



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000

## BEGRÜNDUNG (TEIL 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZUR SATZUNG DER GEMEINDE NOER, ORTSTEIL LINDHÖFT, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS GEBIET NORDÖSTLICH DES GETTORFER WEGES, SÜDÖSTLICH DER ALTEN DORFSTRASSE UND NORDWESTLICH DES BOLZPLATZES.

BEARBEITUNG : 20.08.2008, 20.10.2008, 18.02.09

**B2K**

**BOCK - KÜHLE - KOERNER**

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

HAISSTRAßE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431664699-29

email: info@b2k-architekten.de

www.b2k-architekten.de

### GEÄNDERT:

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

STAND DES VERFAHRENS:  § 4(1) BauGB  § 3(1) BauGB  § 4a(2) BauGB  § 4(2) BauGB  § 3(2) BauGB  § 4a(3) BAUGB  § 1(7) BAUGB  § 10 BauGB

## Inhaltsangabe

### Begründung (Teil 1)

<b>1. Allgemeines</b> .....	- 1 -
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen.....	- 1 -
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung.....	- 1 -
1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung.....	- 1 -
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht.....	- 2 -
1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	
1.4.2 Scoping	
1.4.3 Prüfgegenstand	
<b>2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben</b> .....	- 2 -
2.1 Ortslage, Lage im Raum.....	- 2 -
2.2 Vorlagen der Landesplanung.....	- 2 -
2.2.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein	
2.2.2 Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg – Eckernförde (2000)	
2.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (1. Änderung)	
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 7</b> .....	- 4 -
3.1 Art der Baulichen Nutzung.....	- 4 -
3.2 Maß der Baulichen Nutzung.....	- 4 -
3.2.1 Grundfläche als Höchstmaß (GR 800 m <sup>2</sup> , 385 m <sup>2</sup> und 100 m <sup>2</sup> )	
3.2.2 Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH 39,00m üNN, 37,00m üNN und 37,00m üNN)	
3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I)	
3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	- 4 -
Offene Bauweise	
3.4 Gebäudegestaltung.....	- 5 -
Geneigtes Dach mit einer max. Hauptdachneigung (GD max. 45°)	
Zulässig sind nur nicht glänzende Pfannen	
<b>4. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	- 5 -
4.1 Erschließung .....	- 5 -
4.2 Flächen für Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen, ruhender Verkehr.....	- 5 -
4.3 Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrten).....	- 5 -
<b>5. Grünordnung</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB).....	- 5 -
5.1 Freiflächengestaltung.....	- 5 -
5.2 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB).....	- 6 -

5.3	Flächen für den Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).....	- 6 -
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 + Abs.6 BauGB).....	- 6 -
5.5	Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes und Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	- 6 -
5.6	Ergänzende Festsetzungen zum Knickschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG).....	- 7 -
<b>6.</b>	<b>Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§1a Abs. 3 BauGB)</b>	
	<b>Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich</b> .....	- 7 -
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	- 7 -
<b>8.</b>	<b>Altlasten</b> .....	- 8 -
<b>9.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	- 8 -
<b>10.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung</b> .....	- 8 -
<b>11.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	- 8 -

## **Umweltbericht (Teil 2)**

Erstellt durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Allensteiner Weg 7, 24116 Altenholz, der Umweltbericht wird als gesonderter Teil 2 gem. § 2 gem. § 2a Abs. 2 BauGB eingefügt.

## **Anlagen:**

- Gutachten zu den erwartenden Immissionen durch Geruch
- schalltechnische Untersuchung
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Pläne und Textteil)

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Noer (Ortschaft Lindhöft) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **27.11.2007**.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am Ortsrand der Ortschaft Lindhöft, nordöstlich des Gettorfer Weges, südlich der Alten Dorfstrasse und nordwestlich des Bolzplatzes.

Die überplante Fläche umfasst ca. 2,05 ha und ist nach dem aktuellen und genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der unbebaute Bereich, welcher zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, soll nun durch das Bauleitverfahren neu aufgestellt werden.

Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht liegen im Geltungsbereich bzw. an seinem Rand wertvolle Grünstrukturen: eine alte gut erhaltene Lindenallee (geschützt nach § 25 Abs. 1 LNatSchG, liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches) sowie am Gettorfer Weg und am nordöstlichen Rand des Plangebietes alte strukturreiche Knicks (geschützt nach § 25 Abs. 3 LNatSchG). Am westlichen Rand des Geltungsbereiches mündet in den Gettorfer Weg die vorgenannte ca. 60 m lange Allee, welche ursprünglich von der Hofstelle „Lohse“ wegführte.

Angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

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

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

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

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorstehend beschriebene Fläche am Ortsrand zu schaffen. Gemeindliches Planungsziel ist es, den Teil des Plangeltungsbereiches – der im wirklichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, zukünftig zu Teilen und für eine Nutzung als Sondergebiet „Reitsport“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz zu überplanen. Auf einem Teil der Fläche sollen zukünftig eine Lagerhalle für Futter, Stroh und Geräte, ein Containerstellplatz für die Misteinlagerung, zwei Offenstallungen mit anschließenden „Paddocks“ für je 8 Pferde und eine Reit- bzw. Bewegungshalle entstehen. Maximal sollen auf dem Gelände 16 Pferde untergebracht werden.

Auf dem Resthof der ehemaligen Hofstelle „Lohse“ welcher sich im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet, entstehen zwei Wohneinheiten, eine Einliegerwohnung und eine Eigentümer- bzw. Betreiberwohnung.

Das Anliegen des Eigentümers ist es, auf dem Gelände private Pferdezucht zu betreiben. Das Konzept beinhaltet

- die Haltung von Mutterstuten,
- Aufzucht von Fohlen und Jährlingen sowie
- die Ausbildung der jungen Pferde zu Reitpferden mit dem Ziel, diese zu veräußern.

Der durch den Betrieb entstehende Verkehr beschränkt sich auf die Anlieferung von Futtermitteln, Austausch der Container für die Misteinlagerung sowie weitere unverzichtbare Dienstleistungen, wie zum Beispiel Hufschmied oder Tierarzt.

Veranstaltungen mit großem Ziel- und Quellverkehr sowie großen Besuchermengen sind auf dem Gelände bzw. innerhalb der Nutzung nicht vorgesehen.

Da die derzeitige baurechtliche Situation diese Nutzung nicht zulässt, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 und eine Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes erforderlich, um damit eindeutige baurechtliche Grundlagen zu schaffen.

## **1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht**

### **1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Allensteiner Weg 7, 24116 Altenholz beauftragt.

### **1.4.2 Scoping**

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als - so genanntes - Scoping, in dem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dieses Verfahren führte die Gemeinde mit dem Schreiben vom 10.09.2008 durch und forderte zu einer Stellungnahme auf.

Die Abwägungen sind entsprechend der Stellungnahmen eingearbeitet worden.

### **1.4.3 Prüfgegenstand**

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

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

## **2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben**

### **2.1 Ortslage, Lage im Raum**

Der Ortsteil Lindhöft der Gemeinde Noer liegt im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum der Stadt Kiel an der Eckernförder Bucht im Dänischen Wohld.

Lindhöft gehört zum Kreis Rendsburg - Eckernförde und gehört dem Amt Dänischenhagen an. Sitz der Amtsverwaltung ist in Dänischenhagen.

### **2.2 Vorlagen der Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1Abs. 4 BauGB). Der Ortsteil Lindhöft der Gemeinde Noer liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig - Holstein (Schleswig - Holstein Mitte).

## 2.2.1 Landesraumordnungsplan Schleswig - Holstein

Für die Ortschaft Lindhöft ergeben sich folgende Festlegungen:

- Siedlungsstruktureller Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Die Ortschaft Lindhöft ist kein Siedlungsschwerpunkt.

## 2.2.2 Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg – Eckernförde (2000)

Für die Ortschaft Lindhöft ergeben sich folgende Festlegungen:

- Die Fläche grenzt an bestehende Bauflächen im Ortsteil Lindhöft der Gemeinde Noer an.
- Bei der zur Überplanung anstehenden Fläche handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Baufläche, auch wenn diese ursprünglich einer Wohnbebauung dienen sollte. Dies wird durch die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend geändert.
- Siedlungsstruktureller Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel.
- Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.
- FFH-Gebiete „Eckernförder Bucht“ und „Stohl“.

