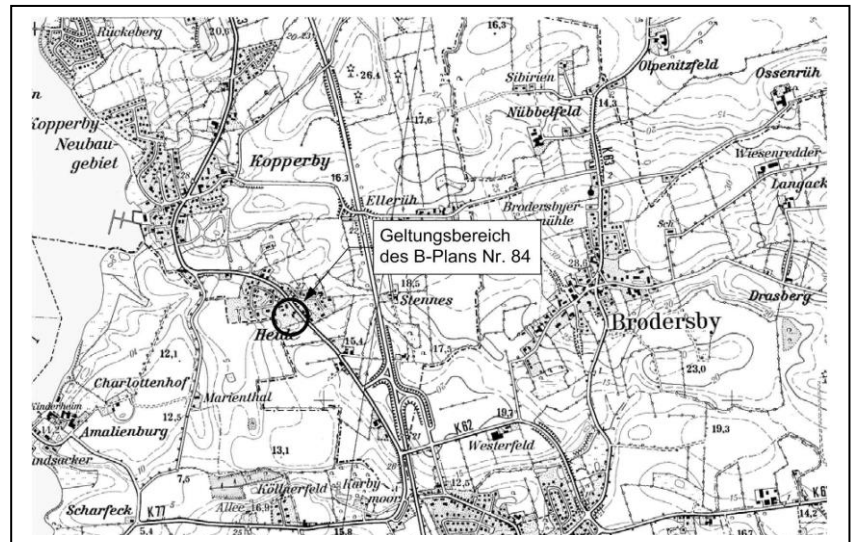

Stadt Kappeln

Bebauungsplan Nr. 84 „Pferdehof an der „Eckernförder Straße“ in Kopperby-Heide“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Stadt Kappeln**
Kreis Schleswig-Flensburg

Planung: O L A F
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer
M.A. Luisa Determeyer
Dipl.-Ing. Christina Berndt

Stand: Entwurf für die erneute
öffentliche Auslegung
07.07.2016

I N H A L T

TEIL I - BEGRÜNDUNG	4
1 Einleitung	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes	4
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Verfahren	5
2 Städtebauliche Ausgangssituation	5
2.1 Umgebung des Plangebietes	5
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	5
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft.....	6
3 Inhalte des Planes	6
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	6
3.2 Flächenbilanz	7
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5 Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.6 Technische Ver- und Entsorgung	9
3.6.1 Abwasserentsorgung	9
3.6.2 Regenentwässerung	9
3.6.3 Trinkwasserversorgung	9
3.6.4 Elektroenergieversorgung	9
3.6.5 Löschwasser	9
3.6.6 Müllentsorgung	10
3.6.7 Telekommunikation	10
3.7 Immissionsschutz	10
3.8 Bundeswehr	10
4 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	10
5 Hinweise	11
6 Abschließende Erläuterungen	11
6.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung.....	11



TEIL II - UMWELTBERICHT	12
1 Einleitung	12
1.1 Inhalte und Ziele des Umweltberichtes	12
1.2 Angaben zum Standort	12
1.2.1 Art und Umfang des Vorhabens	12
1.2.2 Bedarf an Grund und Boden	12
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	13
1.3.1 Landesentwicklungsplan	13
1.3.2 Regionalplan	13
1.3.3 Landschaftsprogramm	13
1.3.4 Landschaftsrahmenplan	14
1.3.5 Flächennutzungsplan	14
1.3.6 Landschaftsplan	14
1.3.7 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz	14
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	15
2.1.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	15
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
2.1.3 Schutzgut Boden	16
2.1.4 Schutzgut Wasser	16
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft	17
2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	17
2.1.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	18
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.1.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter	18
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	19
3 Artenschutzrechtliche Prüfung	20
4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	22
4.1 Beschreibung des Eingriffs	22
4.2 Eingriffsbewertung	23
4.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften	23
4.2.2 Fauna	26



4.2.3	Boden	26
4.2.4	Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)	26
4.2.5	Klima / Luft	27
4.2.6	Landschaftsbild	27
4.3	Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen	28
4.4	Bilanzierung	28
4.4.1	Bilanzierung Boden	28
4.5	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	29
4.5.1	Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden	29
4.5.2	Umsetzung	29
5	Zusätzliche Angaben	29
5.1	Schwierigkeiten bei der Erhebung:	29
5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
5.4	Zusammenfassung	30



Teil I - Begründung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Kappeln hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Pferdehof an der „Eckernförder Straße“ in Kopperby-Heide“ beschlossen.

Im Jahr 2007 wurde der vorhandene Pferdebetrieb an der „Eckernförder Straße“ in Kopperby-Heide durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet „Pferdehof“ ausgewiesen. Somit wurde die vorhandene Nutzung im Außenbereich gesichert und die Errichtung einer Reithalle mit Nebenanlagen und Reitplatz ermöglicht.

Zwischenzeitlich wurde der Betrieb aufgegeben. Das vorhandene Wohnhaus wird derzeit als Unterkunft für Asylsuchende genutzt.

Die neuen Eigentümer möchten den Pferdehof nun wieder aktivieren. Das bestehende Wohnhaus direkt an der „Eckernförder Straße“ soll abgerissen werden. Das Schuppengebäude im vorderen Bereich soll, soweit es der Erhaltungszustand erlaubt, erhalten bleiben und zur Unterbringung von Seminarräumen, Gästezimmer und Gästewohnungen für Besucher des Reiterhofes umgebaut oder am gleichen Standort neu gebaut werden.

In dem Bereich westlich der Reithalle soll entsprechend der 15. Änderung des Flächennutzungsplans ein Reitplatz angelegt werden.

Südlich der vorhandenen Reithalle, im hinteren Grundstücksbereich, möchten die neuen Eigentümer ein neues Betriebsleiterwohnhaus errichten.

Da jedoch gemäß der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nur ein Wohngebäude für Betriebsangehörige zulässig ist und nach Auskunft des Kreises ohne Bebauungsplan nur im straßenseitigen Bereich des Grundstücks, d. h. an dem gleichen Standort wie das bisherige Wohnhaus, ein neues Wohngebäude errichtet werden darf, wird der Bebauungsplan Nr. 84 aufgestellt.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.536 m² und befindet sich im Ortsteil Kopperby / Kopperby-Heide der Stadt Kappeln, westlich der Kreisstraße 123 „Eckernförder Straße“ auf dem Grundstück „Eckernförder Straße“ 38.

