowie der Pflanzen in der Reihe beträgt 0,75m.

Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet einwirkende, die beabsichtigte Ferienhausnutzung möglicherweise beeinträchtigende Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Die geplante touristische Nutzung selbst erzeugt Kraftfahrzeugverkehr, dessen Auswirkungen auf die betroffenen, an der Dorfstraße und der Zufahrtsstraße Sandkoppel gelegenen Wohnlagen im Rahmen einer Verkehrslärmuntersuchung¹¹ vorsorglich geprüft wurden. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- deutlich eingehalten werden, so dass unverträgliche Beeinträchtigungen der Anlieger durch Verkehrslärm nicht zu gewärtigen sind.

Durch Abriss und Bauarbeiten wird es zu temporären Belastungen durch Lärm kommen, diese beschränken sich jedoch auf einen verhältnismäßig kurzen Zeitraum.

Von einer Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen durch die zusätzlichen Besucher ist angesichts der derzeit etwa 100.000 Besucher der Birk pro Jahr nicht auszugehen.

Es soll ein Wanderweganschluss des Plangebietes an den bestehenden Wanderweg erfolgen.

Schutzgut Kulturgüter

Im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung ist zu prüfen, ob die in der Archäologischen Landesaufnahme dargestellten Denkmäler noch vorhanden und betroffen sind, möglicherweise sind diese dann durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren.

Eine archäologische Voruntersuchung kann aufgrund der bestehenden Bebauung und Bewaldung zurzeit nicht durchgeführt werden. Dies ist erst nach einer Beräumung des Geländes möglich (Archäologisches Landesamt, E-Mail vom 22.10.2014). Das Archäologische Landesamt ist vor Aufnahme der Tiefbauarbeiten zu verständigen.

Bei Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung ist nicht davon auszugehen, dass es zu Eingriffen in das Schutzgut Kulturgüter kommt.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gelände hat keine besondere Bedeutung für den Luftaustausch und die Frischluftentstehung.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung wird derzeit geprüft, ob eine Nutzung regenerativer Quellen (Pellets) möglich ist.

Es wird voraussichtlich nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft kommen.

Fazit

Im Ergebnis bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand festzuhalten, dass durch die Planung zwar eine bauliche Nutzung in einem landschaftlich und naturschutzfachlich sensiblen Bereich fortgeschrieben wird, dass aber, ggf. mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen, ein verträgliches Einfügen der neuen touristischen Nutzung in die Landschaft gewährleistet werden kann.

¹¹ Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro LAIRM Consult GmbH, vom 25.06.2015, siehe Anlage

6. Erschließung

Verkehr

Für die innergebietlichen Erschließungswege sind folgende Profile vorgesehen:

Haupterschließungsstraße (Bereich Zufahrt bis zum 2. „Kreisel“)

- 1,00 m Seitenstreifen, unversiegelt, befahrbar [Schotterrasen]
- 4,50 m Fahrspur, Betonstein-Pflasterbelag, Randeinfassung mit Tiefbord
- 1,00 m Seitenstreifen, unversiegelt, befahrbar [Schotterrasen]

Nebenzweige

- 1,00 m Seitenstreifen, unversiegelt, befahrbar [Schotterrasen]
- 4,50 m Fahrspur, Belag aus Kies/Grand/Glensanda ö.Ä.
- 1,00 m Seitenstreifen, unversiegelt, befahrbar [Schotterrasen]

LKW-Überfahrten (Verbindungen zu Umfahrten)

- 6,50 m unversiegelt, befahrbar [Schotterrasen]

Die Trassierung erfolgt für das Bemessungsfahrzeug „3-achsiges Müllfahrzeug“

Fußwege werden wassergebunden (Wegebaukies, Wegebaugrund, Promenadengrand, Pflastergrand, Glensanda o.Ä.) in einer Breite von 2,00 m hergestellt

Haupt- und sonstige Erschließungsstraßen samt Lkw-Überfahrten dienen auch als Trassen der Ver- und Entsorgungsmedien.

Ver- und Entsorgung

Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist vorrangig zu versickern; ergänzende Maßnahmen wie Dränierung, Rückhaltung und Sickerpackungen sind zulässig.

Schmutzwasser / häusliches Abwasser

Im Plangebiet wird ein neues Kanalsystem zur Sammlung und Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers errichtet. Hierbei erhält jedes Gebäude/jede Ferienwohnung einen Schmutzwasseranschluss samt Übergabe-Kontrollschacht.

Das häusliche Abwasser wird in dem SW-Kanalsystem gesammelt und entsprechend der Topographie im Freigefälle in die nordöstliche Niederung des Plangebietes zu einer neu herzustellenden Hebeanlage (Pumpwerk) geführt. Die Hebeanlage fördert das Abwasser zur dezentralen Abwasserbehandlung (biologische Kläranlage), die im Süden des Plangebietes errichtet wird. Der Betrieb der Anlage bedarf der behördlichen Aufsicht. Das hier gereinigte Abwasser fließt im Freigefälle in die nördlich des Plangebietes gelegene Vorflut [Graben]. Der Fließweg wird derart geführt, dass im Plangebiet vorhandene Reservoirs (ehem. Kläranlage und Zisterne) geflutet werden und somit als zusätzliche Löschwasserreservoirs dienen können.

Auf dem Gelände der Kläranlage wird ein Betriebsgebäude zur Unterbringung von Steuerungs- und Regelungs-Einrichtungen errichtet. Ebenfalls können dort Materialien und Betriebsstoffe gelagert sowie Bürotätigkeiten ausgeführt werden. Die Fläche wird mit sickerfähigem Pflaster / Rasengitter befestigt; auf ihr können weitere bauliche Anlagen wie z. B. die Trafostation für die Stromversorgung oder auch Wertstoffcontainer (z.B. Altglas) platziert werden. Das Gelände wird allseitig mit einem mind. 1,80 m hohen Zaun samt verschließbarer Toranlage versehen.

Wärmeversorgung

Zur Wärmeversorgung der Gebäude werden z.Zt. noch zwei Varianten geprüft:

Entweder wird eine Nahwärmeversorgung über eine Pellet-Heizanlage -unterzubringen im Kellergeschoss des Servicegebäudes- eingerichtet, ergänzt durch eine solarthermische Anlage auf dem Dach des Gebäudes.

Oder es werden die Häuser über eigene Gasthermen mit Wärme versorgt. In diesem Falle werden dezentral 4 – 5 unterirdische Gastanks für die Gasversorgung der Gebäude im Gelände untergebracht. Auf dem Pultdach des Servicegebäudes soll dann eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Verkehrswege/Anlagen des Plangebietes erfolgt bedarfsorientiert, eine Ausleuchtung nach DIN ist nicht vorgesehen.

Versorgungsmedien (Strom; Frischwasser, Telekom)

Versorgungsmedien liegen am B-Plangebiet an oder werden durch den jeweiligen Versorgungsträger an das B-Plan-Gebiet herangeführt. Die Abstimmungen hierzu mit den verschiedenen Leitungsträgern laufen. Die Verteilung der Medien innerhalb des Gebietes erfolgt vorwiegend innerhalb der Verkehrsflächen.

