

**GEMEINSAME BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 UND**  
**ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
**DER GEMEINDE PRASDORF, KREIS PLÖN**  
**FÜR DAS GEBIET „ÖSTLICH DES HAGENER WEGES ZWISCHEN**  
**DEN HAUSNUMMERN 6 UND 12 UND NÖRDLICH DER BAHNLINIE**  
**KIEL-SCHÖNBERG“**

**- ENTWURF -**

**Fassung für die Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**



**Exemplar zum F-Plan**

**Stand: 13. April 2015**

Ausgearbeitet durch:

**Jänicke und Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
eMail: [info@jaenickeundblank.de](mailto:info@jaenickeundblank.de)  
Internet: [www.jaenickeundblank.de](http://www.jaenickeundblank.de)

**ALSE GmbH**  
Dorfplatz 3, 24238 Selent  
Tel. 04348-5974-0 / Fax -17  
eMail: [ALSEGmbH@t-online.de](mailto:ALSEGmbH@t-online.de)  
Internet: [www.alse.de](http://www.alse.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

0.	Vorbemerkungen und Aufbereitung der Planunterlagen.....	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	3
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2.	Verfahren.....	4
2.3.	Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens.....	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	4
3.1.	Lage des Plangebietes.....	4
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes.....	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	8
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
4.2.	Flächennutzungsplan .....	9
4.3.	Landschaftsplan .....	10
4.4.	Sonstige gemeindliche Planungen.....	11
5.	Planung .....	12
5.1.	Konkretes Vorhaben .....	12
5.2.	Ziele der Planung .....	14
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	14
5.4.	Alternativenprüfung .....	15
6.	Künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	16
7.	Planinhalt und Festsetzungen für den B-Plan Nr. 4.....	17
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
7.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	18
7.3.	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
8.	Umweltplanung.....	19
8.1.	Eingriffsregelung .....	19
8.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	20
9.	Immissionsschutz .....	21
9.1.	Verkehrslärm .....	21
9.2.	Gewerbelärm.....	22
9.3.	Geruchsimmissionen.....	22
10.	Erschließung.....	23
10.1.	Verkehrerschließung .....	23
10.2.	Technische Infrastruktur.....	23
11.	Hinweise .....	24
12.	Kosten .....	24
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil) .....	25

### ANLAGEN:

WVK Neumünster: Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA, Januar 2015

WVK Neumünster: Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Januar 2015

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutzstellungsnahme, November 2014

## **0. VORBEMERKUNGEN UND AUFBEREITUNG DER PLANUNTERLAGEN**

Die Begründung wird als gemeinsame Begründung für den Bebauungsplan Nr. 4 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Die Begründung ist dabei so aufgebaut, dass für beide Bauleitpläne relevante inhaltliche Erläuterungen in den entsprechenden Kapiteln inhaltlich zusammengefasst werden. Ergeben sich hierbei Textanteile, die nur für einen Bauleitplan von Bedeutung sind, ist die Bezeichnung des Bauleitplanes jeweils durch Fettdruck hervorgehoben oder ein eigenständiges Unterkapitel gebildet worden.

Die Teile der Begründung, die sich explizit nur auf einen Bauleitplan beziehen, sind in jeweils eigenen Kapiteln erläutert.

Hierdurch wird gewährleistet, dass zu jedem Bauleitplan der Begründung die jeweils relevanten Inhalte entnommen werden können.

Für die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde den beiden Bauleitplänen lediglich ein gemeinsames Exemplar der Begründung mit Umweltbericht beigelegt. Zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird jedem Bauleitplan jeweils eine Ausfertigung der Begründung beigelegt.

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

In der Gemeinde Prasdorf, in der Nähe zum Bahnhof der Gemeinde Probsteierhagen, an der Straße Hagener Weg befindet sich der Bauernhof „Hof Harms“. Neben dem Ackerbau und einer Schweinemast stellt der Tourismus einen weiteren wesentlichen Betriebs- und Erwerbszweig dar.

Das Betreiberehepaar hat bereits im Oktober 2013 den Antrag an die Gemeinde Prasdorf gestellt, ein Ferienhausgebiet auszuweisen, um den Betriebszweig des Tourismus für Ferienwohnen auf dem Bauernhof zu erweitern. Auf der Hofstelle gibt es bereits ein begrenztes Angebot an Ferienunterkünften, das aus derzeit 5 voll ausgestatteten Ferienwohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> besteht.

Es ist nunmehr angedacht, 10 Ferienhäuser in angemessener, auch für längere Aufenthalte geeigneter Größe zu errichten. Das entsprechende Freizeitangebot auf dem Hof soll ebenfalls erheblich erweitert werden.

Die Hofbetreiber planen die Errichtung des Ferienhausgebietes auf einer bisher für landwirtschaftliche Zwecke dienenden Fläche. Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Prasdorf als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der Fläche zum Ferienhausgebiet zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund sollen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Nr. 4, der die geplante Bebauung verbindlich steuern soll, aufgestellt werden.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4 der Gemeinde Prasdorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt. Gleichzeitig wird gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB der gültige, vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigte Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Prasdorf im „Parallelverfahren“ geändert.

Die hier vorliegende Begründung gilt gleichzeitig für die Aufstellung des B-Planes Nr. 4 und die 4. Änderung des F-Planes.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung ist. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

## **2.2. Verfahren**

Die Aufstellungsbeschlüsse zum **B-Plan Nr. 4** sowie zur **4. Änderung des F-Planes** wurden am 27. März 2014 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum **B-Plan Nr. 4** sowie zur **4. Änderung des F-Planes** wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 26. Mai 2014 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01. August 2014 entsprechend § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 31. März 2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 27. Mai 2015. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weitere Verfahrensdaten werden mit dem Fortgang des Verfahrens aufgenommen.

## **2.3. Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens**

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist der Geltungsbereich der Planungen, um ein Teilstück des nördlich angrenzenden Flurstückes 47/8 erweitert worden, um dort zur Regelung des Wasserabflusses ein Regenrückhaltebecken anlegen zu können. Außerdem wurde die Anschlussstelle des Plangebietes an den Hagener Weg mit den dargestellten freizuhaltenden Sichtdreiecken in den Geltungsbereich aufgenommen.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung sind entlang der privaten Erschließungsstraße die Wendeplätze etwas vergrößert und Ausweichstellen ergänzt worden, um den im Zuge der TöB-Beteiligung formulierten verkehrlichen Anforderungen entgegenzukommen.