Es umfasst die Flurstücke 34/4 (teilweise), 34/9 und 34/10 der Flur 4 in der Gemarkung Kopperby, Gemeinde Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:



- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Stadtn v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Regionalplan für den Planungsraum V, 2002
- Gesetz zum Schutz der Natur. Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Satzungen der Stadt Kappeln

1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Pferdehof an der „Eckernförder Straße“ in Kopperby-Heide“ soll gemäß § 10 BauGB durchgeführt werden. Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 BauGB.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „„Eckernförder Straße““ des Ortsteils Kopperby / Kopperby-Heide.

Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich eine Einzelhausbebauung. Südlich schließen zum Betrieb gehörige Flächen für die Landwirtschaft, die als Weideflächen und Koppeln genutzt werden, an.

Eine Bushaltestelle, über die eine regelmäßige Busverbindung in die Kappeler Innenstadt und Richtung Eckernförde und Damp möglich ist, befindet sich ca. 50 m nördlich des Plangebiets an der „„Eckernförder Straße““.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Reiterhofs mit einem Wohngebäude, einem Stallgebäude und einer Reithalle mit Stallungen.



Der Betrieb auf dem Reiterhof wurde zwischenzeitig aufgegeben. Zurzeit wird lediglich das vorhandene Wohnhaus als Unterkunft für Asylsuchende genutzt.

2.3 Erschließung

Über die vorhandene Kreisstraße „Eckernförder Straße“ (K 123) wird das Plangebiet erschlossen.

Da sich dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, besteht hier eine Anbauverbotszone von 15 m.

Es sind bereits zwei direkte Zufahrten vorhanden. Der rückwärtige Bereich, in dem sich die Reithalle befindet und in dem der Neubau des Wohnhauses geplant ist, wird durch einen Privatweg über die südliche Zufahrt erschlossen.

2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird bisher größtenteils regelmäßig als Viehweide und zur Heugewinnung genutzt und ist aufgrund der Gebäude sowie der Reithalle bereits anthropogen geprägt. Ringsum ist das Vorhabengebiet mit Gehölzen eingefasst und fügt sich daher harmonisch in die Landschaft ein. Der nordöstliche Teil diente ursprünglich als Garten, dieser wird aber im Zuge der Planung umgenutzt.

Die vorhandenen Linden an der „Eckernförder Straße“ und die Erle im Norden werden zum Erhalt festgesetzt. Die nicht ortsbildprägende Ulme wird aufgrund ihrer Lage als künftig fortfallend festgesetzt. Als Ersatz sind zwei heimische und standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität von Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch das Planungsvorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Um dem neuen Besitzer die Wiederaufnahme und Weiterentwicklung des Betriebes für Schulungs- und Seminarzwecke zu ermöglichen, wird angestrebt, das Stallgebäude im vorderen Grundstücksbereich zu Seminarräumen und Gästezimmer und –Wohnungen umzubauen. Des Weiteren soll die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit einem Betriebsleiterbüro und eines Reitplatzes in dem rückwärtigen Bereich des Plangebiets ermöglicht werden.



Zur städtebaulichen Einbindung in die Umgebungssituation werden die maximal bebaubare Grundfläche und die Gebäudehöhe begrenzt.

Das Plangebiet wird in drei Teilbereiche gegliedert. Im Teilbereich 1 soll ein Reitplatz angelegt werden, im Teilbereich 2 ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Das vorhandene Stallgebäude im Teilbereich 3 bietet sich für eine zweigeschossige Bauweise an.

3.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7.536 m².

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt auf:

- Sondergebiet „SO 1“ 2.387 m²
- Sondergebiet „SO 2“ 3.758 m²
- Sondergebiet „SO 3“ 1.100 m²
- Private Verkehrsfläche 291 m²

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als Sondergebiet Pferdehof gemäß § 11 der BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungen sind z. T. bereits bestehende Nutzungen.

Sondergebiet „SO 1“:

Im Sondergebiet „SO 1“ sind ein Reitplatz sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Eine Festsetzung als „private Grünfläche“ mit der Zulässigkeit eines Reitplatzes, um das Anlegen von Nebenanlagen auszuschließen, bietet sich in diesem Fall nicht an, da sich hier bereits Nebenanlagen befinden, die für den Betrieb des Reitplatzes nötig sind und daher auch weiterhin zulässig sein sollen. Es handelt sich hier z. B. um Gebäude zum Lagern der für einen Reitplatz erforderlichen Geräte und Hindernisse sowie ggfs. Überdachungen für Preisrichter und Zuschauer. Des Weiteren wird an der Darstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans festgehalten, um eine deutliche Einheit als Sondergebiet „Pferdehof“ darzustellen.

Die maximal bebaubare Grundfläche wird auf 900 m² begrenzt. Es wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zur städtebaulichen Einbindung in die Umgebungssituation wird die Gebäudehöhe auf maximal 4,50 m begrenzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) bemisst sich an der Oberkante des zum Plangebiet gehörigen Straßenabschnittes, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegende Fahrbahnoberfläche.

Sondergebiet „SO 2“:



Im Sondergebiet „SO 2“ sind eine Reithalle, Stallungen und Anlagen für die Pferdehaltung von maximal 10 Pferden, Gebäude zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen, ein Wohngebäude für den Betriebsleiter mit einer Wohneinheit und einem Büro, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Es wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximal bebaubare Grundfläche wird auf 1.200 m² und die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) bemisst sich an der Oberkante des zum Plangebiet gehörigen Straßenabschnittes, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegende Fahrbahnoberfläche.

Das Wohngebäude für den Betriebsleiter mit einer Wohneinheit und einem Büro darf eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Da für den Betriebsablauf grundsätzlich ein erhöhter Bedarf an Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung besteht, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für die genannten Anlagen im Sondergebiet „SO 2“ um 1.200 m² zulässig.

Sondergebiet „SO 3“:

Im Sondergebiet „SO 3“ sind ein Gebäude mit Seminarräumen, Gästezimmer und Gästewohnungen, die den Besucher des Pferdehofs zur Verfügung stehen sollen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Um das derzeitige Erscheinungsbild des vorhandenen Stallgebäudes, das soweit es der Erhaltungszustand erlaubt zu Seminarräumen, Gästezimmern und Gästewohnungen umgebaut werden soll, zu erhalten, bietet sich eine zweigeschossige Bauweise an.

Die Gebäudehöhe wird entsprechend des Sondergebietes „SO 2“ auf maximal 9,50 m begrenzt.

Es wird eine bebaubare Grundfläche von 340 m² festgesetzt. Da aufgrund der Nutzung durch Gäste / Besucher des Pferdehofes ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen mit einer Zufahrt besteht, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Sondergebiet „SO 3“ um 330 m² zulässig.