Abfall

Zur Abfallentsorgung werden an der Haupterschließungsachse 2 Müllsammelstellen eingerichtet. Von dort werden die Abfallbehältnisse zu den Abfuhrterminen an den Eingangsbereich verbracht. Der dortige Vorplatz ist mit 22m Durchmesser (10m Radius + 1 m Freihaltezone) für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

7 Flächenbilanz

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
Sondergebiet „Ferienhaussiedung“		
Teilgebiet 1	5.544 m ²	
2	19.668 m ²	
3	5.930 m ²	
4	6.013 m ²	
5	3.446 m ²	
6	5.469 m ²	46,070
		51,75
Private Verkehrsflächen		
Planstraßen und -wege	6.807 m ²	
Wanderweg	898 m ²	7,705
		8,65
Private Grünflächen		
Saumflächen	15.707 m ²	
Streuobstwiese	4.713 m ²	20,420
		22,90
Wald		
Bestand (zugleich nachr. Übernahme)	4.643 m ²	
Planung (Ersatzaufforstung)	9.752 m ²	14,395
		16,20
Ver- und Entsorgungsflächen		
Kläranlage/Trafostation		441
		0,49
Gesamt (= Geltungsbereich)	89.031	100

-
- Anlagen
- Lage- und Höhenplan
 - Vorentwurf Planzeichnung/Planzeichenerklärung und Text
 - Gestaltungsplan
 - Touristische Grundkonzeption
 - Bestandsplan Biotoptypen
 - Tabelle Wirkfaktoren
 - Tabelle UVVP Screening
 - Verkehrslärmuntersuchung ***
 - Bodengutachten ***

*** Aus den beiden Gutachten ist wegen des Umfanges jeweils nur die Zusammenfassung beigefügt. Das komplette Gutachten kann bei Bedarf als pdf angefordert werden unter folgender Adresse: s.groth@planungsgruppe-plewa.de

Unter gleicher Adresse ist auch der hier vorliegende Vorentwurf als pdf abrufbar.



"Osteseer Feriendorf Geltlinger Birk"
 Lage- und Höhenplan Ergänzung

Auftraggeber:	149978
Maststab:	1:1.500

Gemarkung:	Niebu	24837 Schöneweg
Flurstück:	Niebu	Schöneweg 19
Flurstück:	versch.	Tel. 0 48 31 99 49 0, Fax 20
Laufnummer:	24837	schöneweg@pa.de
Höhenbezug:	NHN	24841 Flensburg
Höhenbezug:	Charpentier GG05	Lise Meitner Straße 19
Beauftragter:	Katharina Wendler	Tel. 0 48 31 92 22 0, Fax 20
		flensburg@pa.de

Gefertigt Flensburg, 28.04.2015

Nebel & Partner
 Vermessung - Geodäsie - Kartographie

24837 Schöneweg
 Schöneweg 19
 Tel. 0 48 31 99 49 0, Fax 20
 schöneweg@pa.de

24841 Flensburg
 Lise Meitner Straße 19
 Tel. 0 48 31 92 22 0, Fax 20
 flensburg@pa.de

25980 Westerland/Sylt
 Kichensee 10
 Tel. 0 48 31 92 99 26, Fax 22
 westerland@pa.de

www.nebel-partner.de

Gemeinde Nieby: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB 1 - VORENTWURF -

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Ferienhausgebiet - (vgl. Text Ziff. 1)

(§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

(§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Verkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung



- Trafostation -



- Kläranlage -

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche



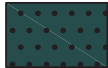
Saumfläche



Streuobstwiese

10. Wald

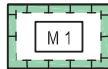
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)



Wald

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25, Abs. 1a u. § 12 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für grünordnerische Maßnahmen mit Bezeichnung der Maßnahme, z.B. M 1 (vgl. Text Ziff. 5.1)



Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 5.3)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB 1

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Wegerecht (Fußgänger / Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Nummer des Teilgebietes, z.B. "4"



Bezeichnung der geplanten Häusertypen



Nummerierung der geplanten Häuser, z.B. 23



Höhenpunkt vorhandenes Gelände (in m ü. NHN, z.B. 5,98)



Höhenlinie vorhandenes Gelände (in m ü. NHN, z.B. 3,50)



vorhandene Böschung / Wall



vorhandene Gebäude, abgängig



Flurstücksnummer, z.B. 13/2



vorhandene Flurstücksgrenze



geplanter zentraler Fußweg



vorgesehener Standort für gebietsbezogene Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

L Löschwasserspeicher, P Pumpstation, M Müllsammelplatz

III. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



vorhandener Knick / Feldhecke

(§ 21 LNatSchG)



Wald

(§ 2 LWaldG)



Waldabstand

(§ 24 LWaldG)



Grenze des Hochwasser-Risikobereiches (3,0m ü.NHN)

(§ 73 WHG)

Text (Teil B)

Stand Vorentwurf Juli 2015

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 Abs. 3a BauGB, § 10 BauNVO)
 - (1) Das festgesetzte Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung.
 - (2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. §12 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
 - (1) Die Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baufenster¹, darf höchstens betragen
 - 225 m² beim Haustyp „A“ („Künstlerkate“),
 - 255 m² beim Haustyp „B“ („Atelierhaus“),
 - 320 m² beim Haustyp „C“ („Malerhaus“),
 - 250 m² beim Haustyp „D“ (Servicegebäude).
 - (2) Die Überschreitung i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO der zulässigen Grundfläche nach Abs. 1 darf für gebäudebezogene Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten jeweils gebäudebezogen höchstens betragen
 - 40 % beim Haustyp „A“,
 - 35 % beim Haustyp „B“,
 - 55 % beim Haustyp „C“,
 - 60 % beim Haustyp „D“.
 - (3) Zusätzlich zu den gebäudebezogenen Nebenanlagen nach Abs. 2 sind gebietsbezogene Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 250 m².
 - (4) Die Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhenlage nach Ziff. 3 (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden), darf höchstens betragen
 - 10,50 m beim Haustyp „A“,
 - 10,00 m bei den Haustypen „B“ und „C“
 - 6,50 m beim Haustyp „D“.

¹ Das Baufenster ist die für jeweils ein Gebäude vorgesehene, in der Planzeichnung durch Baugrenzen entsprechend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