Die Anzahl der festgelegten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen wurde von elf auf fünf reduziert. Allerdings ergibt sich daraus keine Reduktion der Baumpflanzungen insgesamt, sondern lediglich der festgelegten Standorte.

Die Baufelder für die Ferienhäuser wurden vergrößert und deren maximal zulässige Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> auf 130 m<sup>2</sup> erhöht, um deren Ausführung großzügiger und flexibler gestalten zu können.

## **3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND**

### **3.1. Lage des Plangebietes**

Die Gemeinde Prasdorf liegt im Landschaftsteil Probstei östlich der Kieler Förde. Die Ortschaft Prasdorf ist über gut ausgebaute Straßen im Süden an die Landstraße L 50 in der Ortslage Probsteierhagen und im Norden an die B-502 (sogenannte Ostuferumgehung) angebunden.

Die Entfernung nach Probsteierhagen beträgt weniger als 2,0 km und auch das nördlich gelegene Lutterbek bzw. die B-502 liegen etwa 2,0 km entfernt. Schönberg, mit der regionalplanerischen Versorgungsfunktion eines Unterzentrums ausgestattet (gemäß Regionalplan für den Planungsraum III), ist etwa 9,0 km entfernt und die Ostseestrände sind in einer Entfernung zwischen 7,0 bis 12,0 km erreichbar. In Schönberg befinden sich die wichtigsten Einkaufseinrichtungen und die Verwaltung des Amtes Probstei.

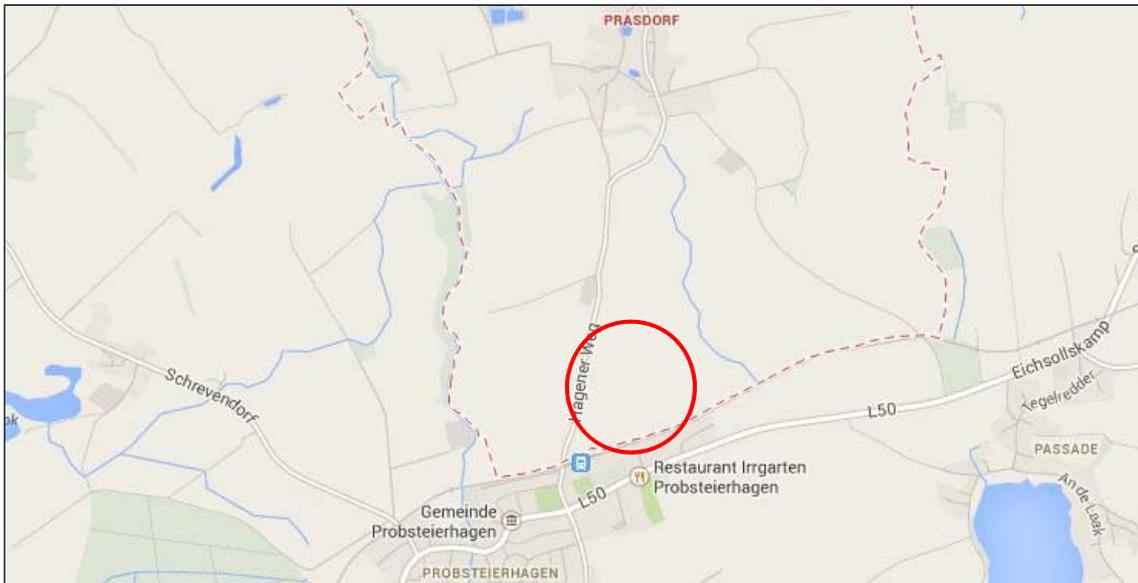
Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 umfasst ein ca. 1,34 ha großes Gebiet am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Prasdorf, östlich der Straße „Hagener Weg“ nach Probsteierhagen und umfasst das Flurstück 47/11. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens der Bauleitpläne

wurde der Geltungsbereich um ein Teilstück aus dem Flurstück 47/8 vergrößert, um hier ein Regenrückhaltebecken anlegen zu können.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 47/8 mit u.a. Hofanlagen und Wohngebäuden desselben Eigentümers, sowie die Umgrenzung des erwähnten ca. 1.600 m<sup>2</sup> großen Teilstückes aus dem Flurstück 47/8,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen des Flurstückes 48/1,
- im Süden ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzflächen der Flurstücke 47/14 und 47/15. Weiter südlich befinden sich eine Kfz-Werkstatt, ein großer Getreidespeicher und die Bahnlinie Kiel Süd – Schönberg (Holst.),
- im Westen durch die Straße Hagener Weg, die von Probsteierhagen nach Prasdorf führt, sowie nordwestlich durch die Flurstücke 47/12 und 47/23, auf denen sich ein Wohnhaus und Gartenfläche befinden.

Das Gelände des Plangebiets steigt mit zunehmendem Abstand zur Straße nach Osten von unter 30,0 m über NN an. Im zentralen südlichen Bereich befindet sich eine Erhöhung von fast 34,0 m über NN. Der umliegende Bereich weist eine Höhe von etwa 32,0 m auf. Weiter nach Osten fällt das Gebiet wieder auf ca. 30,0 m über NN ab.



Übersichtsplan (Quelle: Google Maps)

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes



Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

Der gesamte Planbereich, der sich im südlichen Bereich der Hofanlage befindet, unterliegt derzeit noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einer Fläche von ca. 1,2 ha wird Ackerbau mit klassischer Fruchtfolge betrieben wie auch auf überwiegend allen anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen der Eigentümer.

Wie bereits aufgeführt, ist das Plangebiet im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Prasdorf als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Östlich gerichteter Blick vom Hagener Weg auf den Zugangsbereich zum Plangebiet



Westlich gerichteter Blick vom zentralen Bereich des Plangebietes zum Hagener Weg



Östlich gerichteter Blick. Links: Reitanlagen der Hofstelle - Rechts: Plangebiet



Blick von Nordosten des Geltungsbereiches auf das Plangebiet

Das B-Plan-Gebiet wird auf der Nordseite von einem kleinen Knickstreifen mit vereinzelt Bäumen eingegrenzt. Dahinter erstreckt sich der Bauernhof des Vorhabenträgers mit u.a. Pferdekoppel und Weideflächen sowie Gartenbereiche von Wohn- und Ferienhäusern, die zur Anlage des Bauernhofes gehören. Weiter nördlich befinden sich das Hauptgebäude, Silo und weitere Hofanlagen.