Für die festgesetzte Straßenfläche können zusätzlich 291 m² versiegelt werden.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Sondergebiet „SO 2“ Einzelhäuser und im Sondergebiet „SO 3“ Einzel- und Doppelhäuser. Die Errichtung der Gebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Steuerung der erstmalig in Angriff genommenen Fläche des Sondergebiets „SO 1“ ist der Reitplatz nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.

Zur Steuerung der Gestaltung werden Festsetzungen zur Gestaltung von Solaranlagen getroffen. Diese sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen nicht überragen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig. Ziel der Regelung ist es, die Anlagen zum Schutz des Landschaftsbildes so zurückhaltend wie möglich anzulegen.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet und die angrenzenden Gebiete keine Homogenität und ortsbildprägende Besonderheiten aufweisen, werden keine weiteren örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

3.6.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über das Klärwerk der Stadt Kappeln gesichert.

3.6.2 Regenentwässerung

Die Regenwasserentsorgung wird an das Netz des Wasser- und Bodenverbandes Schleibek-Olpenitz angeschlossen. Es sind die satzungsgemäßen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist ab einer versiegelten Fläche von 1.000 m² eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis zu beantragen. Ein entsprechender Antrag mit Darstellung der Oberflächenentwässerung ist spätestens bei Einreichung des Bauantrages vorzulegen.

3.6.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektroenergie erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Hinsichtlich der Nutzung von Fotovoltaikanlagen wird auf das Anmeldeverfahren für die Einspeiseanlagen am Niederspannungsnetz gemäß den technischen Anschlussbedingungen (TAB Nord 2008) verwiesen.

3.6.5 Löschwasser

Die vorhandenen öffentlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegen im Verantwortungsbereich der Stadt Kappeln.



Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband und ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

3.6.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH.

Die Mülltonnen des Betriebsleiterhauses sollen am Tag der Abholung an der südlichen Zufahrt zur Abholung bereitgestellt werden.

3.6.7 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.7 Immissionsschutz

Es sind keine Immissionen erkennbar, welche erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet haben können. Ebenso entstehen durch das Planvorhaben keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

3.8 Bundeswehr

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf und im Zuständigkeitsbereich des Flughafens Schleswig.

Gebäude mit einer Höhe über 30 m sind vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

4 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Umweltbericht (Teil II) untersucht und bewertet.



Genauere Angaben zu den Belangen des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

5 Hinweise

Bodendenkmalpflege § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung.

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

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung

Zur Übernahme der Planungskosten wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Kappeln und dem Eigentümer geschlossen.



Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Umweltberichtes

Die Stadt Kappeln schafft mit dem Bebauungsplan Nr. 84 die baurechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung und Erweiterung eines vorhandenen Pferdehofes.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) als gesonderter Teil B Bestandteil der Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Kappeln. In ihm werden die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt. Die Umweltprüfung wird für die Abwägung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes sind im § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1 a BauGB aufgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet.

1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 hat eine Gesamtflächengröße von ca. 7.536 m² und liegt am südwestlichen Rand der Heidesiedlung im Ortsteil Kopperby-Heide der Stadt Kappeln. Das Vorhabengebiet befindet sich an der „Eckernförder Straße“ (K 123). Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die benachbarte Wohnbebauung an und orientiert sich in Richtung Süden und Westen zu den Feldern und Wiesen der freien Landschaft. Auf den Flächen befinden sich in Richtung Straße ein Wohn- und ein Stallgebäude. Im rückwärtigen Bereich steht eine Reithalle innerhalb einer Viehweide, die regelmäßig von Rindern und Pferden sowie zur Heugewinnung genutzt wird.

1.2.1 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Reiterhofs mit einem Wohngebäude, einem Stallgebäude/ Scheune, einer Reithalle mit Stallungen sowie einer rückwärtigen Fläche, auf der ein Reitplatz geplant ist. Das Wohngebäude soll für das Bauvorhaben abgerissen werden. Das Stallgebäude/ Scheune im vorderen Grundstücksbereich soll zu Seminarräumen und Gästezimmer und –Wohnungen umgebaut werden, sofern der bauliche Zustand dies zulässt. Des Weiteren soll die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses in dem rückwärtigen Bereich des Plangebiets ermöglicht werden und ein Reitplatz westlich der Reithalle angelegt werden.

1.2.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich	7.536 m ²
Sondergebiet „SO 1“	2.387 m ²
Sondergebiet „SO 2“	3.758 m ²
Sondergebiet „SO 3“	1.100 m ²
Private Verkehrsfläche	291 m ²



Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich für den Geltungsbereich eine versiegelbare Grundfläche von 4.261 m². Hiervon können abzüglich der bestehenden Versiegelungen (Gebäude + Flächen 1.303 m²) insgesamt 2.958 m² neu versiegelt werden. Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Kap. 4) errechnet und dargestellt. Der zu erbringende Ausgleich wird über ein Ökokonto kompensiert.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

1.3.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Kappeln wird im Landesentwicklungsplan S-H 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum und liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie innerhalb eines Naturparks. Die Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse – Landesebene beschrieben. Die benachbarte Bundesstraße 203 bindet das Gebiet an die Stadt Kappeln und das Mittelzentrum Eckernförde an.

1.3.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum V sind die Entwicklungsperspektiven für den Landesteil Schleswig definiert. Der Regionalplan weist die Stadt Kappeln als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Der Planbereich befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Kopperby-Heide und liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Das Plangebiet gehört dem „Naturpark Schlei“ an, der sich mit einer Fläche von rund 48.000 Hektar über die gesamte Region erstreckt. Das Vorhabengebiet selbst ist nicht Teil eines Schutzgebietes, einer naturschutzfachlichen Raumplanung (z.B. Biotopverbundplanungen) oder ein Natura-2000-Gebiet (FFH-Vogelschutzgebiet). Es liegen auch keine Planungen für die Ausweisung eines Schutzgebietes im Planungsraum des B-Plans vor.

Jedoch befindet sich etwa 500 m westlich des Plangebiets die Hauptverbundachse für den Biotopschutz und das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Schleilandschaft“. Dieses ist gleichzeitig als FFH-Vogelschutzgebiet ein bedeutendes Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel. Die genannten landschaftlichen Besonderheiten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und es entstehen auch keine Nutzungseinschränkungen für die Planung.

Gemäß der Teilfortschreibung des Regionalplans 2012 zur Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung befindet sich das Plangebiet in einem Charakteristischen Landschaftsraum gemäß Ziffer 3.5.2 Abs. 10 Landesentwicklungsplan S-H 2010. Derzeit wird der Regionalplan erneut bezüglich des Themas der Windenergienutzung überarbeitet.

1.3.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm von 1998 wird dem Planungsgebiet selbst keine besondere Bedeutung zugewiesen.