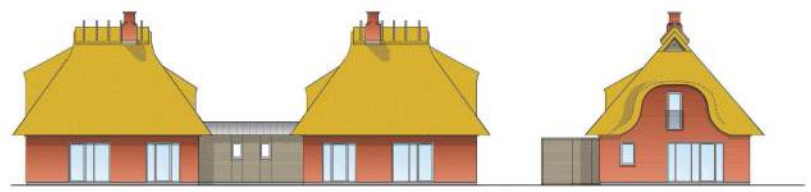
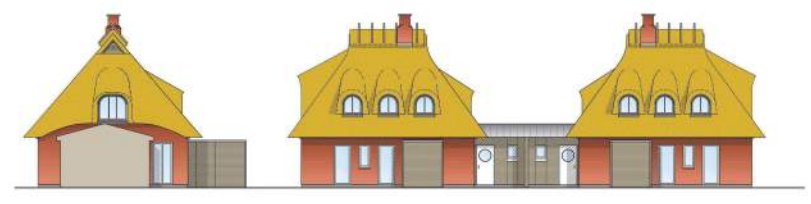
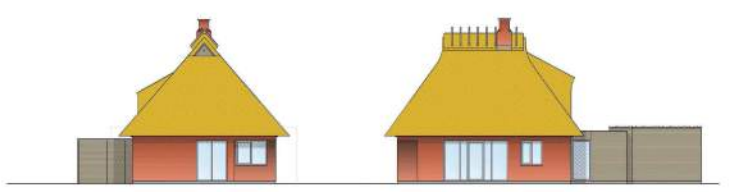
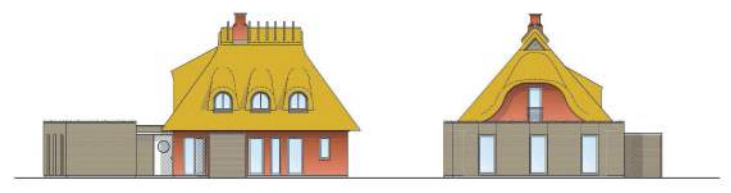
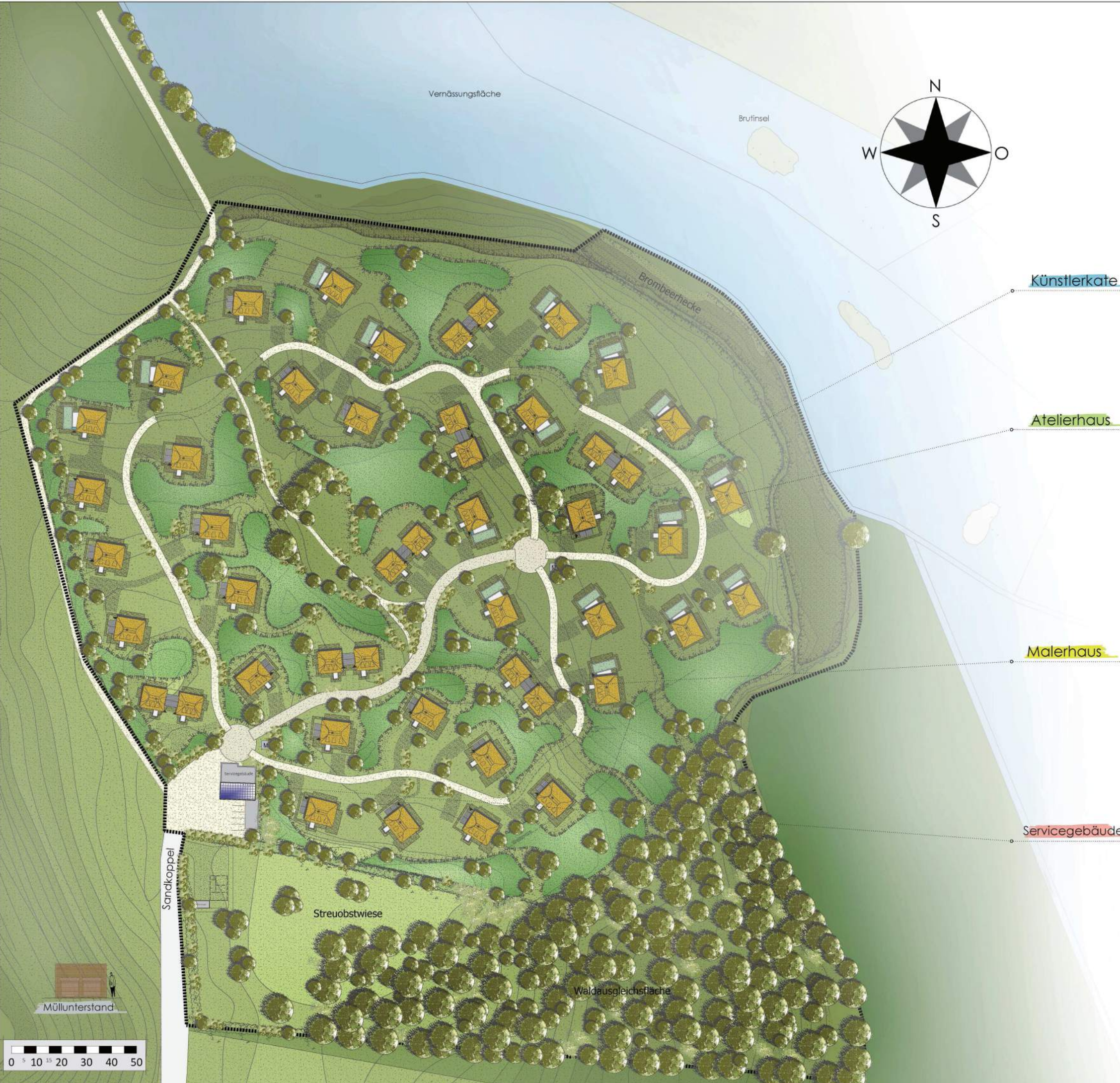
Wird im nächsten Planungs- und Verfahrensschritt (Entwurf) festgelegt; vorgesehen ist die baufensterbezogene Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN (zugleich die Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe nach obiger Ziff. 2 Abs. 4 wie auch das Mindestmaß für den Hochwasserschutz, also jedenfalls mind. + 3,50 ü.NHN).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (2) Je Ferienwohnung sind max. 2 Stellplätze zulässig.

5. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 und Abs. 1a u. § 12 Abs. 3 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten „Flächen für grünordnerische Maßnahmen“ sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - M 1 - Vollflächige Bepflanzung mit Brombeer-Sträuchern (*Rubus fruticosus*)
 - M 2 - Vollflächige Bepflanzung mit Hundsrose (*Rosa canina*) und Pflanzung einer Baumreihe aus Eichen (*Quercus robur*), Abstand der Bäume untereinander max. 20 m
 - M 3 - Erhalt, Ergänzung und knickartige Pflege des Gehölzbestandes.
 - M 4 - Anlage einer Streuobstwiese mit 40 -55 Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten; extensive Mahd (1-2 mal pro Jahr)
- (2) Ergänzend zu den Anpflanzungen nach Abs. 1 sind auf den Freiflächen des Baugrundstücks mindestens nachfolgende Anpflanzungen vorzunehmen:
 - 50 Stück heimische und standortgerechte Bäume, Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm.
- (3) Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- (4) Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
- (5) Die festgesetzten Saumflächen sind als Gras- und Krautflur anzulegen und extensiv zu pflegen (1-2malige Mahd pro Jahr).



Künstlerkate

Atelierhaus

Malerhaus

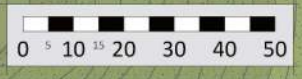
Servicegebäude

NORDANSICHT

WESTANSICHT

SÜDANSICHT

OSTANSICHT



Reetdorf Geltinger Birk
 Ostsee-Urlaub wie gemalt!
 GELTINGER BIRK SANDKOPPEL GmbH & CO. KG
 HERR NORBERT ESSING - GUT ROEST / KAPPELN
 GESTALTUNGSPLAN STAND Juli 2015 - Maßstab 1:750 i.O.