Es liegt keine zentralörtliche Funktionszuweisung vor.

## 2.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (1. Änderung)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Noer stellt die zukünftig zu bebauende Fläche als Wohnbaufläche dar. Der unbebaute Bereich, welcher landwirtschaftlich genutzt wird, soll nun zu einem Sondergebiet „Reitsport“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz umgewandelt werden. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Nach dem § 8 Abs. 3 BauGB kann der Flächennutzungsplan gleichzeitig geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). In diesem Verfahren kann der aufgestellte Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Für diesen Bereich gibt es bereits schon einen gültigen Flächennutzungsplan, somit wird hier eine 1. Änderung des Flächenutzungsplanes aufgestellt, da der Planbereich im gültigen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Das unter Punkt 1.3 beschriebene Ziel der Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7 deckt sich inhaltlich mit der Aufstellung der 1. Änderung Flächennutzungsplanes.

Der geänderte Bereich ist von der Lage identisch mit der Position der Wohnbaufläche im aktuellen Flächennutzungsplan. Die Fläche wird in der 1. Änderung in zwei Bereiche unterteilt. Der erste Bereich Sondergebiet „Reitsport“ befindet sich am Gettorfer Weg und hat auch dort die Zufahrt. Die Restfläche ist zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz umgewandelt worden. Durch diese Einteilung soll die Größe des Sondergebietes reglementiert werden, Erweiterungen der baulichen Anlagen sind dann nicht mehr möglich.

Der gekennzeichnete Straßenverlauf bleibt unverändert. Ziel der Bauleitplanung ist, für die Gemeinde und dem Investor eine klare, eindeutige baurechtliche Grundlage zu

schaffen, und dabei die nachbarschaftlichen Interessen, wenn möglich, weitgehend zu berücksichtigen.

### **3. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Reitsport“ (SORs) dient vorwiegend zu Errichtung von Gebäuden für die Unterbringung und Pflege von Pferden.

Zulässig sind Gebäude mit Räumen/Flächen für die Unterbringung und Haltung von Pferden sowie Flächen für den Reitsport (Reithalle). Außerdem ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt worden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung:**

##### **3.2.1 Grundfläche als Höchstmaß (GR 800m<sup>2</sup>, 385m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup>)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO)

Die Festsetzung der Grundfläche als Höchstmaß wird aus Gründen der einfachen Handhabung vorgenommen. Bei einer Festsetzung mit einer GRZ müssten bei jeder baulichen Veränderung alle baulichen Anlagen mit berücksichtigt werden, dies würde mit der Zeit unübersichtlich werden, daher wird eine eindeutige Größenordnung über eine Grundfläche (GR) pro Baufeld festgesetzt.

Die Festlegungen der Größe der Flächen erfolgen aufgrund der Vorgaben des Betreibers und der von vorneherein festgelegten Anzahl der unterzubringenden Pferde.

Eine Entwicklung zugunsten einer späteren Vergrößerung soll hier nicht mehr weiter möglich sein.

##### **3.2.2 Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH 39,00 m üNN, 37,00 m üNN und 37,00 m üNN)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO)

Für die Neubauten werden maximale Höhen über NN festgesetzt. Mit dieser Festlegung soll eine ungewollte Höhenentwicklungen entgegengewirkt werden, um somit ein für das Gebiet untypische Mehrgeschossigkeit zu vermeiden.

Die festgelegten Gebäudehöhen entsprechen eingeschossigen Gebäuden mit Dächern mit einer Dachneigung bis max. 45°.

Aus Rücksicht auf die umliegende Bebauung und Landschaft wird eine größere Höhenentwicklung untersagt. Von v.g. Höhenfestsetzung sind betriebsbedingte Antennenanlagen und Schornsteine ausgeschlossen. Sendemasten für Mobilfunk oder Antennenanlagen, die in keinem Zusammenhang mit der Nutzung des Sondergebietes Reitsport stehen, sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz der Bevölkerung ausgeschlossen.

##### **3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschoss begrenzt. Diese Festlegung erfolgt auf Grundlage der örtlichen Umgebungsbebauung und um eine übermäßige Höhenentwicklung sowie zu massive Baukörper zu vermeiden.

### **3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

#### **Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Festlegung orientiert sich an den Vorgaben des Betreibers sowie an den Nutzungsarten der geplanten Gebäude (Halle, Ställe, Abstell- und Lagerräume). Diese

Nutzungen lassen sich nicht in eine Kategorie wie Einzel- oder Doppelhäuser oder sogar Hausgruppen einteilen,

### **3.4 Gebäudegestaltung**

#### **Geneigtes Dach mit einer max. Hauptdachneigung (GD max. 45°)** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 62 LBO)

Durch die Festlegung einer max. zulässigen Dachneigung von 45° soll vermieden werden, dass durch steilere Neigungswinkel Dachflächen mit unverhältnismäßigen Höhen entstehen, und so zu sehr das Ortsbild prägen und somit das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen.

#### **Zulässig sind nur nicht glänzende Pfannen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 62 LBO)

Um Blendwirkungen zu der umliegenden Bebauung und eine optische Dominanz zu vermeiden, sind glänzende Pfannen unzulässig.

## **4. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **4.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Gettdorfer Weg. Die Einfahrt zum Gelände ist über die Planzeichnung festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über die Flächen der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

### **4.2 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen, ruhender Verkehr**

Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Des Weiteren sind diese auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, sofern dies möglich ist. Mit dieser klaren Festlegung soll verhindert werden, dass eine Erweiterung dieser Flächen, durch z.B. eine weitere Versiegelung/Bebauung der angrenzenden Grünfläche, nicht mehr möglich ist.

### **4.3 Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrt)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt wird festgesetzt.

Durch die versetzte Lage der Ausfahrt zum Lindhöfer Weg auf den Gettdorfer Weg sollen Konflikte mit den Anwohnern vermieden werden.

Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass durch die festgelegte Lage der Ausfahrt nur ein kleiner Teil des unter Schutz stehenden Knicks gerodet wird.

## **5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **5.1 Freiflächengestaltung**

Ergänzend zum Umweltbericht ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der die wesentlichen Inhalte des früheren Grünordnungsplanes, insbesondere die Darstellung von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung sowie zur Kompensation der Folgen für Natur und Landschaft und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, enthält.

Wesentliche Anforderungen an die Planung und die Realisierung des Bauvorhabens aus grünordnerischer Sicht sind die Erhaltung der alten Knicks und die Reduzierung der Zufahrtsbreite auf das unbedingt erforderliche Maß. Außerdem sollen Störungen im Bereich der geschützten alten Allee ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck muss

mit baulichen Anlagen und Flächenbefestigungen ein ausreichender Abstand zu den Bäumen eingehalten werden. Zur freien Landschaft ist eine Eingrünung der neuen Gebäude vorzunehmen, die ggf. in Verbindung mit dem Ausgleich für den Knickeingriff und die Bodenversiegelung erfolgen kann.

#### **5.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB)**

Der größte Teil der Fläche im Plangeltungsbereich ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz ausgewiesen worden. Diese Grünfläche dient ausschließlich dem Auslauf von Pferden. Innerhalb dieser Fläche sollen nach Angaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages Anpflanzungen von Bäumen erfolgen, welche durch Einzäunungen geschützt werden. Weitere Maßnahmen sind auf dieser Fläche nicht vorgesehen.

#### **5.3 Flächen für den Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Neben den unter Punkt 5.2 angesprochenen Anpflanzungen von Bäumen auf zwei Anpflanzungsflächen mit einer Mindestgröße von insgesamt 600 m<sup>2</sup> mit mindestens 7 Bäumen auf dem Reitplatz sind weitere Festsetzungen von Anpflanzungen getroffen worden. Diese Anpflanzungsflächen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier sollen gemäß landschaftsplanerischen Fachbeitrages im nordwestlichen Bereich Obstbäume in Absprache mit den Nachbarn gepflanzt werden. Im südwestlichen Bereich seitlich des geplanten überdachten Bewegungsauslaufes sollen ortstypische Linden gepflanzt werden.

Die Anpflanzungen im östlichen, nördlichen und westlichen Bereich sollen dazu beitragen, das eventuelle Geruchsbildungen gemindert und die geplanten Gebäude besser in das vorhandene Landschaftsbild integriert werden.