1.3.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V aus dem Jahr 2002 wird das Plangebiet dem Naturraum „Schleswig-Holsteinisches Hügelland – Schwansen“ zugewiesen. Die Oberflächengestalt dieses Jungmoränengebiets wurde wesentlich durch die Vorgänge in der Weichsel-Eiszeit geprägt, sodass es sich vielfach um stark bewegtes Gelände handelt. Auch die Fläche des Plangebietes weist in Richtung Westen ein Gefälle auf.

1.3.5 Flächennutzungsplan

Die gültige 15. Änderung des Flächennutzungsplans weist die Fläche als Sondergebiet „Pferdehof“ aus. Die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 84 gehört dem Teilbereich 1 des Sondergebietes „Pferdehof“ an, wo Stallgebäude, eine Reithalle, ein Wohngebäude für Betriebsangehörige einschließlich Nebenanlagen sowie Lagerflächen und Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf entwickelt werden können. Die westliche Fläche ist als Teilbereich 2 des Sondergebietes „Pferdehof“ zur Anlage eines Reitplatzes dargestellt.

1.3.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln aus dem Jahr 1998 stellt den Großteil der Vorhabenfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Der östlich bebaute Bereich des Plangebietes an der „Eckernförder Straße“ gehört dem Siedlungsbereich/ Dorfgebiet an. Am nördlichen Rand verläuft außerhalb des Plangebietes ein verrohrtes Fließgewässer in Richtung Westen, sonst sind keine Gewässer vorhanden. Im Landschaftsplan sind keine Biotope oder Schutzgebiete im Geltungsbereich oder auf den unmittelbar angrenzenden Flächen dargestellt.

1.3.7 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“ Die versiegelbare Grundfläche wird deshalb auf ein Minimum reduziert.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Das Gebiet entspricht dem Charakter eines Dorf- bzw. Mischgebietes. Für diese Gebiete sieht die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1990, einen Orientierungswert von 50 dB(A) in der Nacht zwischen 22:00 – 06:00 Uhr vor. Es wird davon ausgegangen, dass bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h an der angrenzenden Kreisstraße/ „Eckernförder Straße“ Werte von 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Daher wird von einer weitergehenden Untersuchung durch ein Lärmschutzgutachten abgesehen.

Die geplante Erweiterung des Pferdehofs versteht sich durch den Neubau eines Wohnhauses sowie den Umbau/ Neubau des Stallgebäudes/ Scheune für die Nutzung als Gästewohnungen und Seminargebäude als Ergänzung der bestehenden Strukturen. Demnach ist nach wie vor mit Geruchsemissionen durch die Tierhaltung zu rechnen, die jedoch aufgrund der festgelegten Obergrenze von max. 10 Pferden als nicht erheblich eingestuft werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher betrachtet.

Die Eingangssituation an der derzeitigen Zufahrt von der „Eckernförder Straße“ zum Wohngebäude und dem alten Stall wird durch zwei Linden mit Kronenschnitt geprägt. Die beiden Linden werden im Bebauungsplan zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt, weil sie ortsbildprägend sind und aufgrund der Hohlräume im Stamm potenzielle Unterschlupfmöglichkeiten und Tagesquartiere für Fledermäuse bieten. Der regelmäßige Kronenschnitt ist bei der ordnungsgemäßen Pflege der Bäume zu berücksichtigen. Im nördlichen Bereich befindet sich eine alte Erle mit auffallend geradem Habitus, die ebenfalls als ortsbildprägendes Solitärgehölz zum Erhalt festgesetzt wird. Im Nordosten an der „Eckernförder Straße“ befindet sich eine Ulme, die nicht ortsbildprägend ist und aufgrund ihrer Lage eine Gefahr für den Straßenverkehr darstellt. Aus diesem Grund wird der Baum im B-Plan als künftig fortfallend festgesetzt. Nach Rücksprache mit der UNB sind hierfür zwei Ersatzbäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fällzeit für Bäume und Gehölz ist vom 1. Oktober bis 14. März eines Jahres, Artenschutzbelange sind zu berücksichtigen.

Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet feststellen, dass die vorkommenden Arten aufgrund existierender gleichartiger Nutzungen durch die zukünftige Planung sowie



Artenschutzmaßnahmen vor Ort lediglich geringfügig bis mittelstark beeinträchtigt werden. Weiteres ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Jungmoränenlandschaft Schwansen. Es herrschen demnach Pseudogleye bis Parabraunerden aus Geschiebelehm bis -mergel vor. Diese werden von Gley-Pseudogleyen und Pseudogley- Braunerden begleitet (Kap. 2.1.1 LRP 2002). Die Fläche des Plangebietes wird im Westen landwirtschaftlich als Viehweide und im Osten wohnbaulich genutzt. Der geplante Abriss des derzeitigen Wohngebäudes und der geplante Neubau mit den zugehörigen Erschießungswegen, Stellplätzen und Nebenanlagen stellen einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen eine Versiegelung von insgesamt 3.206,4 m² Boden, der anschließend nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Bewertung

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden und ist aufgrund der bisherigen Nutzung von allgemeiner Bedeutung. Für den Boden des B-Plangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde.

Die Planung sieht in Teilen eine Entsiegelung sowie insgesamt eine Neuversiegelung des Bodens vor. Die Differenz der Versiegelung wird im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Planungsraum befindet sich kein Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Der Planungsraum liegt innerhalb eines Wasserschongebietes, jedoch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Von Bedeutung ist aus wasserrechtlicher Sicht die ordnungsgemäße Lagerung von (Pferde-)Mist im Plangebiet.

Bewertung

Aus natur- und umweltschutzfachlicher Sicht ist Grundwasser in jedem Fall ein schutzwürdiges Gut; Grundwasserbeeinflussungen durch Bautätigkeiten und Betrieb sind daher generell unbedingt zu vermeiden.

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich verringert. In nicht durch die Folgenutzung beanspruchten Bereichen sollten daher nicht mehr benötigte Versiegelungen rückgebaut werden. Die fachgesetzlichen Regelungen des Landeswassergesetzes (LWG) sind zu berücksichtigen. Durch eine Begrenzung der bebaubaren Grundfläche im Rahmen der Festsetzungen dieses B-Plans sowie durch Konzentration der Bebauung auf bereits bebaute Bereiche können die Umweltauswirkungen



weiter vermindert werden. Gegebenenfalls ist es damit möglich, die Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut auf ein unerhebliches Maß zu begrenzen.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima der Region wird, wie im übrigen Schleswig-Holstein, durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Bewertung:

Die geplante Wohnbebauung ist durch den vorhandenen Knick im Westen außerhalb der Plangrenze gegenüber stärkeren Winden aus der Hauptwindrichtung West/ Nordwest geschützt. Im Süden bietet eine Birkenallee Wetter- und Sichtschutz, im Norden bzw. Osten geben Gehölzriegel und –hecken dem Plangebiet Schutz.