TOURISTISCHE GRUNDKONZEPTION OSTSEE-FERIENHAUSDORF GELTINGER BIRK



 GLC
Glockenburg Consulting Group



Touristische Konzeption – Positionierung

Markt- und Nachfragetrends

- Nachfrage nach Ferienhausurlaub an Nord- und Ostsee weiter wachsend
- Feriendörfer mit klaren Vorteilen in Betrieb, Vertrieb und Qualitätssicherung
- Trend zu touristischen Themen ist bei Ferienhotels inzwischen gut, bei Feriendörfern noch kaum besetzt
- Naturnähe, Individualität, Flexibilität sind wichtige Argumente für den Ferienhaus-Urlaub

Besonderheiten von Lage und Profil des Grundstücks

- Lage in der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft Geltinger Birk
- Meerblick, Strandnähe
- Grundstück mit gewissem Höhenprofil
- naturnahe Lage, fernab von jeder intensiven, „industriellen“ touristischen Bebauung

Touristische Konzeption – Angebotsherleitung



Prämissen Markttrends Nachfrage Wettbewerb

- Thematisierung durch Aufgreifen der örtlichen Charakteristika
- hochqualitatives Angebot
- Gefühl von Individualität und Freiheit, Leben in der Natur

Prämissen Lage Grundstück

- Integration in die Natur
- geringe Versiegelung
- für die Region typische, wenig intensive Bebauung



Ostsee-Feriedorf Geltinger Birk
„Künstler- und Naturdorf im Angeliter Stil“

3

Touristische Konzeption – Angebotsherleitung



(Kern-) Zielgruppen

- Familien
 - mit Kindern
 - mit Großeltern
 - Mehrfamilienurlaub
- Erwachsenengruppen
 - Naturerlebnis
 - gemeinsame Aktivitäten mit Fremden

Anforderungen an das Ferienhaus-Angebot

- nicht zu große Anzahl an Häusern
- große, offene Grundstücke, keine Zäune
- Einbettung in die Natur, möglichst geringe Versiegelung
- keine Abschattung der Häuser untereinander
- Aufgreifen von Umweltaspekten bei der Energieversorgung
- regionaltypische Hausgestaltung
- Durchlässigkeit der Anlage in die Umgebung

4

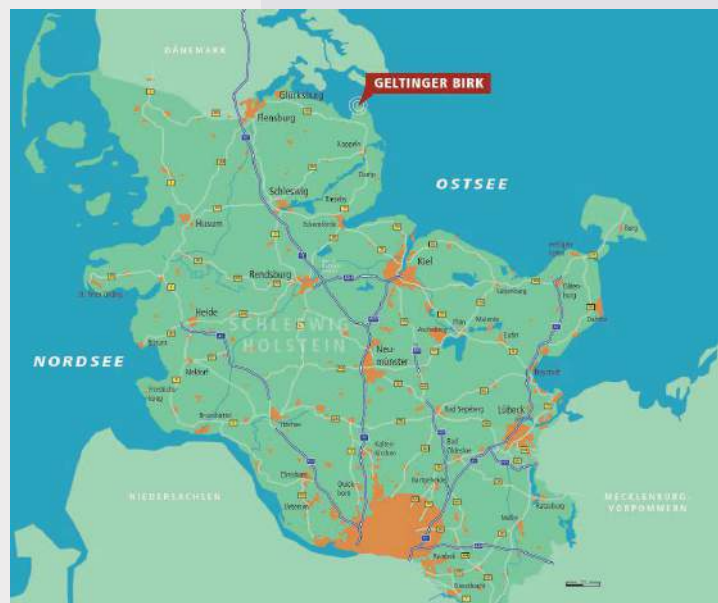
Schaffung eines einzigartigen Ferienhaus-Urlaubes durch konsequente thematische Profilierung



5

Der Standort Geltinger Birk ermöglicht die Umsetzung der Profilierung.

- Lage in der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft Geltinger Birk
- Meerblick, Strandnähe
- Grundstück mit Höhenprofil, attraktive Sichtachsen möglich, große Fläche
- Naturnahe Lage, fernab von jeder intensiven touristischen Bebauung



6

Inspiration Natur-Kultur



Inspiration Kunst



Ein Ferienhausdorf, das inspiriert



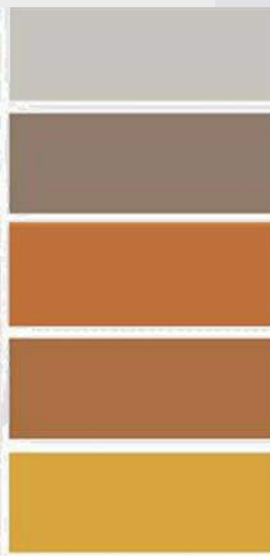
41 reetgedeckte Ferienhäuser im Angeliter Stil (236 Betten)

Typ 1 „Atelierhaus“		Typ 2 „Künstlerkate“		Typ 3 „Malerhaus“	
Häuser:	16	Häuser:	18	Häuser:	7
Einheiten:	16	Einheiten:	18	Einheiten:	14
Fläche:	127 m ²	Fläche:	109 m ²	Fläche:	87 m ²
Betten je Einheit:	13 Einh. á 6 3 Einh. á 8	Betten je Einheit:	15 Einh. á 4 3 Einh. á 6	Betten je Einheit:	4
Geschosse:	1,5	Geschosse:	1,5	Geschosse:	1,5
Höhe:	8,33 m	Höhe:	8,67 m	Höhe:	8,29 m
Betten gesamt:	102	Betten gesamt:	78	Betten gesamt:	56

- Zusätzlich entsteht eine Serviceeinheit im Eingangsbereich als Empfang, Infopoint, Seminarzentrum und Lager
- Großflächiges Areal in leichter Hanglage zur Ostsee
- Jedes Haus erhält seinen eigenen Freiraum und wird in die Landschaft integriert
- Offenheit des Areals im Inneren und zur Umgebung