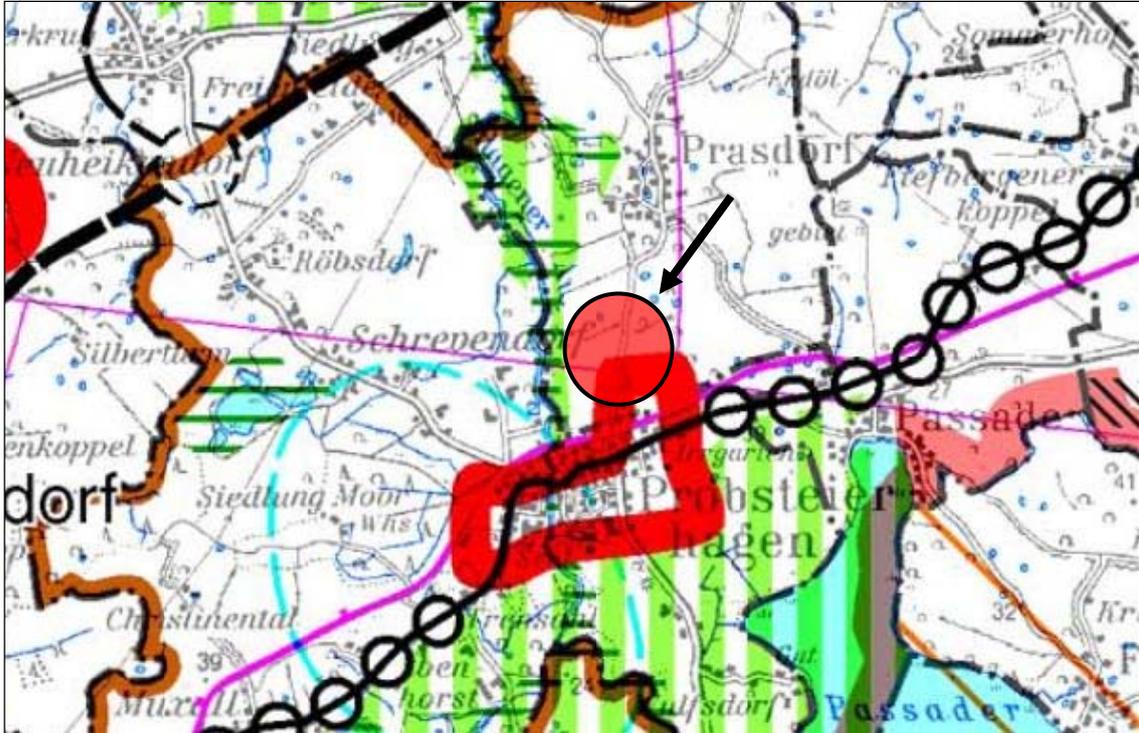
Auch nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit Gartenbereich, das durch einen Knickstreifen und Baumbeständen abgegliedert wird.

In den Randbereichen nach Süden und Osten kommen nur vereinzelt Busch- oder Baumelemente vor. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter südlich beginnt der Ortszusammenhang von Probsteierhagen mit dem Gewerbegebiet und der Bahnlinie Kiel – Schönberg. Im Westen des geplanten

Ferienhausgebietes verläuft die Straße Hagener Weg von Prasdorf nach Probsteierhagen. Die daran westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

#### 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Markierung des Plangebietes durch roten Kreis mit schwarzer Umrandung)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Prasdorf finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön, in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Gemeinde Prasdorf liegt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) im großräumigen Ordnungsraum Kiel und gehört zum Nahbereich Schönberg. Zu Beginn des Jahres 2013 wohnten in Prasdorf 443 Personen.

Ziele der Raumordnung, die der vorliegenden Planung von vornherein entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Durch die Lage des Plangebietes am Südrand der Gemeindegrenze von Prasdorf befindet sich das Plangebiet in Siedlungsrandlage zum Nachbarort Probsteierhagen und ist eher dem baulichen Zusammenhang des Siedlungsgefüges von Probsteierhagen zuzurechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Ostufer - Kiel-Neumühlen/Dietrichsdorf - Schönkirchen - Probsteierhagen – Schönberg (siehe Ziff. 6.3 Abs. 2 REP III). Für diese ist eine kontinuierliche Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten Schönkirchen, Probsteierhagen und Schönberg vorgesehen. In Probsteierhagen soll die gewerbliche Entwicklung in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Prasdorf erfolgen. Zudem besitzt die Reaktivierung der Bahnstrecke Kiel – Schönberger Strand eine große Bedeutung, aufgrund der Zuschreibung eines leistungsfähigen Angebots des Öffentlichen Personennahverkehrs auf der Achse.

Die Gemeinde Prasdorf selbst muss zum Ordnungsraum außerhalb der Siedlungsachse gezählt werden, wo die landwirtschaftlich geprägte Struktur erhalten und die Räume als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete gesichert werden sollen. Auch die Land- und Forstwirtschaft und der Ressourcenschutz spielen eine tragende Rolle in diesen Gebieten.

Die Darstellungen im Regionalplan zeigen, dass das Plangebiet am Rand der Abgrenzung der Siedlungsachse von Probsteierhagen liegt (in der Abbildung durch eine dicke rote Linie um Probsteierhagen markiert). Westlich und südlich von Prasdorf, außerhalb des Plangebietes, befinden sich regionale Grünzüge (hellgrüne senkrechte Schraffur).

Etwas südlich des Plangebietes verläuft die oben genannte Bahnstrecke, die Kiel mit Schönberg bzw. dem Schönberger Strand verbindet (dünne pinke Linie). Diese wird jedoch seit 35 Jahren nicht mehr für den täglichen Personenverkehr genutzt. Eine Reaktivierung ist jedoch in Planung. Unterhalb der Bahnlinie verläuft auch eine regionale Straßenverbindung, die ebenfalls Kiel mit Schönberg verbindet (dünne schwarze Linie).

Die Gemeinde Prasdorf gehört - auch nach dem Landesentwicklungsplan – in ihrer Gemeindefunktion zum Ordnungsraum von Kiel. In den Ordnungsräumen soll eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung durch die Standortvoraussetzungen weiter verbessert werden. Dafür sollen u.a. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche beachtet und aufeinander abgestimmt werden.

Des Weiteren liegt Prasdorf in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In solchen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Bedeutend ist vor allem auch eine räumliche Schwerpunktsetzung (z.B. Reiter-Ferien), um den unterschiedlichen Anforderungen der Bereiche „Tourismus“ und „Erholung“ zu entsprechen. Sie sollen sich qualitativ und quantitativ von anderen Teilen der Entwicklungsgebiete unterscheiden.