Aufgrund der Lage und Struktur des südwestlichen Siedlungsrandes mit großen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen auf leicht abschüssigem Relief und der relativ lockeren Bebauung im Norden und Osten bestehen ausreichende Luftaustauschbahnen im Zusammenhang mit dem Planungsraum. Auswirkungen eines siedlungstypischen Kleinklimas, wie z.B. eine Temperaturerhöhung bei gleichzeitig geringerer Luftfeuchte, sind daher für das Gebiet nicht prognostizierbar. Auch die geplanten Gebäude als Ergänzung der Ortsrandlage schränken die Frischluftzufuhr des Siedlungsbereiches nicht ein. Somit sind keine negativen Siedlungsklima-Aspekte erkennbar.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld des Plangebietes ist durch kleinere Siedlungen und Ortsteile und größere landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Das Landschaftsbild wird im Vorhabenbereich durch relativ großflächige, mit Knicks und linearen Gehölzstrukturen gegliederte Ackerfluren charakterisiert. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die geschlossene Siedlungsstruktur der Heidesiedlung an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weide- und Ackerflächen). Weiter im Westen sowie im Norden und zur „Eckernförder Straße“ in Richtung Osten ist das Plangebiet eingegrünt, sodass die Baukörper aus Richtung der freien Landschaft nicht direkt ins Auge fallen. Im Südwesten fügt eine Allee aus Birken auf der benachbarten Fläche die zukünftige Bebauung in das Landschaftsbild ein.

Bewertung:

Aufgrund der bestehenden Gebäude und der Reithalle, der Lage am südlichen Siedlungsrand und der überwiegend durch Viehhaltung genutzten Weide und der angrenzenden Agrarlandschaft besitzt das Landschaftsbild im Planungsraum bezüglich seiner Vielfalt, Schönheit und seiner kulturhistorischen Bedeutung nur einen allgemeinen Wert. Eine möglichst harmonische Einbindung der Neu- und Umbauten im Hinblick auf die Gestaltung des Baukörpers sowie eine Eingrünung der Bauflächen und somit optische Kaschierung des Baukörpers sind anzustreben.

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Bebauung aus Richtung der angrenzenden Felder aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen (Birkenallee, Knicks, Hecken) nicht direkt ins Auge fällt. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.



2.1.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Etwa 500 m westlich des Plangebiets verläuft die Hauptverbundachse für den Biotopschutz und das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Schleilandschaft“, das gemäß § 18 LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Dieses ist gleichzeitig als FFH-Vogelschutzgebiet ein bedeutendes Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel. Das Vogelschutzgebiet ist das größte Brackwassergebiet des Landes, die Schleiförde, und als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung mit in weiten Bereichen noch naturnaher Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, die auf Grund hoher standörtlicher Variabilität und Übergangssituationen ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert. Dementsprechend gehört zu den Erhaltungszielen unter anderem die gebietsübergreifende Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer hohen Wasserqualität und –klarheit sowie der natürlichen Lebensräume für Rast- und Brutvögel. Das FFH-Gebiet „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerten Flachgründen“ schützt als Besonderheit dieses Naturraumes die zahlreichen prioritären Lebensraumtypen sowie die seltenen und geschützten Arten wie beispielsweise Schweinswal, Zauneidechse oder Wasserfledermaus.

Das Plangebiet selbst ist jedoch von den genannten landschaftlichen Besonderheiten nicht betroffen und die Planung beeinflusst weder die Erhaltungsziele noch den Schutzzweck der zuvor genannten Schutzgebiete.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale bekannt.

2.1.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der genannten Auswirkungen des Vorhabens nicht von Bedeutung. Die Bodenneuversiegelung wirkt sich auf die Grundwasserneubildungsrate sowie den Lebensraum der Tiere und Pflanzen aus und ist dementsprechend gering zu halten.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird das alte Wohngebäude abgerissen und das Stallgebäude/Scheune entsprechend dem Erhaltungszustand saniert bzw. durch einen Neubau ersetzt. Außerdem entsteht im Südwesten des Planungsgebietes ein neues Wohngebäude inkl. Nebengebäude. Der Platz vor der Reithalle wird befestigt. Mit der Planung erfolgt eine Neuversiegelung von 4.261 m² zzgl. der Bestandsfläche von 1.303 m² von insgesamt 2.958 m².

Den Belangen des Arten- und Naturschutzes wird mit der Durchführung von vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen innerhalb der Flächen Rechnung getragen.



2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des B-Plans Nr. 84 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Die im Rohbau befindliche Reithalle mit anschließendem Pferdestall würde vermutlich nicht fertiggestellt und ungenutzt bleiben. Das alte Wohngebäude sowie das Stallgebäude/ Scheune würden verfallen. Die ökologische Wertigkeit der Fläche würde in etwa gleichbleiben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Pferdehof erfährt durch den geplanten Neubau und die Umnutzung eines alten Stallgebäudes eine wirtschaftlich sinnvolle Wiederbelebung und Nachnutzung. Die vorhandenen Grünstrukturen werden überwiegend erhalten, wodurch ein Verlust von Lebensraum und Landschaftsbildelementen vermieden wird.

Die versiegelbare Grundfläche wird entsprechend der geplanten Nutzung geringgehalten. Sofern die baulichen Strukturen es zulassen, wird das alte Stallgebäude/ Scheune erhalten bzw. durch einen Neubau ersetzt. Das Baufenster für diesen Neubau wurde so angelegt, dass die Neuversiegelung größtenteils auf bereits versiegeltem Boden stattfindet, sodass der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie in den Naturhaushalt möglichst gering ist. Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden erfolgt vor Ort.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der B-Plan sichert den Betrieb und die Nutzung der vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen des Pferdehofes. Die Prüfung eines alternativen Standortes im direkten Umfeld des Plangebietes hat ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Reithalle sowie der Stallgebäude und Wiesen dieser Standort die besten Voraussetzungen für das geplante Vorhaben bietet. Der Pferdehof befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft, wodurch die lärm- und geruchsbedingten Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbauflächen gering bleiben. Durch die besondere Lage an der Kreisstraße ist zudem die Erreichbarkeit für die Nutzer des Pferdehofes gesichert.

Aus ökologischer Sicht kann der ausgewählte Standort aufgrund der insgesamt geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche bzw. Bedeutung für den Naturschutz und seiner Lage außerhalb bestehender oder geplanter Schutzgebiete als geeignet für das Vorhaben beschrieben werden.