9

Die Farbwelt des Atelierhauses



10

Das Atelierhaus - Grundriss



11

Die Farbwelt der Künstlerkate



Light blue



Seafoam Green



Champagne



Rustig gold

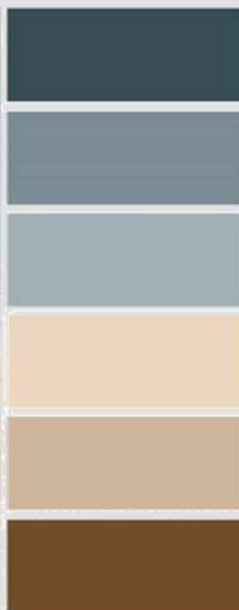


12

Die Künstlerkate – Grundriss



Die Farbwelt des Malerhauses



Das Malerhaus - Grundriss



Inneneinrichtungs-Konzept

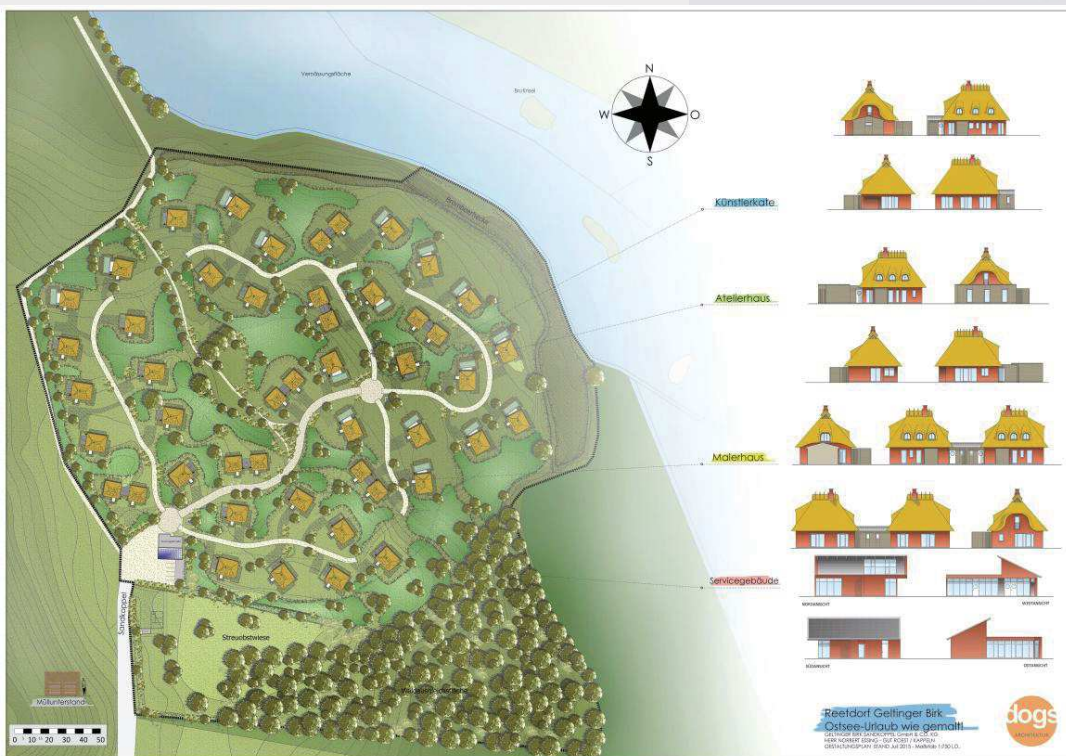


Inneneinrichtungs-Konzept



17

Das Ferienhausdorf in der Vogelperspektive...



18

... und in regionalwirtschaftlichen Eckdaten...



Übernachtungen:	ca. 31.500
Induzierte Kaufkraft p. a.:	rd. 3,35 Mio. €
Eigene direkte Beschäftigungseffekte:	4 - 5 Arbeitsplätze
Einmalige Investitionseffekte:	Rd. 10 Mio. € Gesamtinvestition in bis zu 3 Stufen, starke Berücksichtigung regionaler Anbieter
Bauherr:	Norbert Essing
Touristische Konzeption, Beratung	GLC Glücksburg Consulting AG
Architekt:	Dogs Architekten



... sowie mit der betriebswirtschaftlichen Planung auf GoP-Basis.



	Atelierhaus		Künstlerkate		Malerhaus		Summe Feriendorf
	pro Haus	pro Haustyp	pro Haus	pro Haustyp	pro Haus	pro Haustyp	
Anzahl Häuser	16		18		7		41
Anzahl Einheiten	16		18		14		48
Anzahl Betten	102		78		56		236
<i>Erlöse (netto)</i>	33.008 €	528.120 €	25.813 €	464.625 €	21.333 €	298.662 €	1.291.407 €
Provision (28%)	9.242 €	147.874 €	7.228 €	130.095 €	5.973 €	83.625 €	361.594 €
<i>Roherlös</i>	23.765 €	380.246 €	18.585 €	334.530 €	15.360 €	215.037 €	929.813 €
nicht weiterberechenbare Betriebskosten	-1.500 €	-24.000 €	-1.250 €	-22.500 €	-1.000 €	-14.000 €	-60.500 €
Instandhaltung/ Reparaturen	-3.000 €	-48.000 €	-2.500 €	-45.000 €	-1.500 €	-21.000 €	-114.000 €
<i>GOP (Ergebnis vor AfA, cash flow)</i>	19.265 €	308.246 €	14.835 €	267.030 €	12.860 €	180.037 €	755.313 €

Gemeinde Nieby
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan VB1
Umweltbericht
Karte 1: Bestand Biototypen

Legende

-  Einzelbäume
 - HEx: standortfremde Laubbäume
 - HEn: Nadelbäume
 - HEa: Heimische Laubbäume über 50 cm Durchmesser
 - HEt: Heimische Laubbäume mit 12 - 50 cm Durchmesser
-  Laubholzforst
-  Hybridpappel - Bestand
-  Erlenwald entwässerter Bruchwaldstandorte
-  Knick am Waldrand
-  typischer Knick §
-  Feldhecke §
-  Baumreihe <12 cm Durchmesser
-  Feldgehölz mit heimischen Arten
-  sonstiges Gebüsch
-  Gebüsch, mehr als 30 % nichtheimische Arten
-  Staudenflur, trockene Standorte
-  Staudenflur, grasdominiert
-  Nitrophytenflur / Röhricht
-  mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
-  Graben bis 5 m Breite
-  vollversiegelte Straßenverkehrsfläche
-  teilversiegelte Straßenverkehrsfläche
-  Seitenstreifen ohne Gehölze
-  Bebauung

Kartengrundlage:
 Nebel & Partner, 28.04.2015

06.07.2015



Tabelle 1: Eingriffe in Schutzgüter (Stand: Vorentwurf / frühzeitige Behördenbeteiligung)

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Beeinträchtigungen des Projektes genannt. Die Wirkfaktoren, die zu den Beeinträchtigungen führen, sind durch farbliche Kennzeichnung differenziert in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Soweit bereits bekannt, werden den Eingriffen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Beim Schutzgut Tiere können nur Wirkfaktoren und mögliche Beeinträchtigungen genannt werden, konkrete Aussagen zu Eingriff und Ausgleich sind erst nach Abschluss der Bestandserfassung möglich.