Hinsichtlich der Ausweisung von Ferienhausgebieten, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen sollen, führt der LEP in Kapitel 3.7.3 aus, dass ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten ist. Die Ferienhausgebiete sind im Anschluss an vorhandene oder geplante (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorzusehen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Ein Nutzungs- und Betreiberkonzept soll eine dauerhafte touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten und ein Dauerwohnen ausschließen, was bei der vorliegenden Planung der Fall ist. Ferner ist eine entsprechende grundbuchliche Absicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung geplant.

Das Betreiberkonzept liegt für die gesamte Hofstelle einschließlich des hier überplanten Bereiches vor und folgt in seiner Ausrichtung den genannten Zielsetzungen. Darin sind die bestehenden und die geplanten Nutzungen so aufeinander abgestimmt und angeordnet worden, dass ein vertretbares Maß zwischen dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und einer großzügigen Anordnung der Ferienhäuser im ländlichen Raum andererseits erreicht wird. Eine Zersiedelung der Landschaft im durch den LEP genannten Sinne erfolgt durch den vorhandenen Siedlungszusammenhang mit der Ortslage von Probsteierhagen nicht. Die Fläche des Plangebietes ist ebenso wie die unmittelbar südlich angrenzende Fläche im L-Plan der Gemeinde bereits als Eignungsfläche für eine wohnbauliche und/oder gewerbliche Entwicklung gekennzeichnet worden.

Bereits im Rahmen der im Jahr 2003 zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes durchgeführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von Prasdorf hat das Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein als Landesplanungsbehörde seinerzeit auf Grundlage des gültigen Landesraumordnungsplanes die Aussage getroffen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Errichtung eines Ferienhausgebietes bestehen. Diese Aussage beruhte seinerzeit auf der besonderen touristischen Ausrichtung der Gemeinde, der rein ländlichen Struktur der Gemeinde Prasdorf sowie der geringen Größe des Ferienhausgebietes.

#### **4.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prasdorf, der am 07. März 1981 vom Innenministerium genehmigt wurde, sieht für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 sowie für

den umliegenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor (dunkelgrün umrandete Flächen). Die weiter nördlich anschließenden Baugebiete sind als Dorfgebiete ausgewiesen (orange markierte Flächen mit Rastermuster und mit MD gekennzeichnet). Die im F-Plan abgebildete elektrische Freileitung, die südlich des Plangebietes horizontal verläuft (mit „20 kV“ gekennzeichnete schwarze Linie mit Pfeil), ist nicht mehr vorhanden. Auf der östlichen Seite des Hagener Weges und südlich unterhalb des Plangebietes befindet sich die dazugehörige Trafo-Station (gelber Kreis mit Dreieck).



Flächennutzungsplan-Ausschnitt der Gemeinde Prasdorf

#### 4.3. Landschaftsplan

Der am 11. März 1992 festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Prasdorf entspricht in seinen Darstellungen grundsätzlich den Ausweisungen des bisherigen Flächennutzungsplanes. Jedoch sind die Inhalte des Landschaftsplanes mit seinen Zielsetzungen in einigen Punkten differenzierter und als Planung, die ca. 10 Jahre nach Aufstellung des F-Planes erfolgte, sind die Planaussagen auch inhaltlich weiterentwickelt worden.

So ist das Plangebiet im Landschaftsplan als mögliche Bauerweiterungsfläche für Wohnungsbau oder Gewerbe ausgewiesen (in der Abbildung mit WE/GE gekennzeichnet). Am Ostrand soll eine geplante Biotopvernetzung als Abgrenzung gebildet werden.

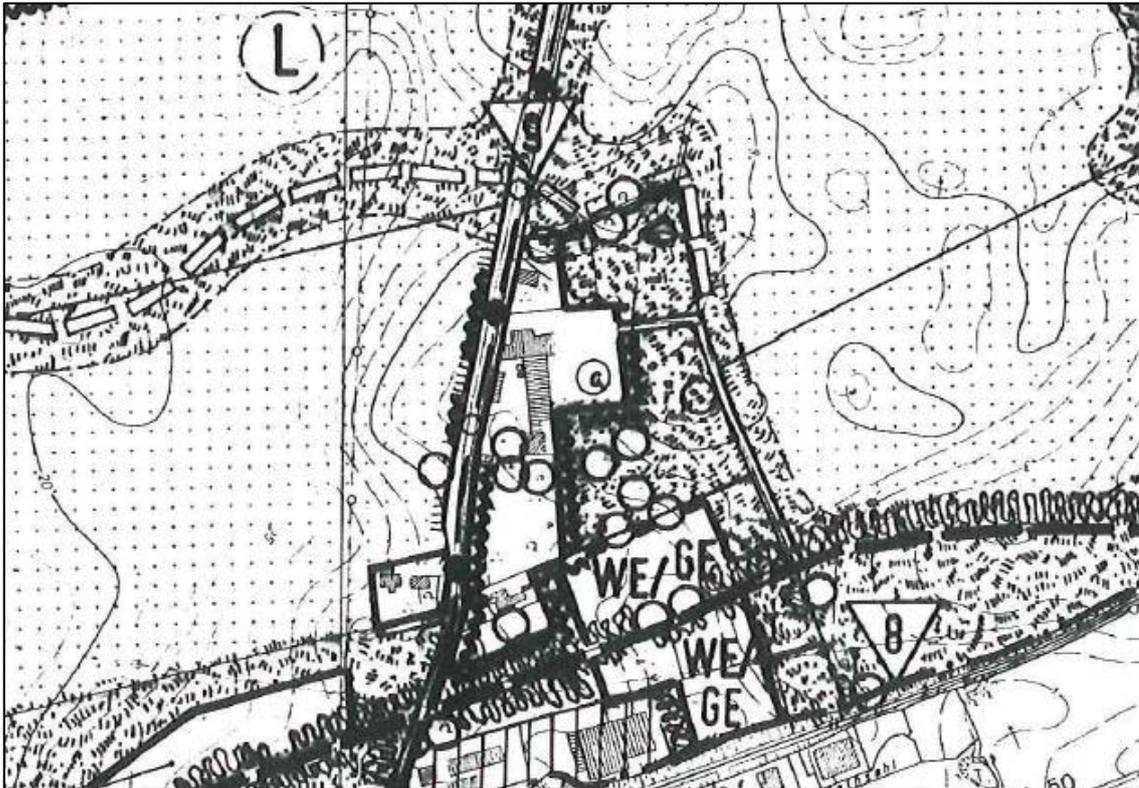
Im südlichen Bereich der Fläche ist des Weiteren der Trassenverlauf für eine mögliche Ortsumgehung von Probsteyerhagen gekennzeichnet. Diese Planung wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als zu sichernde bzw. zu entwickelnde Vorrangflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen, wo des Weiteren Einzelaubbäume/ Gehölze zu schützen und zu pflegen oder bei Abgang zu ersetzen sind. Die weiter östlich liegenden Flächen sind für die allgemeine Landwirtschaft vorgesehen.