Insofern ergeben sich keine Standortalternativen mit einem deutlich geringeren Konfliktpotenzial.



3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV- Tier- und Pflanzenarten der FFH- Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen für die Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans durchgeführt (siehe Anhang). Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen für die Planung werden nachfolgend zusammengefasst.

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Wirkfaktoren, die zu einer Erfüllung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG führen könnten, sind insbesondere

- Töten von Tieren, die sich in den Baufeldern aufhalten, während der Bauphase
- Zerstören von Habitatstrukturen, die eine ökologische Funktion für Tier- oder Pflanzenarten besitzen
- Vergrämung empfindlicher Arten durch allgemeine Störungen während des Betriebs



Vorkommen von Anhang IV - Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung weist die Fläche des B-Plans aufgrund der alten Bausubstanz des Stallgebäudes/ Scheune u.a. für gebäudebewohnende Vogelarten wie z.B. der Rauchschnalbe, die in der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins geführt wird, sowie für Fledermäuse wie z.B. der Zwergfledermaus Lebensraumpotenzial auf. Fledermäuse sind nach § 44 BNatSchG streng geschützte Arten. Außerdem bieten die beiden zu erhaltenden Linden Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und Insekten.

Fledermäuse

Im Gelände wurde v.a. an den Bäumen eine intensive Nutzung als Nahrungshabitat der Zwergfledermaus festgestellt. Das vom Abriss betroffene alte Stallgebäude ist kein Winterquartier. Es bestehen keine frostfreien Kellerräume, das Gebäude ist einschalig angelegt, es ergeben sich lediglich von außen zugängliche kleine Spalten, die ggf. als Tagesquartiere oder Sommerquartiere genutzt werden. Ein Ausflug aus dem Gebäude konnte nicht festgestellt werden. Alle einheimischen Fledermausarten sind auf Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse vermieden werden, indem der Abriss von Gebäuden oder deren Teilen außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgt und wenn CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, d.h. Ersatzquartiere angeboten werden.

Brutvögel

Im Plangebiet wurden die folgenden 10 Vogelarten nachgewiesen: Ringeltaube, Rauchschnalbe, Heckenbraunelle, Gartenrotschnalbe, Amsel, Zilpzalp, Rabenkrähe, Haussperling, Buchfink und Gimpel.

Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Individuell zu betrachten ist die Rauchschnalbe. Alle in den Eingriffsbereichen brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gilde Gebäude besiedelnde Vogelarten“ während der Bauphase zu erwarten.

Rauchschnalbe

Die Rauchschnalbe kommt im vom Abriss betroffenen Gebäude als Brutvogel vor. Im Plangebiet befinden sich aktuell drei Brutplätze der Rauchschnalbe.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf die Rauchschnalbe zu erwarten. Zur Vermeidung sind CEF-Maßnahmen notwendig.

Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.



Durch die Fällung der Bäume und Sträucher im vorhandenen Garten können zeitweilige Beeinträchtigungen für Singvögel auftreten. Die Arten können jedoch gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auf die vorhandenen Knicks und Gehölze ausweichen, wodurch kein Tatbestand nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG vorliegt.

Mit der Betroffenheit von weiteren Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie durch das Planvorhaben ist voraussichtlich nicht zu rechnen.

Vermeidung/ Verringerung

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten. Die Erhaltung der ortsbildprägenden Linden durch Festsetzung im B-Plan dient insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten. Es liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG vor.

Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen hat zum Schutz der Vögel nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März eines Jahres und nur unter Berücksichtigung des Artenschutzes zu erfolgen.

Der Abriss der Gebäude hat aufgrund möglicher Brutplätze für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse nur außerhalb der Brutzeiten zwischen Anfang Oktober und Mitte März zu erfolgen.

Kompensationserfordernis für den Artenschutz / CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse müssen an Gebäuden oder Bäumen mindestens 5 Fledermausflachkästen angebracht werden. Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens > 2,5 m hoch vorzugsweise in Südwest-, Süd- oder Südostlage anzubringen.

Potenzielle Nistmöglichkeiten für die Rauchschnalben sind am neuen Pferdestall bereits vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass die Rauchschnalben an den Giebelseiten des neuen Pferdestalls ein- und ausfliegen können. Sobald der Betrieb aufgenommen wird, ist damit zu rechnen, dass sich über die Präsenz der Pferde auch Fliegen etc. einstellen und die Schnalben werden diesen voraussichtlich von selbst folgen.

4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

4.1 Beschreibung des Eingriffs

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. § 13 BNatSchG).

Geplant ist die Ausweisung des Sondergebietes Pferdehof auf einer Gesamtfläche von ca. 7.536 m². Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen des B-Planes eine Flächenversiegelung von maximal 4.261 m². Für die Bilanzierung zählen nur neu hinzukommende Versiegelungen. Bereits bestehende Versiegelungen durch die vorhandenen



Wohn- und Nebengebäude sowie Stallungen, Reithalle und befestigten Flächen (1.303 m²) werden abgezogen. Der Eingriff in Natur und Landschaft findet somit auf 2.958 m² statt.

Die maximal überbaubare Fläche für den geplanten Reitplatz beträgt 900 m². Der Reitplatz ist gemäß den Festsetzungen des B-Planes in teilversiegelter Bauweise auszuführen. Daher geht diese Fläche in die Bilanzierung vollständig als teilversiegelte Fläche ein.

Flächenbilanz:

Bauliche Anlage	Grundfläche, vollversiegelt	Reitplatz, teilversiegelt	Gesamt, Flächen
Bestand	1.303 m ²	-	1.303 m ²
Planung	3.361 m ²	900 m ²	4.261 m ²
	Differenz aus Planung und Bestand		
Flächenbilanz	+ 2.058 m²	+900 m²	+2.958 m²

Die Flächenbilanz zeigt einen Eingriff für Vollversiegelung auf 2.058 m² und für Teilversiegelung auf 900 m² auf.

4.2 Eingriffsbewertung

Zu erfassen und zu bewerten ist der Eingriff in den Naturhaushalt über die einzelnen Schutzgüter.

4.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

Artenarmes Intensivgrünland (8.4.1)

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine große, intensiv durch Beweidung genutzte Viehweide. Der Biotoptyp ist von dem Planvorhaben betroffen; Im Südwesten wird ein Teil für den Bau eines Wohngebäudes vollversiegelt. Außerdem erhält die vorhandene Reithalle östlich einen gepflasterten Vorplatz, zum Abstellen und Rangieren der Pferdeanhänger. Eine Teilversiegelung des Biotoptyps erfolgt durch den Bau des Reitplatzes im Westen.