Aus dem oben genannten Grund, die Geruchsbildung zu minimieren, sollen auch zwei Hecken nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereichs entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

Zur Strukturierung der Stellplätze auf der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Freiflächen sind heimische Bäume, wie z.B. Eschen, Eichen, etc., zur Anpflanzung vorgesehen.

Alle beschriebenen Maßnahmen sind zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Weise ersetzen.

#### **5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB)**

Die ausgewiesenen Flächen dienen als Ausgleichsflächen und sind nach dem landschaftsplanerischen Fachbeitrages in entsprechender Weise zu bepflanzen.

#### **5.5 Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes und Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### Tiefenbohrungen

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sind, sind der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordruckes des Kreises anzuzeigen.

##### Grundwasserabsenkungen

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, stellen nach Wasserrecht einen Tatbestand dar und sind erlaubnispflichtig.

Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderen Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist,

kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

#### Revisionsdrainagen

Revisionsdrainagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zur dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

#### Niederschlagswassereinleitungen

Die Einleitung Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser bedarf im Grundsatz einer Erlaubnis gemäß § 7 WHG i. V. m. § 21 LWG. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen über die belebte Bodenzone bestehen seitens der Wasserbehörde keine Bedenken.

Bei allen anderen Einleitungen (Sickerschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

### **5.6 Ergänzende Festsetzungen zum Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 BnatSchG)**

Nach § 25 (3) LNatSchG sind Maßnahmen, die zur einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen, verboten.

Der Bebauungsplan trifft hierzu ergänzende Festsetzungen.

Da ein Zugang zum Plangeltungsbereich geschaffen werden muss, wird der Knick auf einer Länge von ca. 8,00m unterbrochen. Dies ist notwendig, da ein alternativer Zugang eine Befahrung der bestehenden Lindenallee bedeutet hätte und dadurch die Anwohner der angrenzenden Gebäude beeinträchtigt werden würden. Außerdem ist die Befahrung der Lindenallee, bei einer Realisierung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2, durch eine eindeutige Festsetzung ausgeschlossen.

Um die vorhandenen Knicks zu schützen sind Knickschutzstreifen festgesetzt worden. Diese sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung, Ablagerung oder intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

### **6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

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

### **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss des Geltungsbereiches an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch eine Druckrohrleitung mit Anschluss an das Klärwerk Kiel-Bülk sichergestellt. Die Regenwasserbeseitigung (unbelastete Oberflächenwasser) soll, falls es die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück durch Mulden versickert werden.

Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) wird durch EON-Hanse AG sichergestellt. Die Wasserversorgung wird von Wasserbeschaffungsverband Dänischer Wohld (Am Wasserwerk 1, OT. Krusendorf, 24229 Schwedeneck) übernommen.

Für Löschwasser ist die Einrichtung von Unterflurhydranten vorgesehen. Weiterhin sind für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken, mit Bauteilen  $\geq 50\text{m}$  von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, der LBO 2000 § 5(4) S.-H. entsprechend, Flächen nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und gemäß Punkt A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (vorbeugender Brandschutz) Kreis Rendsburg – Eckernförde abzustimmen. Diese Abstimmung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Umsetzung des Vorhabens durchgeführt.

Die Abfallentsorgung ist durch die AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg – Eckernförde) vorhanden. Eine Entsorgung über den Gettorfer Weg ist ohne Probleme möglich.

#### **8. Altlasten**

Für den Geltungsbereich wurde noch kein Bodengutachten erstellt, dies wird aber, falls erforderlich, im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

#### **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Noer sind nicht erforderlich.

#### **10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung**

Wesentliche negative Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind derzeit nicht erkennbar, da es sich hier um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die nun vorgesehene Nutzung wird die umliegenden Bereiche nur geringfügig durch Schall- und Geruchsimmissionen belasten. Die erstellten Gutachten (s. Anlagen) haben keine Beeinträchtigungen ergeben.

Durch das Nutzungskonzept (Sondergebiet Reitsport / Grünfläche Reitplatz) bekommt die Ortschaft Lindhöft einen interessanten Standort für den Reitsport bzw. für die Pflege und Ausbildung von Pferden. Dies ist positiv zu bewerten. Negative Auswirkungen durch Erschließungsverkehre sind auch nicht zu erwarten, da wie v.g. keine hohen Besucherverkehre zu erwarten bzw. geplant sind.

#### **11. Kosten für die Gemeinde**

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

### **Umweltbericht (TEIL 2)**

Erstellt durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Allensteiner Weg 7, 24116 Altenholz, der Umweltbericht wird als gesonderter Teil 2 gem. § 2 gem. § 2a Abs. 2 BauGB nachfolgend eingefügt.

# **Gemeinde Noer**

## **1. Änderung des Flächennutzungsplanes und B-Plan Nr. 7**

für das Sondergebiet ‚Reitsport‘ im Ortsteil Lindhöft

# **Gemeinsamer Umweltbericht**

Bearbeiter:

**Freiraum- u. Landschaftsplanung  
Matthiesen · Schlegel  
Landschaftsarchitekten  
Allensteiner Weg 71**

**24 161 Altenholz**

Aufgestellt:

**Altenholz, 10.02.2009**

## Inhalt

<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Lage des Plangebietes .....	1
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des F-Plans und des B-Plans Nr. 7.....	1
1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	2
1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen.....	2
1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG, geschützte Arten.....	4
1.3.3 Entwicklungsziele.....	6
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	7
2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	7
2.1.2 Plangebietsbeschreibung .....	7
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	10
2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme.....	10
2.2.2 Auswirkungen auf Umweltbelange.....	10
<b>Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens .....</b>	<b>10</b>
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	14
2.4 Planungsalternativen .....	15
<b>3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>15</b>
3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse .....	15
3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16

## 1 Einleitung

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich in der Gemeinde Noer, im Ortsteil Lindhöft, und ist einige hundert Meter von der Eckernförder Bucht entfernt. Der Landschaftsraum wird als Dänischer Wohld bezeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 und zugleich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Lindhöft und ist über den Gettorfer Weg angebunden.

Der Geltungsbereich umfasst jeweils ca. 2,05 ha und ist nach dem aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der unbebaute Bereich, welcher zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, soll nun durch das Bauleitverfahren neu überplant werden.

Das Gelände weist keine bemerkenswerten Höhenunterschiede auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Grünstrukturen liegen im Geltungsbereich bzw. an seinem Rand: Eine alte gut erhaltene Lindenallee (geschützt nach § 25 Abs. 1 LNatSchG) sowie am Gettorfer Weg und am nordöstlichen Rand des Plangebietes (in Richtung des gemeindlichen Sportplatzes) alte strukturreiche Knicks (geschützt nach § 25 Abs. 3 LNatSchG). Am westlichen Rand des Geltungsbereichs mündet in den Gettorfer Weg die vorgenannte ca. 60 m lange Allee, die ursprünglich die Zufahrt zur Hofstelle „Lohse“ darstellte.

Nördlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 an; es handelt sich um ein Wohngebiet.

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des F-Plans und des B-Plans Nr. 7

Der hiermit vorgelegte Umweltbericht bezieht sich sowohl auf die 1. Änderung des F-Planes als auch auf den B-Plan Nr. 7.

Die 1. Änderung des F-Planes stellt den betreffenden Geltungsbereich einerseits als Sondergebiet für den Reitsport (im vorderen am Gettorfer Weg gelegenen Grundstücksteil) und andererseits als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz (im hinteren Bereich) dar. Diese Darstellungen weichen vom gültigen F-Plan sowie vom Landschaftsplan ab, die dort auf dem Acker eine Wohnbaufläche bzw. eine Wohngebietsentwicklung ausweisen. Zugunsten der angestrebten Nutzung soll auf die Wohnbaufläche verzichtet werden.

Aufgrund dieser beschriebenen Abweichung in der vorbereitenden Planung ist eine kurze Beurteilung aus landschaftspflegerischer sowie Umweltsicht erforderlich. Diese Kurzstellungnahme wird in den hiermit vorliegenden Umweltbericht integriert. Das heißt, es wird kein separater Umweltbericht vorgelegt, der sich ausschließlich auf die vorbereitende Planungsebene (F-Plan und Landschaftsplan) bezieht.