Des Weiteren sollen die das Plangebiet im Nordosten tangierenden Knickanlagen, die als Abgrenzung zum benachbarten Wohnhaus dienen, erhalten bleiben. Die im Westen des Plangebietes verlaufende Straße Hagener Weg soll auch als Rad- und Wanderweg genutzt werden. Die westlich des Hagener Weges liegenden Flächen sind zum Teil als allgemeine Landwirtschaftsflächen und als zu sichernde bzw. zu entwickelnde Vorrangflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wird ein Ausbau ländlich bzw. landwirtschaftlich orientierter Erholungsformen für Prasdorf empfohlen, wie z. B. „Familienurlaub auf dem Lande“ oder „Reitferien für Jugendliche“.

Die vorliegende Planung entspricht in ihren Grundzügen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Gemeinde.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Prasdorf

#### 4.4. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben.

Im Rahmen der 3. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Prasdorf, die von 2003 bis 2005 zur Planung eines Ferienhausgebietes im Anschluss an einen Reiterhof erarbeitet wurden, wurde im Auftrag der Gemeinde Prasdorf eine Machbarkeitsstudie über die Ansiedlung einer Ferienhauseanlage durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erstellt.

Hierin wurde folgendes festgestellt:

„Der Tourismus leistet in Schleswig-Holstein einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftskraft des Landes und prägt besonders in den Küstenregionen von Nord- und Ostsee das Wirtschaftsleben. Zudem besitzt Schleswig-Holstein weiterhin ein hervorragendes Image als Urlaubsland unter den Deutschen und liegt mit Mecklenburg-Vorpommern zusammen bei den Ausgaben für Urlaubsreisen in Deutschland auf dem zweiten Platz hinter Bayern.

Zwar besitzt der Urlaub auf dem Bauernhof mit 3 % aller Urlaubsreisen nur einen relativ kleinen Marktanteil, jedoch hat insbesondere der Reit- und Fahrsport in den letzten Jahren einen starken Aufschwung erfahren und dieser wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Es gab viele Anfragen von Besuchern, die „Reitwandern“ als Urlaubsmodell bevorzugen, denen jedoch häufig nicht nachgekommen werden konnte. Ein Konzept des Projektes „Entwicklung und Vernetzung reiterfreundlicher Regionen“, dass von der Landesregierung in Auftrag gegeben wurde, hat u.a. die Region der Ostseehöhen zwischen Probstei und Lütjenburg als Vorbild-Region ausgewählt und soll weitere Regionen in Schleswig-Holstein veranlassen, ebenfalls diesen Weg zu beschreiten.

Der seit Jahren eingetretene Strukturwandel in der Landwirtschaft, der eine mangelnde Ausweitungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe mit sich bringt, wird auch weiterhin um sich greifen. Die Betriebe sind gezwungen, sich einen weiteren Betriebszweig zu schaffen und diesen konsequent auszubauen.

Auch das Reiseverhalten hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Anstatt eines dreiwöchigen Urlaubs am gleichen Ort, wird mehr und mehr ein Urlaubssplitting bevorzugt, d.h. den 2 bis 3 wöchigen Urlaub auf unterschiedliche Regionen aufzuteilen.

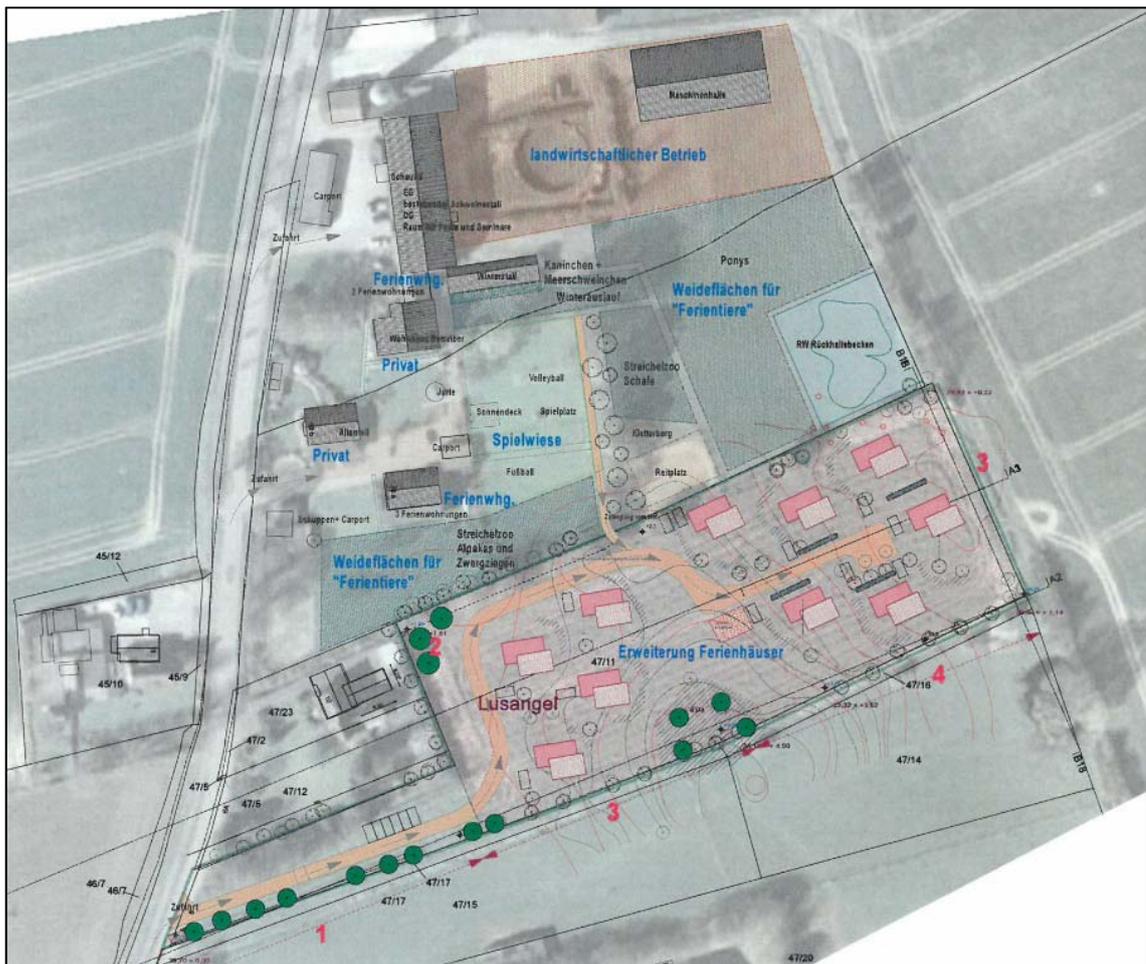
Trotz des Verdrängungswettbewerbs durch die Zunahme an unterschiedlichen Angeboten bei stabiler Nachfrage, wird dem „Landurlaub“ eine gute Chance im Freizeittourismus zugerechnet.