Der Biotoptyp wird mit einer naturschutzfachlichen Wertstufe von 2 (mäßig naturschutzfachliche Bedeutung) bewertet, weil dieser stark anthropogen beeinflusst ist und als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades und der hohen Nutzungsintensität eine geringe Bedeutung hat.

Da der Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist, erfolgt der Ausgleich gemäß der "Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" (hrsg. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten 1998) über das Schutzgut Boden.

Dörfliche Siedlungsfläche (12.2.1)

Der östliche Teil des Plangebietes kann dem Biotoptyp dörfliche Siedlungsfläche zugeordnet werden. Es handelt sich um landwirtschaftlich geprägte Hof- bzw. Gebäudeflächen mit dorftypischen, vornehmlich bäuerlich geprägten Gärten mit Gehölzen, wildpflanzenreichen Weg- und Gebäudesäumen, Dunglagerplätzen sowie befestigten Flächen aus Asphalt und



wassergebundener Wegedecke. Im Garten befinden sich überwiegend Rasenflächen und kleinere Sträucher, die für das Bauvorhaben gerodet werden müssen. Der alte Gebäudebestand bietet möglicherweise Lebensräume für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie bestimmte Insekten (z.B. Hornissen). Die Linden an der „Eckernförder Straße“ könnten ebenfalls als Lebensraum für geschützte Tierarten von Bedeutung sein.

Der Biotoptyp Dörfliche Siedlungsfläche ist von dem Planvorhaben stark betroffen, da das Wohngebäude abgerissen wird, der alte Stall/ Scheune einer Umnutzung zugeführt wird und die angrenzenden Flächen als Parkplatz ausgebaut werden sollen.

Insgesamt ist der Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Daher erfolgt der Ausgleich gemäß der „Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (hrsg. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten 1998) über das Schutzgut Boden.

Einzelbäume (3.3.3)

An der „Eckernförder Straße“ und der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich folgende drei Einzelbäume, die ortsbildprägend bzw. von naturschutzfachlicher Bedeutung für geschützte Arten sind und deshalb in den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt sind.

- (B1) Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stammumfang 3,50m, Kronendurchmesser 6,00m
- (B2) Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stammumfang 3,00m, Kronendurchmesser 6,00m
- (B4) Erle (*Alnus glutinosa*), Stammumfang 2,70m, Kronendurchmesser 11,00m

Im Nordwesten des Plangebiets an der „Eckernförder Straße“ steht außerdem eine Ulme (*Ulmus glabra*), die aufgrund des Stammumfangs von 1,40m und einem Kronendurchmesser von 12,00m als Einzelbaum kartiert wurde. Da der Baum jedoch im Kurvenbereich sehr nahe der Fahrbahn steht und nicht ortsbildprägend ist, wird dieser als künftig fortfallend festgesetzt.

Als Ersatzbäume werden zwei heimische und standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität von Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Sonstige Verkehrsanlagen (wassergebundene Wegedecke) (12.7.5)

Die private Zufahrt im Südosten des Geltungsbereichs kann dem Biotoptyp der Sonstigen Verkehrsanlagen zugeordnet werden. Dieser hat eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, weil die Fläche durch den immer wieder devastierten und intensiv genutzten Boden sehr starken Belastungen ausgesetzt ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.



Abb 1: Lageplan mit den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen



Biotoptyp	Gesamt
3.3.3  Einzelbaum (B1 - B4)	4 Stk.
8.4.1  Artenarmes Intensivgrünland	5.191 m ²
12.1.7  Haupt-/ Nebengebäude	1.238 m ²
12.2.1  Dörfliche Siedlungsflächen	857 m ²
12.7.5  Sonstige Verkehrsanlagen (wassergebundene Wegedecke)	291 m ²

B1	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	StU 3,50 m, Kronendurchm. 6,00 m
B2	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	StU 3,00 m, Kronendurchm. 6,00 m
B3	Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	StU 1,40 m, Kronendurchm. 12,00 m
B4	Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	StU 2,70 m, Kronendurchm. 11,00 m

4.2.2 Fauna

Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Umweltberichts der im Gebiet vorliegende Arten- und Lebensgemeinschaftsbestand untersucht und bewertet. Als Ergebnis liegt ein Tatbestand nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Bewertung

Die Linden bleiben als potenzielle Fledermausquartiere erhalten. In dem alten Stallgebäude/ Scheune befinden sich Brutstätten der Rauchschnalbe. Das Gebäude bietet zudem potenziellen Lebensraum für Schleiereulen und Insekten wie z.B. Hornissen, der bei einem Umbau oder ggf. Abriss des Gebäudes wegfallen würde.

4.2.3 Boden

Der geplante Abriss des derzeitigen Wohngebäudes und der geplante Neubau mit den zugehörigen Erschließungswegen, Stellplätzen und Nebenanlagen stellen einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen eine Versiegelung von insgesamt 4.261 m² Boden, der anschließend nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht; hiervon umfassen die neu hinzukommenden Flächen für Vollversiegelung 2.058 m² und die Flächen für Teilversiegelung 900 m².

Bewertung

Es handelt sich bei den betroffenen Böden nicht um lokal oder regional seltene Bodentypen oder -vergesellschaftungen. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden und ist aufgrund der bisherigen Nutzung von allgemeiner Bedeutung. Für den Boden des B-Plangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde. Die Planung sieht in Teilen eine Entsigelung sowie insgesamt eine Neuversiegelung des Bodens vor. Die Differenz der Versiegelung wird im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

4.2.4 Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)

Im Planungsraum befindet sich kein Oberflächengewässer.

Der Planungsraum liegt innerhalb eines Wasserschongebietes, jedoch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Von Bedeutung ist aus wasserrechtlicher Sicht die ordnungsgemäße Lagerung von (Pferde-)Mist im Plangebiet.

Bewertung

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich verringert. In nicht durch die Folgenutzung beanspruchten Bereichen sollten daher nicht mehr benötigte Versiegelungen rückgebaut werden. Die fachgesetzlichen Regelungen des Landeswassergesetzes (LWG) sind zu berücksichtigen. Durch eine Begrenzung der



bebaubaren Grundfläche im Rahmen der Festsetzungen dieses B-Plans sowie durch Konzentration der Bebauung auf bereits bebaute Bereiche können die Umweltauswirkungen weiter vermindert werden. Gegebenenfalls ist es damit möglich, die Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut auf ein unerhebliches Maß zu begrenzen.