= baubedingt = anlagebedingt = betriebsbedingt

Schutzgüter	Wirkfaktoren	Beeinträchtigungen	Minimierung	Ausgleich
Boden	Anlage von Baustraßen	Temporäre Versiegelung		
	Versiegelung Zusätzlich zur Versiegelung im Bestand werden zum gegenwärtigen Planungsstand 3.692 m ² Fläche teilversiegelt (Ausgleichsfaktor 0,3).	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.	Verkehrsflächen werden zu einem großen Teil versickerungsfähig ausgestaltet	3.692 m ² x 0,3 = 1.108 m ² Ausgleichsverpflichtung Ausgleich durch extensive Nutzung der Saumflächen (15.707 m ² , Anrechnungsfaktor 0,5)
Wasser	Versiegelung (3.692 m ² Teilversiegelung)	Keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, da die Vollversiegelung im Vergleich zum Bestand abnimmt (Vollversiegelung Bestand: 19.059 m ² – Vollversiegelung Planung: 12.810 m ²) und die zusätzliche Versiegelung sickerfähig ausgestaltet wird.	-	-
	Einleitung von geklärtem Schmutzwasser und Oberflächenwasser	Durch Einleitung von geklärtem Wasser keine Beeinträchtigung der Wasserqualität	-	-
Pflanzen	Waldumwandlung (6.501 m ²)	Verlust Lebensraum	-	Ersatzaufforstung im Süden des Plangebietes (9.752 m ²)
	Rodung von Gehölz- und Gebüschbeständen - 5.681 m ² Gebüsch - 12.104 m ² Feldgehölz - 2.020 m ² Erlenwald - Gesamt: 19.805 m ²	Verlust Lebensraum	Erhalt von Gehölz- und Gebüschbeständen an der südwestlichen Plangebietsgrenze	Anlage Streuobstwiese (4.713 m ²) Anlage Brombeerhecke (4.286 m ²) Anlage Hundsrosen-Eichen-Hecke (719 m ²) Gesamtfläche Neuanlage Gehölzstrukturen: 9.718 m ²
	Rodung von 22 heimischen Einzelbäumen	Verlust Lebensraum	Erhalt von 16 heimischen Einzelbäumen	Neupflanzung von 50 Einzelbäumen
Tiere	Abriss Gebäude	Ggfs. Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen	Verschluss der Bunker Ende Mai 2015, um Nutzung als Fledermaus-Winterquartier auszuschließen.	Benennung erst nach Abschluss der Kartierungen
	Bautätigkeiten (Lärm, Staub)	Ggfs. Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen	Bauzeitenregelung Erlenwaldbereich bleibt während der Bauarbeiten als Abschirmung stehen	Benennung erst nach Abschluss der Kartierungen
	Rodung Waldflächen, Gehölzbestände;	Ggfs. Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen	Rodung außerhalb der Brutzeiten	Benennung erst nach Abschluss der Kartierungen
	Akustische und visuelle Beeinträchtigungen durch den Betrieb	Ggfs. Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen	Mit baulichen Nutzungen wird ein Abstand von 60 m zu den Brutinseln eingehalten	Benennung erst nach Abschluss der Kartierungen
	Betreten des Vogelschutzgebietes durch Menschen oder freilaufende Hunde	Beeinträchtigung von Lebensräumen, Verlust von Individuen	Durch eine breite Brombeerhecke, einen Zaun und Sperrgräben wird das Betreten des Vogelschutzgebietes verhindert.	Benennung erst nach Abschluss der Kartierungen
	Beleuchtung	Verlust von Individuen (Insekten) Irritation von Fledermäusen	Nächtliche Beleuchtung nur in sehr geringem Ausmaß, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung	Benennung erst nach Abschluss der Kartierungen
Orts- und Landschaftsbild	Neubau von 41 Reetdachhäusern (Firsthöhe ca. 8,5 m) und einem Servicegebäude (Firsthöhe 6,30 m)	Veränderung des Landschaftsbildes im Nahbereich	Inanspruchnahme eines bereits bebauten Gebietes Landschaftstypische Bauweise Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzung von Einzelbäumen	Kein gesonderter Ausgleich erforderlich.
	Freilegung von Sichtachsen: Rodung der Eingrünung im Nordwesten und Nordosten	Veränderung des Landschaftsbildes nach Nordwesten und Nordosten	Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Eingrünung (Knicks im Süden, Gehölzgürtel im Südwesten, Eschenreihe im Osten)	Neuanlage einer landschaftstypischen Wildrosenhecke (4-9 m breit) mit Einzelbäumen im Nordwesten
Mensch	Bautätigkeiten (Lärm)	Temporäre Beeinträchtigung durch Lärm	-	Da temporär, kein gesonderter Ausgleich erforderlich.
	zusätzlicher Verkehr	Lärmgutachten: keine signifikante Steigerung des Verkehrslärms.	-	-
	Zusätzliche Besucher im Erholungsgebiet Geltinger Birk	Keine Beeinträchtigung angesichts der derzeit etwa 100.000 Besucher pro Jahr.	-	-
Kulturgüter	Tiefbauarbeiten	Möglicherweise Verlust archäologischer Denkmäler - Durchführung einer Voruntersuchung nach Beräumung des Geländes	-	-
Klima/Luft	Keine Wirkfaktoren auf das Schutzgut	Kein Eingriff	-	-

Gemeinde Nieby: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB1 - Screening nach § 3c i.V.m. Anlage 2 UVPG (UVP-Pflicht im Einzelfall)

Gemäß Punkt 18.1.2 Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG ist beim Bau eines Feriendorfes (...) für das im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 (...) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese erfolgt anhand der nachfolgenden Checkliste.

Checkliste zum Screening

A. Angaben zum Vorhaben

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1,2 und 3)
1.	Allgemeine Angaben			
1.1	Kommt es durch das Vorhaben zu mehr als <ul style="list-style-type: none"> • 1 ha Bodenversiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen oder • 2 ha Bodenverdichtungen und damit zu Verlusten oder starken Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen ?	JA		Zusätzlich zur Versiegelung im Bestand (19.059 m ² Vollversiegelung) kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 3.692 m ² (Teilversiegelung). Durch das abfallende Gelände und zum Teil größere Höhenunterschiede kommt es voraussichtlich zu Abgrabungen und Aufschüttungen. Das genaue Ausmaß kann zurzeit noch nicht benannt werden, tendenziell sind es jedoch mehr als 1 ha. Es kommt jedoch nicht zu Verlusten oder starken Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen, da das jetzige Relief größtenteils durch die Bundeswehr entstanden ist und die Böden stark anthropogen überprägt sind. Mit mehr als 2 ha Bodenverdichtungen zusätzlich zu Versiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen ist nicht zu rechnen.
1.2	Sind mit dem Vorhaben bedeutende Änderungen der natürlichen Funktionen, der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder der Nutzungsfunktionen des Bodens gemäß § 2 Abs.2 BBodSchG verbunden?		NEIN	In der Archäologischen Landesaufnahme sind im Plangebiet die Fundstellen LA 36, LA 37, LA 38 und LA 39 sowie das archäologische Siedlungsgebiet Nummer 23 und die Einzelfunde Nummer 11 und 49 dargestellt. Im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung ist zu prüfen, in welchem Umfang Denkmäler betroffen sind, möglicherweise sind diese dann durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren. Eine archäologische Voruntersuchung ist erst nach einer Beräumung des Geländes möglich (Archäologisches Landesamt, E-Mail vom 22.10.2014). Nach Aussagen des Archäologischen Landesamtes ist aufgrund der Umgestaltung des Geländes die Wahrscheinlichkeit eher gering, dass diese Fundstellen noch vorhanden sind (Telefonat Dr. Martin Segschneider, 21.05.2015).

1.3	<p>Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des Chemikaliengesetzes bzw. der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen?</p> <p>Wenn ja: Sind die Mengenschwellen des Abschnitts 9 der 4.BImSchV oder der VAwS überschritten?</p>		NEIN	
1.4	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Anlagen für Energieversorgung, Wasser, Abwasser oder zur Beseitigung von Abfall (Anlagen zur Verbrennung oder Deponierung von Abfällen) oder die wesentliche Änderung einer derartigen Anlage?	JA		Es ist der Bau einer neuen Kläranlage im Süden des Gebietes geplant. Wie die Wärmeversorgung erfolgt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unklar.
1.5	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Verkehrswege?		NEIN	Die bereits vorhandene Zufahrt wird weiterhin genutzt.
1.6	Führt der Bau oder der Betrieb des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße um 50%?		NEIN	Die Zufahrt ist eine Privatstraße. Die nächstgelegene öffentliche Straße ist die Kreisstraße 58. Da die K 58 die Angelner Ostseestrände erschließt, ist sie gerade in der Urlaubssaison verhältnismäßig viel befahren. Durch die 236 zusätzlichen Betten ist nicht von einer Erhöhung des Verkehrs um 50 % auszugehen.