Die Vorlage eines parallel zum B-Plan aufgestellten Grünordnungsplanes (GOP) ist nach neuer gesetzlicher Regelung in Schleswig-Holstein nicht mehr vorgesehen. Anstelle eines derartigen Planes wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der dem B-Plan als Anlage beigefügt wird. Gleichzeitig muss entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches ein Umweltbericht zum B-Plan erarbeitet werden, der hiermit vorgelegt wird.

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 und der vorgelagerten Änderung des F-Planes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der oben beschriebenen Fläche für das Reitsportprojekt zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt, das lt. gültigem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Areal zu teilen und für eine Nutzung als Sondergebiet „Reitsport“ mit einer Grünfläche für das Reiten zu überplanen. Teilflächen werden zukünftig für eine Reithalle und Offenstallungen für insgesamt 16 Pferde beansprucht. Die Nutzung der geplanten Anlagen im Rahmen eines Reitsportvereins ist nicht vorgesehen und wird folglich ausgeschlossen. Der Schwerpunkt der angestrebten Nutzung liegt in der Aufzucht, Haltung und Ausbildung von Pferden. Ein Unterricht im Zusammenhang mit den Pferden ist nicht vorgesehen. Pensionspferde werden nicht gehalten.

In Verbindung mit der ehemaligen Hofstelle „Lohse“, die sich im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 befindet, soll hier ein Gesamtkonzept ‚Wohnen mit einer Pferdehaltungs- und Reitanlage‘ entstehen.

Da der derzeitige baurechtliche Status diese Nutzung nicht zulässt, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 und die vorherige Änderung des F-Planes erforderlich, um damit eindeutige baurechtliche Grundlagen zu schaffen.

Zulässig sind Gebäude mit Räumen/Flächen für die Unterbringung und Haltung von Pferden sowie Flächen für das Reiten (Reithalle).

### **1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

#### **1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen**

Folgende übergeordnete **planerische Anforderungen** sind für das Vorhaben relevant:

##### Landesraumordnungsplan

Der Landesraumordnungsplan von 1998 weist die Umgebung der Landeshauptstadt Kiel, im vorliegenden Fall den nördlichen Raum bis zur Eckernförder Bucht, als Ordnungsraum aus. Die Gemeinde Noer liegt innerhalb dieses Ordnungsraumes. Der Dänische Wohld, in dem Noer liegt, hat eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung.

##### Landschaftsprogramm

Dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kann Folgendes entnommen werden:

Der Küstenstreifen, in dem das PG sich befindet, ist als ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum ausgewiesen. Von der Küste an der Eckernförder Bucht erstreckt sich in westliche Richtung in das Landesinnere ein Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene; das überplante Areal befindet sich wie die Ortslage Lindhöft innerhalb dieses Korridores.

##### Landschaftsrahmenplan

Lt. Landschaftsrahmenplan (LRPL) für den Planungsraum III von Februar 2000 befindet sich das PG in einem ausgedehnten Raum mit besonderen ökologischen Funktionen, der sich von der Küstenlinie der Eckernförder Bucht nach Süden über die L 285 hinaus bis etwa Neudorf erstreckt. Für das Biotopverbundsystem ausgewiesene Bereiche entlang der Kronsbek südöstlich des PG liegen in einem ausreichend großen

Abstand, so dass vorhabensbedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Eckernförder Bucht stellt ein EU-Vogelschutzgebiet dar; in diesem Bereich ist darüber hinaus ein FFH-Gebiet vorhanden.

Die Siedlungsfläche von Lindhöft ist umgeben vom LSG ‚Küstenlandschaft Dänischer Wohld‘.

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N. in der Fortschreibung von 2000 greift die angesprochenen Ausweisungen der übergeordneten Pläne auf und markiert entsprechend einen küstenparallelen Streifen als regionalen Grünzug. Zudem ergeben sich für die Ortschaft Lindhöft folgende Festlegungen:

- Siedlungsstruktureller Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Eine zentralörtliche Funktionszuweisung ist nicht vorgenommen worden.

#### Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Gemeinde Noer

Der Landschaftsplan der Gemeinde Noer weist das im vorliegenden Fall betrachtete Areal als geplantes Wohngebiet aus.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Noer stellt die zukünftig zu bebauende Fläche des B-Planes Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet dar, daraus ergibt sich die Notwendigkeit für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Flächennutzungsplan gleichzeitig mit der B-Plan-Aufstellung geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). In diesem Verfahren kann der aufgestellte Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Das von der Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 angestrebte Ziel deckt sich inhaltlich mit der Aufstellung der 1. Änderung Flächennutzungsplanes.

Der geänderte Bereich ist von der Lage identisch mit der Position des Allgemeinen Wohngebietes im aktuellen Flächennutzungsplan. Die Fläche wird in der 1. Änderung unterteilt in zwei Bereiche: Der erste Bereich, Sondergebiet „Reitsport“, befindet sich am Gettorfer Weg und hat auch dort die Zufahrt. Die Restfläche ist zu einer Grünfläche für das Reiten umgewandelt worden. Durch diese Einteilung soll die Größe des Sondergebietes reglementiert werden, Erweiterungen der baulichen Anlagen sind dann nicht mehr möglich.

Der gekennzeichnete Straßenverlauf bleibt unverändert. Ziel der Bauleitplanung ist es, für die Gemeinde und den Investor eine eindeutige baurechtliche Grundlage zu schaffen.

### 1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG, geschützte

#### Arten

Am Gettorfer Weg sowie am nord-östlichen Rand des Geltungsbereiches existieren nach § 25 (3) LNatSchG geschützte Knicks; der Gettorfer Weg stellt einen Redder (beidseitig von Knicks eingefasster Weg) dar.

Die zum ehemaligen Hof „Lohse“ führende Lindenallee stellt einen nach § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotop dar.

Knicks und Lindenallee müssen erhalten werden; folglich enthält der B-Plan entsprechende Festsetzungen.

#### Streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Spezielle Betrachtungen der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten – z. B. in Form eines von einem Biologen erarbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachtens – erfolgten nicht. Diese Vorgehensweise ist deshalb angemessen, weil die wertvollen Landschaftsstrukturen erhalten bleiben und von der Maßnahme hauptsächlich ein Acker betroffen ist. Abgesehen von einem unvermeidbaren Knickdurchbruch infolge der erforderlichen neuen Zufahrt, kommt es zu keinen nennenswerten Eingriffen in Biotopstrukturen. Dennoch soll das Thema ‚Artenschutz‘ nachfolgend angerissen werden:

Im 2002 novellierten BNatSchG wird erstmals in der Eingriffsregelung, in § 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG unmittelbar auf die **streng geschützten Arten** Bezug genommen. In das LNatSchG Schleswig-Holstein vom 18.07.2003 ist in der Folge diese Regelung in den § 7 a Abs. 3 aufgenommen worden: „Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist“.

Bei den streng geschützten Arten handelt es sich um Arten, die in Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV, in Anhang IV der FFH-RL oder in Anhang A der EUArtSchV aufgeführt sind. Unter den Vögeln sind es z. B. Bekassine, Großer Brachvogel, Grünspecht, Habicht und andere Greifvögel sowie Kiebitz, Raubwürger und Weißstorch. Seltene Amphibienarten wie Kammolch, Laubfrosch und Moorfrosch gehören zu den streng geschützten Arten.

Die **besonders geschützten Arten** entstammen Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV, Anhang A und B der EUArtSchV sowie Anhang IV der FFH-RL. Darüber hinaus gilt der besondere Artenschutz pauschal für alle europäischen Vogelarten. Innerhalb der Säugetiere gelten alle heimischen Arten mit Ausnahme der dem Jagdrecht unterliegenden Arten sowie einiger „Problemarten“ (z. B. Feldmaus, Bisam, Nutria) als besonders geschützt. Ebenso zählen alle Reptilien und Amphibien zu dieser Schutzkategorie.

Insbesondere die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten, wobei zum Teil komplette Familien oder Gattungen in das Schutzregime mit einbezogen wurden. Bei den Schmetterlingen gilt dies z. B. für einige Bläulinge. Innerhalb der Libellen wurden alle heimischen Arten unter besonderen Schutz gestellt.

Bei den Farn- und Blütenpflanzen sind zahlreiche einzelne Arten sowie einzelne Gattungen und Familien (z. B. alle Orchideen, alle Bärlappgewächse und einige Enziane) besonders geschützt. Darüber hinaus zählen innerhalb der Moose alle Torfmoose zu den besonders geschützten Arten.