4.2.5 Klima / Luft

Das Klima der Region wird, wie im übrigen Schleswig-Holstein, durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Bewertung:

Die geplante Wohnbebauung ist durch den vorhandenen Knick im Westen außerhalb der Plangrenze gegenüber stärkeren Winden aus der Hauptwindrichtung West/ Nordwest geschützt. Im Süden bietet eine Birkenallee Wetter- und Sichtschutz, im Norden bzw. Osten geben Gehölzriegel und –hecken dem Plangebiet Schutz.

Aufgrund der Lage und Struktur des südwestlichen Siedlungsrandes mit großen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen auf leicht abschüssigem Relief und der relativ lockeren Bebauung im Norden und Osten bestehen ausreichende Luftaustauschbahnen im Zusammenhang mit dem Planungsraum. Auswirkungen eines siedlungstypischen Kleinklimas, wie z.B. eine Temperaturerhöhung bei gleichzeitig geringerer Luftfeuchte, sind daher für das Gebiet nicht prognostizierbar. Auch die geplanten Gebäude als Ergänzung der Ortsrandlage schränken die Frischluftzufuhr des Siedlungsbereiches nicht ein. Somit sind keine negativen Siedlungsklima-Aspekte erkennbar.

4.2.6 Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebietes ist durch kleinere Siedlungen und Ortsteile und größere landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Das Landschaftsbild wird im Vorhabenbereich durch relativ großflächige, mit Knicks und linearen Gehölzstrukturen gegliederte Ackerfluren charakterisiert. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die geschlossene Siedlungsstruktur der Heidesiedlung an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weide- und Ackerflächen). Weiter im Westen sowie im Norden und zur „Eckernförder Straße“ (im Osten) hin ist das Plangebiet eingegrünt, sodass die Baukörper aus Richtung der freien Landschaft nicht direkt ins Auge fallen. Im Südwesten fügt eine Allee aus Birken auf der benachbarten Fläche die zukünftige Bebauung in das Landschaftsbild ein. Der Schutz des Landschaftsbildes ist durch die umliegenden Gehölzstrukturen vorhanden.

Bewertung:

Aufgrund des bestehenden Gebäudes und der Reithalle, der Lage am südlichen Siedlungsrand und der überwiegend durch Viehhaltung genutzten Weide und der angrenzenden Agrarlandschaft besitzt das Landschaftsbild im Planungsraum bezüglich seiner Vielfalt, Schönheit und seiner kulturhistorischen Bedeutung nur einen allgemeinen Wert. Eine möglichst harmonische Einbindung der Neu- und Umbauten im Hinblick auf die Gestaltung des Baukörpers sowie eine Eingrünung der Erweiterungsfläche und somit optische Kaschierung des Baukörpers sind anzustreben.



Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Bebauung aus Richtung der angrenzenden Felder aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen (Birkenallee, Knicks, Hecken) nicht direkt ins Auge fällt. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

4.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs:

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Minimierung
Boden	Versiegelung von Boden	Minimierung der versiegelbaren Flächen bzw. Teilversiegelung von Flächen

4.4 Bilanzierung

Die betroffenen Biotoptypen Artenarmes Intensivgrünland und Dörfliche Siedlungsfläche sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt deshalb gemäß der "Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" (hrsg. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2013) über das Schutzgut Boden. Ein Ausgleichsfaktor von 1: 0,5 bzw. 1: 0,3 ist damit ausreichend.

4.4.1 Bilanzierung Boden

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Anderenfalls gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge (Vollversiegelung) und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (Teilversiegelung) Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferstrandstreifen wiederhergestellt werden. Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der zulässigen Überbauung (einschließlich Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze u.ä.) auszugehen.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan können insgesamt maximal 4.261 m² innerhalb der Baugrenze versiegelt werden, davon sind 3.361 m² Voll- und 900 m² Teilversiegelung. Die Fläche des Reitplatzes ist den teilversiegelten Flächen zuzuordnen.

Abzüglich der vorhandenen versiegelten Flächen (1.303 m²) beträgt die durch die Planung zusätzlich mögliche Versiegelungsfläche 2.958 m². Die Flächenbilanz ermittelt demnach einen Eingriff für Vollversiegelung auf 2.058 m² und für Teilversieglung auf 900 m².



Der Ausgleich für die Versiegelungen berechnet sich folgendermaßen:

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Kompensationserfordernis
Zusätzl. Vollversiegelung durch Gebäude und versiegelte Flächen	2.058 m ²	0,5	1.029 m ²
Zusätzl. Teilversiegelung	900 m ²	0,3	270 m ²
Summe, gerundet			1.299 m²

4.5 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Kompensationserfordernis	Kompensationsmaßnahme	Flächenanteil
Boden	1.299 m ²	Belastung eines Ökokontos mit Ökopunkten entsprechend dem gesamten Kompensationserfordernis	1.299 m ²

4.5.1 Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden entsteht für einen Eingriff auf 4.261 m² Fläche ein Kompensationserfordernis von 1.299 m² bzw. Ökopunkten. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden. Daher erfolgt der Ausgleich über ein Ökokonto. Die Vertragsunterlagen werden dem B-Plan beigelegt.

4.5.2 Umsetzung

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahme sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz gilt der Eingriff als ausgeglichen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wird für dieses Vorhaben kein Monitoring durchgeführt.

5.4 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 der Stadt Kappeln wird auf einer Fläche von ca. 7.536 m² am südwestlichen Rand des Ortsteils Kopperby-Heide das Sondergebiet Pferdehof aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt. Durch die Bauleitplanung wird dem neuen Eigentümer ermöglicht, die Gebäude und Flächen des vorhandenen Pferdehofes zu nutzen und zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Pferdehofes auszubauen. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, wird das vorhandene Wohngebäude abgerissen und der alte Stall/ Scheune als Gästewohnungen mit Seminarräumen umgebaut.

Die betroffenen Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden können.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können, abzüglich der vorhandenen Versiegelung, zusätzlich 2.958 m² Boden versiegelt werden. Der in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnete Ausgleich für diesen Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt über ein Ökokonto. Die Vertragsunterlagen hierfür befinden sich in Aufstellung und werden dem B-Plan beigelegt.

Anhand eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der dem B-Plan als Anlage beigelegt ist, wurden mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben untersucht. Im Plangebiet wurden 10 Vogelarten und eine Fledermausart nachgewiesen. Verbotstatbestände gemäß BNatSchG sind bei Einhaltung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vermeidbar.

Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen hat zum Schutz der Vögel nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März eines Jahres und nur unter Berücksichtigung des Artenschutzes zu erfolgen.

Der Abriss der Gebäude hat aufgrund möglicher Brutplätze für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse nur außerhalb der Brutzeiten zwischen Anfang Oktober und Mitte März zu erfolgen.

Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

Die Begründung wird gebilligt.

Kappeln,

.....

Bürgermeister