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1,2 und 3)
2.	Luft			
2.1	<ul style="list-style-type: none"> • Werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft 2001 (Anlage 1) überschritten? Wenn ja welche ? • Ist eine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig? 		NEIN	
2.2	Werden andere als nach Nr. 2.1 zu berücksichtigenden Stoffe in erheblichem Umfang emittiert?		NEIN	
3.	Wasser			
3.1	Erfordert das Vorhaben die Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (z.B. Entnehmen oder Einleiten) eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächen-gewässer)?	JA		Das geklärte Schmutz- und Oberflächenwasser soll im Norden des Gebietes in den nördlich gelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Die Einleitung in die Vorflut erfordert eine Erlaubnis.
3.2	Ist für die Indirekteinleitung eine Vorbehandlungsanlage notwendig, die nicht nur bauartzugelassen ist?		NEIN	
3.3	Erfordert das Vorhaben einen Ausbau eines Gewässers (z. B. Uferbefestigung, Bau von Kaianlagen oder Dämmen)?		NEIN	
3.4	Werden im Zuge des Vorhabens Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern errichtet oder verändert?		NEIN	
4.	Abfall / Boden			
4.1	Führt die Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung von jährlich mehr als 2000 t von überwachungsbedürftigen oder mehr als 20 t besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, die beseitigt werden müssen?		NEIN	.
5.	Lärm etc.			
5.1	Bringt das Vorhaben erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen oder ähnliches? Wenn ja: Angaben zu Art, Ausmaß, Dauer, Häufigkeit etc.		NEIN	<p>Während der Abrissarbeiten und der Bauzeit kann es zu Belastungen durch Geräusche und Erschütterungen kommen, die Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Flächen des Vogelschutzgebietes haben könnten. Durch eine Bauzeitenregelung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen verhindert. Weiterhin ist es vorgesehen, den Gehölzgürtel zur Vernäsungsfläche bis zum Abschluss der Bauarbeiten stehen zu lassen.</p> <p>Es wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, um Lärmmissionen durch Verkehr an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu prüfen. Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden</p>

				sich am südlichen Ende der Zufahrt. Das Gutachten hat ergeben, dass nicht mit einer signifikanten Steigerung des Verkehrslärms zu rechnen ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich eingehalten werden..
6.	Unfälle etc.			
6.1	Werden bei Errichtung oder beim Betrieb der Anlage die in Spalte 4 des Anhang I der 12. BImSchV (Anlage 2) genannten Mengenschwellen überschritten?		NEIN	
6.2	Ist mit dem Vorhaben ein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, verbunden?		NEIN	
7.	Andere anlagenbezogenen Faktoren (z.B. Könnte das Vorhaben eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung auslösen?)		NEIN	Eine umweltbezogene Betroffenheit der Bevölkerung ergibt sich insbesondere aus der möglichen Betroffenheit von ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten (reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete, Kerngebiete), von besonders empfindlichen Nutzungen wie Krankenhäusern, Altersheimen, Kirchen, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen oder von Erholungsgebieten einschließlich Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebieten sowie Kur- und Klinikgebieten. (Balla, Hartlik, Peters 2006: Kriterien, Grundsätze und Verfahren der Einzelfallprüfung bei der Umweltverträglichkeitsprüfung. Umweltbundesamt Texte 23/06). Eine Betroffenheit von Wohngebieten, besonders empfindlichen Nutzungen und Erholungsgebieten ist hier nicht gegeben.

	B. Angaben zum Standort	JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1,2 und 3)
1.	Befindet sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens (bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 500 m bzw. bei den im Anhang - Anlage 3 - aufgeführten Anlagen der dort festgelegten Mindestabstände wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind):			
1.1	<ul style="list-style-type: none"> ein Europäisches Vogelschutzgebiet oder ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) ? 	JA		Das Vogelschutzgebiet Flensburger Förde (EGV DE 1123-491) grenzt direkt an das Plangebiet an. Das FFH-Gebiet Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk (FFH DE 1123-393) liegt etwa 500 m nördlich der Plangebietsgrenze. Es wird eine Verträglichkeitsprüfung für beide Gebiete erstellt.
1.2	<ul style="list-style-type: none"> ein Naturschutzgebiet ? 		NEIN	Das Naturschutzgebiet Geltinger Birk liegt etwa 500 m nördlich der Plangebietsgrenze.
1.3	<ul style="list-style-type: none"> ein Nationalpark ? 		NEIN	
1.4	<ul style="list-style-type: none"> ein Biosphärenreservat ? 		NEIN	
1.5	<ul style="list-style-type: none"> ein Landschaftsschutzgebiet ? 	JA		Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Flensburger Förde. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird angestrebt.
1.6	<ul style="list-style-type: none"> ein Naturpark ? 		NEIN	
1.7	<ul style="list-style-type: none"> ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von mehr als 1000 qm ? 		NEIN	
1.8	<ul style="list-style-type: none"> ein Wasserschutzgebiet ? 		NEIN	
1.9	<ul style="list-style-type: none"> ein Gebiet, in dem die in nationalen Vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind ? 		NEIN	
1.10	<ul style="list-style-type: none"> ein schutzwürdiges Geotop, das in das Landschaftsprogramm der Landesregierung aufgenommen wurde? 	JA		Ein etwa 1,25 km breiter Streifen entlang der nordöstlichen Küste der Geltinger Birk wird im Landschaftsprogramm als Geotop (Strandwälle, Nehrungen, Außensände) dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches. Es handelt sich laut Landschaftsrahmenplan um das Geotop Nummer 3.5 Geltinger Birk mit den fossilen Kliffs bei Beveroe und Nieby. Das Plangebiet liegt am Rande dieses Geotops. Eine Beeinträchtigung des Geotops ist nicht ersichtlich, insbesondere, da eine bereits bebaute Fläche in Anspruch genommen wird.
1.11	<ul style="list-style-type: none"> ein allgemeines oder reines Wohngebiet ? 	JA		Nieby verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Ortsbereich von Nieby ist faktisch als allgemeines Wohngebiet einzustufen (so in der Verkehrslärmuntersuchung).