Der § 42 BNatSchG enthält die ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘; u. a. heißt es dort: „Es ist verboten,

- wild lebenden 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,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu den besonders geschützten und den streng geschützten Pflanzenarten enthält der § 42 BNatSchG vergleichbare Vorschriften.

### **Verhältnisse im Plangebiet**

Hinsichtlich des Artenschutzes werden im Zusammenhang mit diesem Planverfahren keine besonderen Vorkehrungen oder Festsetzungen erforderlich, weil die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Landschaftsstrukturen erhalten werden und nicht vom Bauvorhaben betroffen sind. Abgesehen von einem Knickdurchbruch zur Schaffung einer neuen Zufahrt vom Gettorfer Weg sind keine Eingriffe in Knicks und in die geschützte Lindenallee vorgesehen. Die Gehölzrodung darf nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Brutvögel im Knick und der Fledermäuse (d. h. in der Zeit von Oktober – Februar) vorgenommen werden.

In den alten bunten und dichten Knicks wird ein artenreiches Singvogelinventar erwartet. Die am Gettorfer Weg vorkommenden alten Eichenüberhälter werden möglicherweise von Greifvögeln als Horstbaum oder Jagdansitz genutzt. Darüber hinaus dürften beispielsweise Kleinsäuger in den dichten Knicks Unterschlupf und Lebensraum finden.

Entlang der Knicks und der einzeln stehenden Altbäume sowie der alten Lindenallee können jagende Fledermäuse erwartet werden, die in alten (landwirtschaftlichen) Gebäuden ihre Quartiere haben. Möglicherweise weisen die alten Lindenbäume Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Unterschlupf genutzt werden.

Die landwirtschaftliche Fläche stellt sich derzeit als Grasacker dar und wird folglich intensiv genutzt. Daher ist dieses Areal im Vergleich mit einer Dauergrünlandfläche für Tiere als lebensfeindlich einzustufen; artenschutzrechtlich ist die Freifläche folglich von untergeordneter Bedeutung.

Hinsichtlich der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird angenommen, dass sich aus der Umsetzung des Bauleitplanes keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden, weil die wertvollen Strukturen erhalten bleiben. Daher kann für diese Bauleitplanung und für den vorgelegten landschaftspflegerischen Fachbeitrag von einer speziellen Betrachtung der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten abgesehen werden.

### 1.3.3 Entwicklungsziele

Übergeordnete Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft für eine nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft [§ 1 BNatSchG]. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gehört der Schutz der abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Klima/Luft durch schonenden Umgang und die Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Der Landschaftsschutz zum Erhalt natürlich und kulturbedingt gewachsener Orts- und Landschaftsbilder sowie zum Schutz historischer Kulturlandschaften ist das traditionsreichste Aufgabenfeld von Naturschutz und Landschaftspflege. Der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur in ihrer Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturverträgliche Erholung bezieht sich unmittelbar auf das 'Schutzgut Mensch'. Zum Erhalt des Wohn- und Erholungswertes sollen landschaftliche Strukturen geschützt und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Grundsätzlich gilt es darauf zu achten, dass bestimmte Grundsätze und Zielsetzungen beachtet werden, um die Folgen eines Vorhabens für das Gebiet und seine naturschutzfachlich bedeutsame Ausstattung zu minimieren. Daher sind bei der weiteren Planung das nachfolgend erläuterte Leitbild bzw. die daraus resultierenden wichtigen Aspekte zu berücksichtigen:

- Der von den wertvollen alten Knicks und der alten Allee bestimmte Gebietscharakter muss auch bei der angestrebten baulichen Entwicklung erhalten bleiben; Pufferzonen zu diesen wertvollen Strukturen werden erforderlich.
- Die grünordnerischen Festsetzungen müssen die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zum Ziel haben. Mit an die Situation angepassten Begrünungsmaßnahmen ist die geplante Anlage harmonisch in den Raum einzufügen.
- Die Begrenzung der Ausdehnung und der Höhenentwicklung der hauptsächlichen baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen inkl. der Stellplatzfläche ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass das Landschaftsbild nicht gestört wird.

Weitere Zielsetzungen sind

- die Schaffung von Möglichkeiten zur Belassung und Versickerung des Oberflächenwassers im Baugebiet (sofern die Bodenverhältnisse es zulassen),
- sparsamer Umgang mit Bodenflächen,
- Anwendung ökologischer und ressourcenschonender Bauweisen.

#### Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein

Für die Biotopvernetzung wertvolle Strukturen sind insofern betroffen, als dass der geschlossene östlich entlang des Gettorfer Weges verlaufende geschlossene Knick eine Lücke für eine Zufahrt erhält. Die Zufahrtsbreite und damit die neue Knicklücke müssen auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden. Ansonsten sind Biotopverbund-Strukturen von der Maßnahme nicht betroffen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands**

#### **2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Naturräumlich liegt das PG in unmittelbarer Nähe der Eckernförder Bucht am nördlichen Rand des Dänischen Wohldes, der dem Östlichen Hügelland zugeordnet wird.

#### **2.1.2 Plangebietsbeschreibung**

Als fachliche Grundlage für diesen Umweltbericht und den parallel bearbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgte im September 2008 eine Ortsbesichtigung zur Erfassung der wichtigsten Strukturen im PG.

Detaillierte Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern sind nicht durchgeführt worden, sondern die mit dem örtlichen Landschaftsplan und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorliegenden Daten wurden als Grundlage verwendet.

#### **Pflanzen und Tiere**

Zur Beschreibung und Bewertung der Tierwelt des PG wird auf der Basis der kartierten Biotoptypen das faunistische Potential abgeschätzt. Angaben zum tatsächlichen Vorkommen können nicht gemacht werden, weil keine entsprechenden Erhebungen vorgenommen wurden.

Beherrschende Biotoptypen des B-Plangebietes sind wie oben schon ausgeführt die alten strukturreichen Knicks, die entlang des Gettorfer Weges einen Redder (Doppelknick) ausbilden, sowie die Lindenallee. Im Redder finden sich div. Gehölzarten wie z. B. Hainbuche, Weißdorn, Weiden, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Hasel, Bergahorn, Vogelkirsche sowie sehr alte Eschen, die nach dem Auf-den-Stock-setzen wieder üppig austreiben. Im Knick kommen Eichenüberhälter vor.

Das für das Bauprojekt beanspruchte Gelände wird als Acker genutzt und stellt sich als Grasacker dar. Bemerkenswerte Vegetation ist nicht vorhanden.

Die Lindenallee besteht aus ca. 14 alten Bäumen mit ausladendem Habitus. Am Beginn der Allee wird sie auf der südlichen Seite von einer Gebüschgruppe und einer Eiche flankiert. Auf einer Länge von ca. 30 m ist die alte, von den Linden gesäumte Zufahrt zunächst noch asphaltiert; der restliche Wegabschnitt ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

Für die Tierwelt sind die alten strukturreichen Knicks mit den mächtigen Überhängen sowie die Lindenallee als beherrschende Lebensraumtypen anzusehen. Hinsichtlich des faunistischen Potentials wird Folgendes angenommen:

In den alten bunten und dichten Knicks wird ein artenreiches Singvogelinventar erwartet. Die am Gettorfer Weg vorkommenden alten Eichenüberhälter werden möglicherweise von Greifvögeln als Horstbaum oder Jagdansitz genutzt. Andererseits haben auch die alten Bäume mit ihren zahlreichen Nischen eine Bedeutung für Höhlenbrüter wie Meisen, Kleiber, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper. Darüber hinaus dürften beispielsweise Kleinsäuger in den dichten Knicks Unterschlupf und Lebensraum finden. Knicks haben aufgrund ihres Blütenreichtums eine besondere Bedeutung als Bienenweide. Darüber hinaus stellen Knicks einen bevorzugten

Aufenthaltort für viele Wirbellose dar, z. B. Spinnen, Schmetterlinge, Käfer und Gehäuseschnecken.

Entlang der Knicks und der einzeln stehenden Altbäume sowie der alten Lindenallee können jagende Fledermäuse erwartet werden, die in alten (landwirtschaftlichen) Gebäuden ihre Quartiere haben. Möglicherweise weisen die alten Lindenbäume Höhlen und Spalten auf, die von den Fledermäusen als Unterschlupf genutzt werden.