Die positive Entwicklung von Reiterhöfen mit Spezialangeboten für Wanderreiter oder Ferien mit dem eigenen Pferd sind feststellbar. Jedoch muss das Angebot bei gestiegenen Qualitätsansprüchen in Bezug auf (barrierefreie) Unterkünfte, Raumbedarf und Service entsprechend attraktiv vorhanden sein.“

## 5. PLANUNG

### 5.1. Konkretes Vorhaben

Die künftigen Betreiber haben mit dem Antrag an die Gemeinde, die Bauleitplanung für ein Ferienhausgebiet einzuleiten, auch ein Nutzungs- und Betreiberkonzept für die gesamte Hofstelle mit den bestehenden und den geplanten Nutzungen vorgelegt.



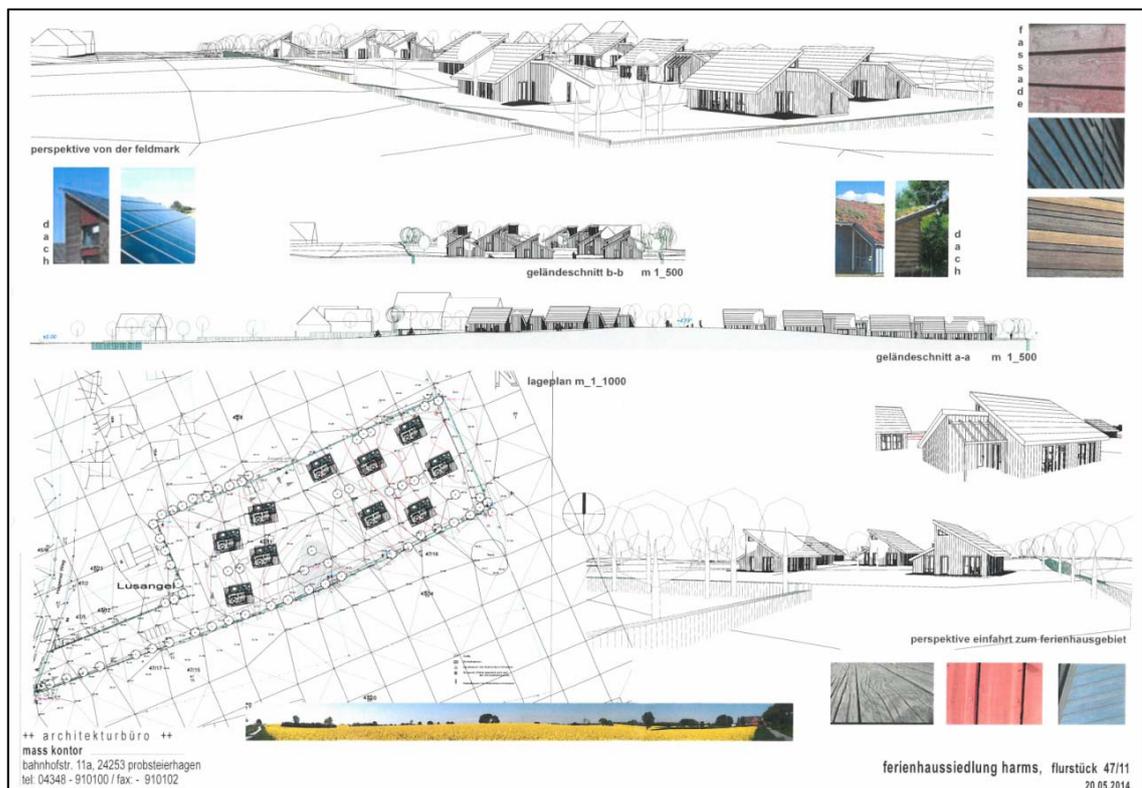
Gesamtkonzept der Hofanlage einschließlich der geplanten Ferienhäuser (Mass Kontor, Probsteierhagen)

Das Planungskonzept sieht einen weiteren Ausbau des touristischen Betriebszweiges des Bauernhofs vor. Neben der Errichtung eines Ferienhausgebietes soll das Angebot an Freizeitaktivitäten erweitert werden, um so auch die Auslastung der neuen Ferienhäuser zu gewährleisten.

In der jüngeren Vergangenheit wurde das Angebot bereits erweitert und spezialisiert. Dies erfolgte durch die Anlegung von zusätzlichen Tiergehegen für u.a. Pferde, Ziegen, Hühner und Kaninchen, die den Feriengästen Kontakt zu den Tieren ermöglichen. Zum anderen wurde der angegliederte Spielplatz vergrößert, um die Möglichkeit zu schaffen, verschieden Ballsportarten zu spielen aber auch andere Angebote zu integrieren.

Dazu sind in das Erlebnisprogramm auch nachhaltige Themen aufgenommen worden, wie die Erzeugung und Verarbeitung von Lebensmitteln auf dem Bauernhof. Das Ponyreiten bietet Kindern die Möglichkeit für einen Erstkontakt mit dem Pferd.

Dieser konzeptionelle Ansatz soll weiterentwickelt werden durch die Anschaffung neuer Tierarten auch für therapeutische Zwecke, die Anlage eines Obstgartens sowie eines Kräuterbeetes und die Schaffung von naturbetonten bzw. naturbelassenen Flächen. Das Ferienprogramm soll durch Erlebnismachmittage, Themenwochenenden und Themenwochen weiter ausgebaut werden. Das gesamte Planungskonzept steht unter dem Motto „Urlaub auf dem Bauernhof“ und soll den Urlaubsgästen möglichst alle Facetten eines Bauernhofes bieten.