1.12	<ul style="list-style-type: none"> ein geplantes Wohngebiet ? 		NEIN	
1.13	<ul style="list-style-type: none"> ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder ein als archäologisch bedeutsam eingestuftes Gebiet ? 		NEIN	<p>In der archäologischen Landesaufnahme sind im südlichen Teil des Plangebietes die Steingräber mit den Nummern 37, 38 und 39 dargestellt. Im Nordosten auf der Grünlandfläche befindet sich das Steingrab mit der Nummer 36. Im Norden auf dem Flurstück der Stiftung Naturschutz und südlich davon befindet sich die archäologische Siedlungsfläche mit der Nummer 23. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes befinden sich die Einzel-funde mit den Nummern 11 und 49.</p> <p>Im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung ist zu prüfen, in welchem Umfang Denkmäler betroffen sind, möglicherweise sind diese dann durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren.</p> <p>Eine archäologische Voruntersuchung kann aufgrund der bestehenden Bebauung und Bewaldung zurzeit nicht durchgeführt werden. Dies ist erst nach einer Beräumung des Geländes möglich (Archäologisches Landesamt, E-Mail vom 22.10.2014).</p>
2.	Ist die Umgebung des Vorhabens aus anderen Gründen besonders ökologisch empfindlich?	JA		<p>Nördlich des Plangebietes befinden sich die neu angelegten Wiedervernässungsflächen (Kernzone Biotopverbund, Vogelschutzgebiet Flensburger Förde).</p> <p>Die Auswirkungen auf die Fauna werden im Rahmen von Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen und einem Artenschutzbericht mit entsprechenden Kartierungen umfangreich untersucht.</p>
3.	Sind in der Umgebung der Anlage andere Anlagen mit Auswirkungen auf die o. a. Gebiete vorhanden?		NEIN	
4.	Soll das Vorhaben errichtet werden in einem Bereich, der bereits durch frühere oder jetzige Nutzungen belastet ist? (Boden, Wasser etc.)	JA		Das Plangebiet wurde bis 1995 als Kaserne der Bundeswehr genutzt und ist geprägt durch umfangreichen Gebäudebestand und Versiegelungen. Etwa ein Viertel der Fläche des Plangebietes ist bereits versiegelt.
5.	Soll das Vorhaben in einem Bereich errichtet werden, der landschaftlich besonders reizvoll oder empfindlich ist?	JA		<p>Die Landschaft der Geltinger Birk ist abwechslungs- und strukturreich und landschaftlich reizvoll. Im zentralen, höher gelegenen Teil der Geltinger Birk befinden sich auch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, z.B. Ackerflächen östlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der größtenteils von vorhandenen Grünstrukturen eingegrünt ist.</p>

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1,2 und 3)
6.	Liegt das Vorhaben in einem Bereich, wo es für eine große Anzahl von Personen weit sichtbar ist?		NEIN	Das Gebiet ist abgelegen und nicht gut einsehbar, da bereits gut eingegrünt. Die Eingrünung wird zum Teil erhalten, zum Teil durch eine andere Eingrünung (Hecken, Bäume) ersetzt.
7.	Ist zu erwarten, dass das Vorhaben mit der benachbarten (vorhandenen oder geplanten) Nutzung in Konflikt geraten könnte wegen <ul style="list-style-type: none"> • land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzungen, • Verkehr, Ver- oder Entsorgung, • Erholungsnutzung, • Wohnnutzung oder • sonstiger wirtschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen ? 		NEIN	Hinsichtlich möglicher Konflikte mit Wohnnutzung wurde ein Lärmgutachten erstellt (s.o.). Dieses hatte zum Ergebnis, dass nicht mit einer signifikanten Steigerung des Verkehrslärms zu rechnen ist. Erholungsnutzung findet auf der Geltinger Birk in großem Umfang statt (etwa 100.000 Besucher pro Jahr). Durch die zusätzlichen Erholungssuchenden aus dem Feriendorf (236 Betten) ist hier nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen.
9.	Ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann <ul style="list-style-type: none"> • der Reichtum oder die Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes ? • die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes? 		NEIN	Reichtum oder die Qualität oder die Regenerationsfähigkeit von Wasser und Boden werden nicht beeinträchtigt, da die Größe der vollversiegelten Flächen gegenüber dem Bestand abnehmen wird. Reichtum oder Qualität oder Regenerationsfähigkeit der Landschaft werden nicht beeinträchtigt, da es sich um einen bereits bebauten und gut eingegrüntem Bereich handelt. Die Auswirkungen auf die Fauna werden in Fachgutachten mit umfangreichen Kartierungen untersucht. Die erforderlichen Abstände zu den Brutinseln in der Vernässungsfläche werden eingehalten.

Bearbeitet durch:

NATURACONCEPT
Dipl. Ing. Alke Buck
Schnabe 16
24996 Sterup
Tel. 04637 963543
buck@naturaconcept

7. Zusammenfassung

a) Allgemeines

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs durch die Errichtung eines Feriendorfes im Bereich der Wohnbebauung entlang der Zufahrtstraße prognostiziert.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Das Feriendorf soll nordöstlich der Dorfstraße entstehen. Die Erschließung soll ausschließlich über die Straße Sandkoppel stattfinden.

b) Verkehrslärm

Auf der Straße Sandkoppel befinden sich zurzeit keine Belastungen, da diese lediglich als Zufahrtsstraße für die ehemalige Kaserne dient.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr des Feriendorfes ergibt sich eine Zusatzbelastung von 208 Bewegungen. Die Verteilung wurde mit 100 % auf der Dorfstraße (beide Richtungen) und der Straße Sandkoppel berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr auf der Dorfstraße und der Straße Sandkoppel ergeben sich im Tageszeitraum Beurteilungspegel bis zu 48,7 dB(A). Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 41,3 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um mindestens 6,3 dB(A) im Tages- und mindestens 3,7 dB(A) im Nachtabschnitt unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden somit sicher eingehalten.

Verkehrsbelastungen für die Grundbelastungen auf der Dorfstraße (K 58) sind nicht erforderlich, da an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte durch den anlagenbezogenen Verkehr um mehr als 3 dB(A) im Tages- und Nachtabschnitt unterschritten werden. Beurteilungsrelevante Veränderungen des Verkehrs sind nicht zu erwarten.

Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist somit nicht beurteilungsrelevant.

Bargteheide, den 25. Juni 2015

erstellt durch:



Claudia Tschentke, B.Sc.
Projektingenieurin

geprüft durch:



Dipl.-Phys. Dr. Bernd Burandt
Geschäftsführender Gesellschafter



7. ZUSAMMENFASSUNG

Die ehemalige Sandkoppel-Kaserne Nieby soll nach deren Stilllegung einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Geländes wurde für den Standort ein Altlastenverdacht abgeleitet. In diesem Zusammenhang wurden orientierende Untersuchungen nach § 2 Nr. 3 BBodSchV mit dem Ziel der Verdachtsentkräftung bzw. -erhärtung durchgeführt.

Auf dem Standort wurden nach Ausweisung von Kontaminationsverdachtsflächen und Erstellung eines abgestimmten Untersuchungskonzeptes Beprobungen des Bodens durch Kleinrammbohrungen durchgeführt. Die entnommenen Proben wurden auf nutzungsspezifische Schadstoffe untersucht.

Es konnten keine relevanten, nutzungsbedingten Verunreinigungen des Untergrundes durch die Schadstoffe MKW, BTEX-Aromaten, LCKW oder PCB im Bereich der untersuchten KVF festgestellt werden.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass auf dem Standort keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ist auszuschließen.


Der Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.

Bei den Rückbau- und Erdarbeiten werden die bekannten Untergrundverunreinigungen im Bereich des Trafos durch Bodenaushub unter fachgutachterlicher Begleitung entfernt und fachgerecht entsorgt. Es wird empfohlen, alle Daten zu dem untersuchten Standort im Boden- und Altlastenkataster gemäß § 5 Abs. 3 LBodSchG mit dem Hinweis, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde, zu archivieren.

SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH


Dipl.-Ing. Hans-Ulrich Mücke
(Geschäftsführer)




Dipl.-Geol. Marcus Petersen
(Sachverständiger §18 BBodSchG)

Die Präzision der Messergebnisse liegt innerhalb der in den Verfahren angegebenen Grenzen. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung des Gutachtens bzw. der Prüfergebnisse auf Datenträgern ist ohne unsere Genehmigung nicht zulässig.