Die landwirtschaftliche Fläche stellt sich derzeit als Grasacker dar und wird folglich häufiger umgebrochen. Daher ist dieses Areal im Vergleich mit einer Dauergrünlandfläche für Tiere als lebensfeindlich einzustufen.

Feucht-nasse Biotope oder Zonen mit einer Bedeutung als Lebensraum für Amphibien sind nicht vorhanden.

### **Boden**

Im PG dürften als geologisches Ausgangsgestein der Geschiebelehm und im Untergrund der Geschiebemergel dominieren. In den höher gelegenen Geländezonen zu erwartende Parabraunerden stellen typische Bodentypen über lehmigen und zum Teil kalkhaltigen Moränenablagerungen dar. Es handelt sich dabei um verbrauchte Böden mit humusangereichertem, tonverarmten Oberboden und einen durch sickerwasserinduzierte Tonverlagerung (Lessivierung) mit Tonen angereicherten Mineralhorizont. Diese Böden sind ertragreich und werden i. d. R. beackert. Hohe Grundwasserstände spielen wegen der Geländehöhe wahrscheinlich keine Rolle. Schichtenwasser kann möglicherweise vorhanden sein.

Erkenntnisse in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im PG liegen nicht vor; es wird jedoch von einer geringen Versickerungsfähigkeit ausgegangen. Dennoch sollte das anfallende (unbelastete) Oberflächenwasser auf dem Gelände verbleiben und versickert werden (z. B. in einer dafür hergerichteten Mulde).

### **Wasser**

Ein großer Abstand zum Grundwasserspiegel wird erwartet. Ob Schichtenwasser vorkommt, ist nicht bekannt.

### **Luft**

Das PG gehört zu einem Raum mit geringen Luftbelastungen; die einzige Emissionsquelle stellt die landwirtschaftliche Nutzung auf umliegenden Flächen dar.

### **Klima**

Die Nähe zur Eckernförder Bucht hat besonders in den Wintermonaten im Vergleich mit dem Hinterland etwas strengere Witterungsverhältnisse zur Folge.

Besondere Funktionen des PG für Klima / Luft sind nicht zu erkennen. Kleinklimatisch sind der alte Baumbestand und der Bestand an Knicks von Bedeutung, weil sie Schatten spenden, zur Lufthygiene beitragen und als Windschutz wertvolle Dienste leisten. Diese positiven Effekte kommen besonders den Bewohnern der benachbarten Wohnquartiere zu Gute.

## **Landschaft**

Das PG ist in die Landschaft durch den an mehreren Seiten vorhandenen Knick- und Baumbestand gut eingebunden. Der ehemalige Hof Lohse gehört zum alten Kern von Lindhöft und ist durch die alten Bäume und die Reste der alten Bausubstanz geprägt. Knicks und im etwas größeren Abstand zum Dorf auch Wälder gliedern den Landschaftsraum.

## **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist aufgrund des Vorkommens von Altbaumbestand und von alten überhälterreichen Knicks sowie aufgrund der relativ guten Vernetzung über Knicks mindestens als mittelmäßig einzustufen. Altbäume und Knicks können vielfältige Nischen aufweisen, die für spezialisierte Tierarten bedeutsam sind.

Zur tatsächlichen Ausstattung des PG mit Tierarten ist keine Aussage möglich, weil entsprechende Erhebungen nicht durchgeführt worden sind. Potentiell muss davon ausgegangen werden, dass die Altbäume von den streng geschützten Fledermäusen als Teillebensraum angenommen werden und dass von Fledermäusen Jagdflüge für die Nahrungsaufnahme entlang der Gehölzstrukturen unternommen werden.

## **FFH- und Vogelschutzgebiete**

Derartige Schutzgebiete kommen in der Nähe nicht vor.

## **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Im Anschluss an die ehemalige Hofstelle sind in den letzten Jahrzehnten Wohngebiete erschlossen worden. In einem Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes entstehen derzeit Wohnungen. Das in diesem Umweltbericht behandelte Gesamtprojekt steht unter der Überschrift „Leben mit Pferden“.

Haupterwerbliche landwirtschaftliche Betriebe existieren im direkten Umfeld des PG nicht mehr. Die benachbarten Wohngebiete sind hinsichtlich Geruchs- und Lärmimmissionen als empfindlich einzustufen. Ansonsten sind Nutzungen mit besonderem Schutzbedarf (Alten- und Pflegeheim, Kindergarten etc.) in Plangebietsnähe nicht bekannt.

## **Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

Objekte / Bereiche mit einer Bedeutung aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht kommen im Plangeltungsbereich nicht vor. Ansonsten sind abgesehen von den für die historische Kulturlandschaft des Dänischen Wohlds typischen Knicks und abgesehen von der alten Lindenallee keine Kulturgüter bekannt. Als Sachgüter sind die benachbarten Wohngrundstücke mit den baulichen Anlagen zu nennen.

## **Vorbelastung durch Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Nennenswerte und für dieses Vorhaben bedeutsame Vorbelastungen durch Emissionen sind nicht bekannt. Auf die für diesen ländlichen Raum typischen Belastungen infolge der intensiven Landwirtschaft wurde schon hingewiesen. Das PG liegt am Ortsrand von Lindhöft, grenzt folglich direkt an die landwirtschaftlichen Flächen an.

## **Nutzung erneuerbarer Energie**

Aktuell wird im eng begrenzten PG keine Energie aus regenerativen Quellen genutzt.

## **Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen**

Den Naturhaushalt betreffende Wechselwirkungen sind insofern vorhanden, als dass die offene Bodenfläche gewisse Lebensraumfunktionen für Tierarten des obersten Bodenhorizontes übernimmt, der Boden den Pflanzenarten als Lebensraum dient und das Regenwasser vom Boden gefiltert und gespeichert wird sowie auch eine Grundwasserneubildung stattfindet. Für einige siedlungstypische und für Altbäume sowie alte Knicks bewohnende Tierarten übernimmt das Gebiet Funktionen, weil sie dort Nahrung, Unterschlupf sowie Nist- und Brutmöglichkeiten finden. Mit dem Redder entlang des Gettorfer Weges sind abzweigende Knicks verknüpft, so dass das Knicknetz eine Bedeutung für die Verbindung von Lebensräumen hat.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen weitgehend erhalten werden; ein möglichst schmaler Knickdurchbruch für die neue Zufahrt vom Gettorfer Weg lässt sich nicht vermeiden, weil die Lindenallee als Zufahrt nicht genutzt werden darf. Zudem hat die Allee keine ausreichende Breite für eine derartige Funktion.

Ansonsten kommt es zu einer Beanspruchung von Teilen des Ackers.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Umweltbelange**

#### **Tiere und Pflanzen**

Da der wesentliche Eingriff den Acker betrifft, der keine naturnahen Strukturen aufweist, werden negative Auswirkungen für Fauna und Flora nur in geringem Umfang erwartet. Der Knickdurchbruch erfolgt in möglichst geringer Breite und die zum Schutz der Wildtiere erforderlichen Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung (z. B. Gehölzrodung nur in den Wintermonaten) werden ergriffen. Ansonsten bleiben die Knicks und die alten Lindenbäume vollständig erhalten und werden nicht von der Maßnahme berührt. Die Bodenversiegelungen sind jedoch als erheblich einzustufen, weil wertvoller humoser Ackerboden verloren geht. Davon ist die Bodenfauna betroffen.

#### **Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens**

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird das Vorhaben als unproblematisch angesehen, weil die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Landschaftsstrukturen erhalten und vor Störungen bewahrt werden. Auf eine spezielle Betrachtung des Vorhabens durch einen Biologen in Form einer Artenschutzrechtlichen Prüfung kann wegen der örtlichen Ausgangssituation und wegen der Vorhabensart verzichtet werden. Es wird dennoch vorausgesetzt, dass der infolge der Herstellung der neuen Zufahrt unvermeidbare Knickdurchbruch außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere, insbesondere der knickbewohnenden Singvögel erfolgt. Um Konflikte mit dem sog.