#### Planungskonzept für das Ferienhausgebiet (Mass Kontor, Probsteierhagen)

Die Errichtung des Ferienhausgebietes ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, wobei der erste Bauabschnitt aus vier Ferienhäusern im westlichen Bereich des Plangebietes besteht. In einem zweiten Bauabschnitt ist im östlichen Bereich die Errichtung von sechs weiteren Ferienhäusern vorgesehen.

Zwischen den beiden Bauabschnitten befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche innerhalb derer ein Gemeinschaftshaus errichtet werden soll. Das Gebiet wird durch eine private Straße vom Hagener Weg aus erschlossen. Eine fußläufige Anbindung erfolgt nach Norden, die das Gebiet an die bestehenden Hofanlage und die bereits vorhandene touristische Infrastruktur anbindet.

Die Ferienhäuser selbst sind als Holzhäuser in unterschiedlicher, aufeinander abgestimmter Farbgebung vorgesehen. Sie sollen eingeschossig und mit flach gegeneinander geneigten Pultdächern errichtet werden.

Das Gebiet soll neben der Eingrünung zum umgebenden Landschaftsraum auch eine attraktive innere Durchgrünung erhalten.

## **5.2. Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 auf der Ebene der verbindlichen und der 4. Änderung des F-Planes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines kleinen Ferienhausgebietes mit 10 Ferienhäusern sowie gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen zu schaffen.

Das Ferienhausgebiet soll insbesondere Familien mit Kindern die Möglichkeit bieten, Urlaub auf dem Bauernhof zu verbringen. Die Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes und des Plangebietes sind bestrebt, ein entsprechendes Unterkunftsangebot zu schaffen und in den vorhandenen Bauernhof zu integrieren. Das Ziel der Gemeinde ist es, durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Angebotsergänzung, einen Beitrag zur langfristigen Existenzsicherung des Betriebes zu leisten. Zusätzlich ermöglichen eine Erweiterung der Ferienanlage und die damit verbundene Betreuung von mehr Gästen und die Pflege der vergrößerten Anlage auch zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der regionalen Wirtschaftsstruktur hier insbesondere der Landwirtschaft und des Tourismus sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- eine gute landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung unter Beachtung des Belanges der Gestaltung und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Zur Aufstellung der Bauleitpläne wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei werden die Betroffenheit von Schutzgütern der Natur bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen und - soweit erforderlich und sinnvoll - als Festsetzung in den B-Plan übernommen.

## **5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Planung stellt zwar eine Inanspruchnahme von bisher un bebauter landwirtschaftlicher Nutzfläche dar und somit eine wesentliche verändernde Auswirkung auf das Plangebiet. Die Umweltauswirkungen und naturschutzrechtlichen Belange, die hier durch den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft innerhalb der bisherigen Ackerfläche berührt werden, werden jedoch schutzgutbezogen im Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie im Rahmen des B-Planverfahrens durch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im B-Plan als Festsetzung aufgenommen und erlangen somit Rechtskraft. Diese Thematik wird im Kapitel 8.1 dieser Begründung weitergehend erläutert.

Das Plangebiet erfüllt die Rahmenbedingungen für eine derartige Anlage. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1992 sieht für diesen Bereich eine mögliche Bauerweiterungsfläche für Wohnungsbau und Gewerbe vor. Auch im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wird ein Ausbau ländlich bzw. landwirtschaftlich orientierter Erholungsformen für Prasdorf empfohlen, wie z. B. „Familienurlaub auf dem Lande“ oder „Reitferien für Jugendliche“.

Tiefgreifende Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Schweinehaltung und Ackerbau) gehen von der vorliegenden Planung nicht aus. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten. Hierauf wird in Kapitel 9 (Immissionsschutz) dieser Begründung näher eingegangen.

Insgesamt beabsichtigt die Gemeinde bei der Errichtung der Ferienhäuser die Berücksichtigung einer ökologischen Bauweise sowie eine positive Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zur Einbindung in das lokale Orts- und Landschaftsbild.

Auch eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den umliegenden öffentlichen Straßen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

#### **5.4. Alternativenprüfung**

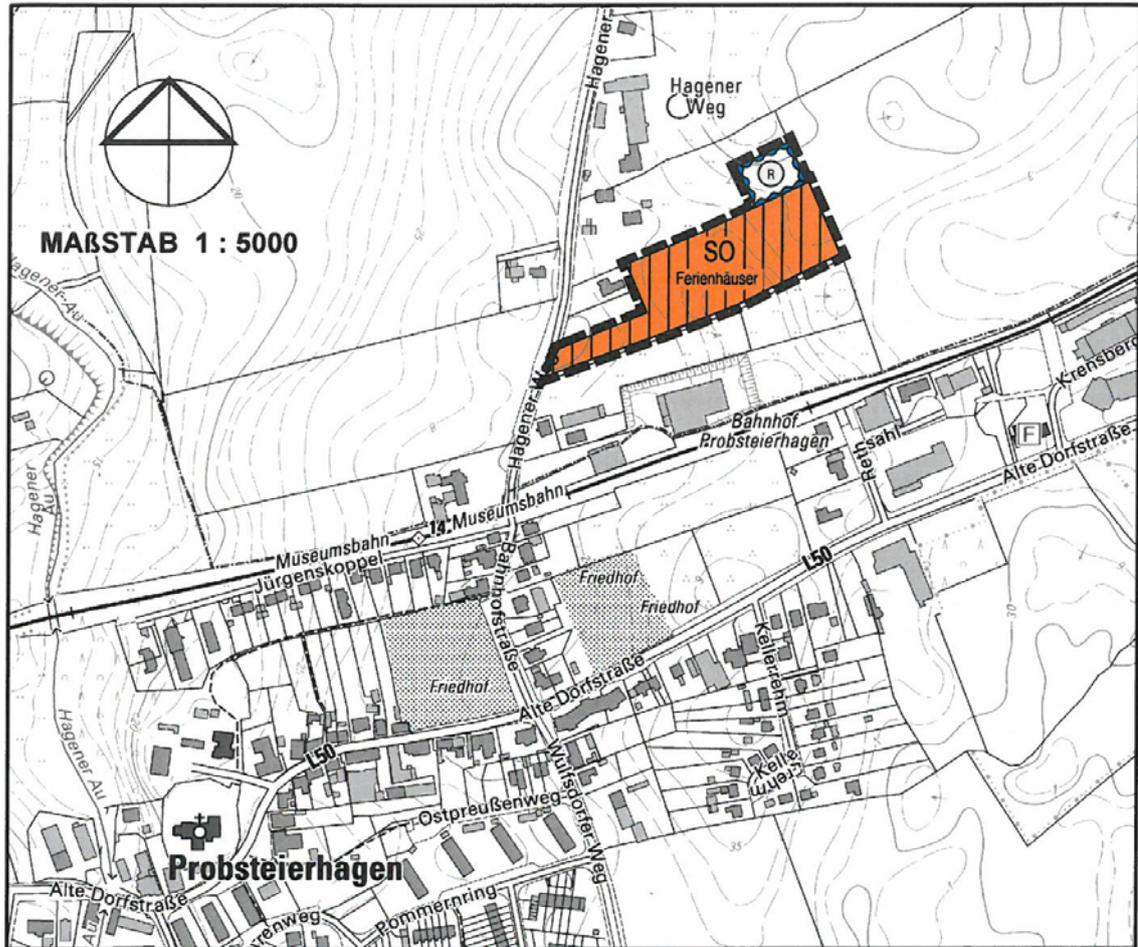
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Prüfung von alternativen Standorten durch die Betreiber erfolgt. Als mögliche Gebiete sind solche betrachtet worden, die in einem engen räumlichen und eigentumsmäßigen Zusammenhang mit der Hofstelle des Betreibers und der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur stehen. Dieses ist vor dem Hintergrund der betrieblichen Einheit und der organisatorischen Abläufe erforderlich.