Artenschutz zu vermeiden ist die nachfolgende Vorgabe unbedingt einzuhalten: **Der Beginn und die Durchführung aller Arbeiten, die zu einer Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Arten führen könnten, dürfen nur außerhalb des Zeitraumes von März bis September erfolgen. In dieser Zeit liegen die Hauptreproduktionsphasen der Brutvögel und Fledermäuse.**

## **Boden**

Das Vorhaben ist wegen der geplanten Herstellung von Stellplatzflächen und wegen der geplanten Hochbauten sowie Nebenanlagen mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden. In der Bauphase sind nicht nur die später mit Gebäuden überbauten und vollständig versiegelten Bereiche betroffen, sondern auch angrenzende Zonen werden als Lagerplatz für Maschinen und Baustoffe verwendet oder mit Baumaschinen und anderen Transportgeräten befahren. Der Boden wird auf diese Weise verdichtet, umgelagert und möglicherweise auch verschmutzt. Wertvoller humoser und ertragreicher Ackerboden wird beansprucht.

## **Wasser**

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgespült wird, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Die anstehende Überbauung und Herstellung von versiegelten Flächen bewirkt, dass das Regenwasser nicht in dem bisherigen Maße versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Die Bodenverdichtung wirkt sich ebenfalls auf die Versickerungsfähigkeit, auf die im Boden verfügbare Wassermenge und den Bodenlufthaushalt ungünstig aus. Durch diese Eingriffe kann der Boden seine vielfältigen Funktionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllen.

In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen.

## **Luft**

Aus der Umsetzung des B-Planes werden keine nennenswerten Folgen für das Schutzgut Luft erwartet. Hinsichtlich möglicher Belastungen aus dem Vorhaben für angrenzende Wohngebiete infolge von Geruchsimmissionen liegt ein Gutachten vom 22.01.2009 vor, das zu folgender Einschätzung kommt: „Eine zusätzliche Maßnahme, die aus Erfahrung zu einer Verbesserung der Immissionssituation in angrenzender Bebauung führt, wäre eine blickdichte Bepflanzung mit einer ganzjährig dichten Bewuchsform (z. B. Beblätterung) als Windschutz zwischen der Stallanlage und den nächstgelegenen Wohnhäusern. Die angeströmte Luft wird durch die Erhöhung der Rauigkeit in ihrer Geschwindigkeit reduziert. Die Abluft breitet sich langsamer aus und vermischt sich stärker bis sie die Wohnbebauung erreicht. In der Ausbreitungsrechnung werden die Vegetation und Minderungsmaßnahmen durch Bepflanzung nicht berücksichtigt, daher gibt es keine Möglichkeit, diesen Effekt zu quantifizieren. Gemäß der in dieser Prognose dargelegten Eingabewerte und der Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung ergeben sich für die Geruchsimmissionshäufigkeiten der Pferdehaltungsanlage Geruchshäufigkeiten von max. 8 % auf den Belastungsflächen der nächstgelegenen Wohnbebauung. Es sind

entsprechend im Immissionsbereich keine belästigenden Geruchsmissionshäufigkeiten zu erwarten.“

Der empfohlenen Bepflanzung zu den angrenzenden Wohngrundstücken wird gefolgt.

### **Klima**

Infolge der zusätzlichen Bodenversiegelung und der Gebäudeerrichtung sind im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme minimale Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten, z. B. durch Aufheizen von befestigten Platzflächen oder Dachflächen und Lichtreflexion.

### **Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild wird insofern eine Veränderung erfahren, als dass sich der Ortsrand in südliche Richtung verschiebt und eine bisher landwirtschaftliche Fläche überbaut wird. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden die Folgen mindern bzw. kompensieren. Im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen kompletten Bebauung mit Wohnhäusern erweist sich dieses Vorhaben als verträglicher für die Landschaft.

### **Biologische Vielfalt**

Da durch das Vorhaben keine für Natur und Landschaft besonders wertvollen Lebensräume beseitigt werden bzw. Baumverluste vermieden werden, sind negative Folgen für die biologische Vielfalt unwahrscheinlich.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Derartige Schutzgebiete liegen in größerer Entfernung, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

### **Menschen, Gesundheit, Bevölkerung**

Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete können insbesondere in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang dürfte besonders das westlich anschließende Wohnquartier betroffen sein. Wegen des überschaubaren Umfangs der Baumaßnahmen werden sich ihre negativen Folgen im kleinen Rahmen halten. Über den Gettorfer Weg wird die geplante Reitanlage angebunden. Weil im PG eine Nutzung durch einen Reitsportverein ausgeschlossen ist, wird lediglich ein geringer zusätzlicher Verkehr erwartet, der im Vergleich mit einem ursprünglich an dieser Stelle vorgesehenen Baugebiet vernachlässigt werden kann.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Maßnahme nicht direkt beeinträchtigt. Wie oben ausgeführt, beschränkt sich der unvermeidbare Knickverlust auf einen schmalen Durchbruch für eine neue Zufahrt vom Gettorfer Weg.

### **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Das unbelastete Oberflächenwasser soll versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers über das gemeindliche Kanalnetz ist sichergestellt. Die ansonsten für Reitanlagen üblichen Standards, z. B. bezüglich der Beseitigung von Pferdemist und Einstreu, hinsichtlich der Entwässerung von Ausläufflächen etc., werden ebenfalls eingehalten. Das oben angesprochene Geruchsgutachten führt aus, dass sich die entsprechenden Immissionen im verträglichen Rahmen halten und keine Störungen zu erwarten sind. Dennoch wird eine Abschirmung zu angrenzenden Wohngrundstücken mit Hilfe einer blickdichten Hecke empfohlen. Dieser Empfehlung wird gefolgt und eine Laubgehölzhecke am nordwestlichen und nördlichen Plangebietsrand festgesetzt.

### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie**

Diese Aspekte finden im vollen gesetzlich geforderten Umfang Berücksichtigung, z. B. durch ressourcenschonendes Bauen.

### **Auswirkungen auf LP-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne**

Die Maßnahme weicht von den Darstellungen des gültigen Landschaftsplanes ab, weil anstelle der ausgewiesenen Wohngebietsentwicklung dieses Sondergebiet realisiert werden soll. Naturschutzfachlich wird dies als unkritisch gesehen, weil damit eine deutlich kleinere Fläche überbaut wird. Die geplante Pferdehaltung passt sich in den ländlichen Raum ein.

### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Aus der B-Plan-Aufstellung und seiner Umsetzung resultieren keine Wirkungen, die besonders negative Folgen für die Luftqualität haben, denn Luftschadstoffe werden nicht emittiert. Die Pferdehaltung ist mit für die Landwirtschaft typischen Geruchsbelastungen verbunden, die lt. Gutachten jedoch als unproblematisch anzusehen sind.

### **Wechselwirkungen und -beziehungen**

Aufgrund der durch den B-Plan ermöglichten zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von Teilflächen des Ackers gehen die oben beispielhaft beschriebenen Wechselwirkungen / -beziehungen zum Teil verloren. Die überbauten oder befestigten Flächen können nur noch sehr eingeschränkt Funktionen für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen übernehmen, sodass damit die Wechselbeziehungen stark vermindert sind. Die mit dem Knicknetz und der alten Lindenallee in Zusammenhang stehenden Wechselwirkungen und -beziehungen sind vom Vorhaben fast gar nicht betroffen, weil es lediglich zu einem schmalen Knickdurchbruch kommt.

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert erläutert sind, sind zur Eingriffsvermeidung bzw. -verringerung sowie zum Ausgleich vorgesehen:

- Vollständige Erhaltung der geschützten Lindenallee und Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Baumbestand (mindestens 10 m) mit neuen Gebäuden und befestigten Flächen (wie z. B. Stellplätze). Der wertvolle Baumbestand muss bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen sorgfältig vor Störungen und Beeinträchtigungen bewahrt werden. Er ist wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 beschriebenen Vorkehrungen zu schützen. Sollten zukünftig einzelne Bäume der Allee tatsächlich abgängig sein, ist eine Ersatzpflanzung mit Linden in einer angemessenen Größe vorzunehmen.
- Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird das Vorhaben als unproblematisch angesehen, weil die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Landschaftsstrukturen erhalten und vor Störungen bewahrt werden. Vorausgesetzt wird jedoch, dass der infolge der Herstellung der neuen Zufahrt unvermeidbare Knickdurchbruch außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere, insbesondere der knickbewohnenden Singvögel, erfolgt. Um Konflikte mit dem sog. Artenschutz zu vermeiden ist die nachfolgende Vorgabe unbedingt einzuhalten: **Der Beginn und die Durchführung aller Arbeiten, die zu einer Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Arten führen könnten, dürfen nur außerhalb des Zeitraumes von März bis September erfolgen. In dieser Zeit liegen die Hauptreproduktionsphasen der Brutvögel und Fledermäuse.**
- Die Breite des erforderlichen Knickdurchbruchs für die neue Zufahrt vom Gettorfer Weg muss auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden, weil es sich dabei um einen Eingriff in einen geschützten Biotop handelt. Auf dem Knick stehende Überhänger dürfen nicht gestört werden. Ein angemessener Ausgleich ist im Plangebiet vorzusehen (im vorliegenden Fall durch eine flächige Strauchpflanzung naturnaher Ausbildung).
- Stellplätze und andere Platzflächen sollen – soweit es die Bodenverhältnisse zulassen – luft- und wasserdurchlässig hergestellt werden.
- Die Einbindung der Anlage in die Umgebung bzw. in die freie Landschaft ist mit Hilfe einer neu anzulegenden Baumreihe sicherzustellen. Hierfür werden Linden südlich der neuen Halle gepflanzt, die sich in die Umgebung gut einfügen.
- Zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken ist eine Abschirmung vorzunehmen, die sich in die Gesamtsituation verträglich einfügt. Zu diesem Zweck wird eine flächige Strauchpflanzung durchgeführt, die die benachbarten Wohngrundstücke nicht beschattet. Optional ist eine Obstbaumpflanzung in lockerer Anordnung vorgesehen.
- Eine Heckenpflanzung parallel zur Lindenallee und entlang des Plangebietsrandes zu den angrenzenden Wohngrundstücken des B-Plangebietes Nr. 2 schirmt die Reitanlage ab. Zu diesem Zweck ist darüber hinaus parallel zum Knick am Gettorfer Weg eine Baumpflanzung geplant, die gleichzeitig die Stellplätze gliedert.

- Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt – wie vorbeschrieben –, indem im Plangebiet Grünflächen angelegt werden, die mit standortgerechten, regionaltypischen alten Obstsorten, mit niedrigwüchsigen heimischen Sträuchern bis 3 m Höhe und mit Linden bepflanzt werden und sich zu naturnahen Flächen entwickeln sollen. Die Bereiche sind im B-Plan entsprechend als sog. Maßnahmenflächen ausgewiesen und müssen dauerhaft erhalten werden.

Der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf umfasst 1.851 m<sup>2</sup>. Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen entfalten gleichzeitig positive Wirkungen für das Landschaftsbild. Einen Ausgleich auf einer externen Fläche festzusetzen, ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, weil kein Defizit verbleibt.

## **2.4 Planungsalternativen**

Das Projekt ‚Leben mit Pferden‘ erfordert einerseits Wohnmöglichkeiten, die im vorliegenden Fall im Bereich der ehemaligen Hofstelle Lohse geschaffen werden, und andererseits Stallungen sowie Freiflächen für die Pferdehaltung. Diese Voraussetzungen erfüllt das überplante Areal am südlichen Ortsrand von Lindhöft. Im nördlich angrenzenden Plangebiet des B-Planes Nr. 2 werden die Wohnungen auf der ehemaligen Hofstelle vorgehalten. Mit diesem B-Plan Nr. 7 werden die Voraussetzungen für die Pferdehaltung geschaffen. Dafür steht bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände zur Verfügung. Das für die Realisierung beanspruchte Ackerland war im F-Plan bisher für die Wohnbebauung vorgesehen. Günstigere Standorte für das Vorhaben sind im Umfeld nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete können auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Ein Geruchsgutachten belegt, dass die Immissionen im verträglichen Rahmen bleiben. Aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht ist es folglich nicht geboten, alternative Standorte näher zu untersuchen.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse**

Über die im B-Plan festgesetzte überbaubare Flächengröße sowie die festgelegten Begrenzungen und den Abgleich dieser Planung mit der Ausgangssituation (die anhand von Schutzgütern im Detail beschrieben wird) ist eine exakte Abschätzung der Folgen für Natur und Landschaft möglich. Ein Gutachten zu möglichen Geruchsbelastungen liefert wichtige Daten zur Beurteilung des Vorhabens. Eine spezielle Begutachtung der artenschutzrechtlich relevanten Folgen des Vorhabens durch einen Biologen war wegen der örtlichen Ausgangssituation und der Art des Projektes nicht erforderlich.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang soll besonders auf die Vorkehrungen zur Erhaltung und Entwicklung der geschützten Lindenallee und des geschützten Knickbestandes Wert gelegt werden. Fokussiert werden muss die Frage, ob die Schutzvorkehrungen für den Grünbestand ausreichend sind oder ggf. weitere Maßnahmen getroffen werden müssen. Beobachtet werden muss zudem die Entwicklung des Gebietes insbesondere hinsichtlich der Folgen für die Umgebung und die Verträglichkeit des Vorhabens mit der schutzbedürftigen Wohnnutzung. Darüber hinaus ist die Entwicklung des Ortsbildes nach Realisierung des Vorhabens zu verfolgen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Lindhöft, einem Ortsteil der Gemeinde Noer am südlichen Ufer der Eckernförder Bucht, soll durch den B-Plan Nr. 7 das Projekt ‚Leben mit Pferden‘ planungsrechtlich vorbereitet werden; zu diesem Zweck wird das Sondergebiet ‚Reitsport‘ sowie eine Grünfläche für das Reiten ausgewiesen.

Wichtigstes Ziel dieses Bauleitplanes ist es, das Vorhaben in einen städtebaulichen Rahmen zu bringen, damit angrenzende Nutzungen und die wertvollen Landschaftsstrukturen (geschützte Lindenallee und geschützter Knickbestand) keine Störung erfahren. Das Nebeneinander von schutzbedürftiger Wohnnutzung und Pferdehaltung birgt Konfliktpotential, das abgebaut werden muss. Die Pferdehaltung stellt für den ländlich geprägten Ort Lindhöft eine typische Nutzung dar, die sich verträglich einfügen kann. Jedoch sind zu diesem Zweck Festsetzungen erforderlich.

Das PG liegt am südlichen Ortsrand von Lindhöft und schließt an die ehemalige Hofstelle „Lohse“ an. Dort (im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2) wird u. a. ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude für die Wohnnutzung umgebaut. Der B-Plan Nr. 7 überplant eine Ackerfläche, die sich in südliche Richtung über die Plangebietsgrenze hinaus fortsetzt. Im gültigen F-Plan ist das Gebiet für die Wohnnutzung vorgesehen.

An wertvollen Landschaftselementen sind am nordwestlichen Gebietsrand eine alte Lindenallee vorhanden, die die alte Hofzufahrt darstellt, sowie am Gettorfer Weg ein Redder. Der nord-östliche Gebietsrand wird ebenfalls von einem Knick markiert.

Erschlossen wird die Reitanlage über eine neue Zufahrt vom Gettorfer Weg aus. Dafür ist ein schmaler Knickdurchbruch erforderlich; weitere Eingriffe in die wertvollen Landschaftsstrukturen sind nicht vorgesehen. An baulichen Anlagen sind eine Reithalle sowie bauliche Anlagen für die Pferdehaltung vorgesehen. Die Stellplätze für Pkw werden im Eingangsbereich angeordnet. Um Störungen der geschützten Lindenallee zu vermeiden, ist ein ausreichender Abstand zu den alten Bäumen als Pufferzone ausgewiesen worden.

Zum nordöstlich angrenzenden Wohngebiet und zur freien Landschaft sowie entlang des östlichen Knicks sind Pflanzungen vorgesehen, die abschirmen und eingrünen. Diese Pflanzflächen stellen gleichzeitig den gesetzlich geforderten ökologischen Ausgleich her. Mit einer zusätzlich festgesetzten Hecke wird die Reitanlage zu den angrenzenden Wohngrundstücken abgeschirmt.

Mit den vorbeschriebenen Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich das Projekt ohne Störung der angrenzenden Wohnnutzung verträglich einfügt und Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Aufgestellt:

Altenholz, 10.02.2009

Freiraum- und Landschaftsplanung

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.07.2009.  
Noer, den 03.08.2009

Gemeinde Noer

*Ul. A. Pfeldt*  
.....  
- Die Bürgermeisterin -



erstellt durch:

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