Im Ergebnis kamen auch hinsichtlich des städtebaulichen Aspektes der Einfügung in den Siedlungszusammenhang keine besser geeigneten alternativen Standorte in Frage. Entweder lagen diese Standorte nicht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb, sodass eine direkte Nähe des Ferienhausgebietes zum Bauernhof und damit das Urlaubsprofil „Urlaub auf dem Bauernhof“ nicht gegeben ist, oder die Standorte weisen andere Eigentümer auf und können damit nicht für den Initiator in Anspruch genommen werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden unterschiedliche Anordnungen der baulichen Anlagen und geplanten Nutzungen auf der zur Verfügung stehenden Fläche geprüft.

Weitergehende Aussagen zur Alternativenprüfung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. **KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**



ZEICHENERKLÄRUNG		
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	
	SONDERGEBIET DAS DER ERHOLUNG DIEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "FERIENHÄUSER"	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 10 BauNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - REGENRÜCKHALTEBECKEN -	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prasdorf [Stand 16.02.2015]

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prasdorf wurde am 07. März 1981 vom Innenministerium genehmigt. Der bestehende F-Plan stellte den Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dieser Bereich wird, dem beabsichtigten Planungsziel folgend, nach der Art der baulichen Nutzung künftig als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“, dargestellt.

Nordöstlich des Sondergebietes ist eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, um einen geregelten Wasserabfluss sicherstellen zu können.

Weitere inhaltliche Darstellungen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

## **7. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN FÜR DEN B-PLAN NR. 4**

### **7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, ein eingegrüntes und durchgrüntes Ferienhausgebiet mit maximal zehn Häusern, einem Gemeinschaftshaus sowie Frei- und Grünflächen in dem entsprechenden Sondergebiet zu entwickeln. Die hierfür erforderliche Bruttofläche der Ferienhausanlage beträgt einschließlich der Flächen für Durchgrünung, Gärten, Regenrückhaltebecken und verkehrliche Erschließung ca. 1,34 ha.

Das Ferienhausgebiet soll auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Die langfristige Sicherung der gewerblich touristischen Nutzung soll durch vertragliche Vereinbarungen mit der Gemeinde und ggf. durch eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

#### **7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend dem angestrebten Nutzungszweck als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“, festgesetzt.

Zulässig sind ebenfalls Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen für die Freizeitgestaltung, die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser sowie Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Darüber hinausgehende Nutzungen werden nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan lässt als Hauptbaukörper die Errichtung von zehn Ferienhäusern in zwei Gruppen (SO 1 und SO 2) zu. Die Entwicklung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt wird vier Häuser beinhalten und der zweite sechs. Die überbaubaren Flächen sind als einzelne Baufelder ausgewiesen. Somit ist die Positionierung innerhalb eines angemessenen Spielraumes für die hochbauliche Planung festgelegt.

Die Ferienhäuser sollen von ihrer Größe und Ausstattung her auch für längere Erholungsaufenthalte geeignet sein. Die Gebäude sollen einen gewissen Standard erreichen und barrierefrei, d.h. auch ohne Nutzung eines ausgebauten Dachgeschosses, sowie mit überdachter Terrasse errichtet werden. Die Benutzergruppe wird sich auf Grund des speziellen touristischen Angebotes in Prasdorf (Urlaub auf dem Bauernhof) vornehmlich aus Familien mit Kindern zusammensetzen. Aber auch für Familien, die ihren Urlaub gemeinsam mit Großeltern verbringen möchten, wird ein entsprechendes Platzangebot vorgehalten. Daher wird die maximal überbaubare Grundfläche der Ferienhäuser als absoluter Wert in ausreichender Größenordnung mit 130 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Somit wird Punkt 3.7.3 des Landesentwicklungsplanes für Schleswig-Holstein entsprochen, wonach Ferienhäusern und -wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen sollen und dementsprechend ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten ist.

Eine spätere Umwandlung zu dauerhaften Wohnnutzungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch zusätzliche vertragliche Regelungen ausgeschlossen, so dass eine Zweckentfremdung des Gebietes nicht zu befürchten ist.

#### **7.1.2 Bauweise**

Als Bauweise wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Wie bereits erwähnt, werden die überbaubaren Flächen als einzelne Baufelder festgesetzt, so dass die Ausdehnung der Gebäude neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche auch hierdurch begrenzt ist. Die Gebäude dürfen mit maximal einem Vollgeschoss und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° errichtet werden.

#### **7.1.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Um die neue Bebauung im Übergang zur freien Landschaft städtebaulich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden zur weiteren Regelung der Ausnutzung die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Hierbei werden maximale Höhen für die Traufe der Gebäude und die Gebäude selbst festgesetzt, die sich aus der vorgegebenen maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude entwickeln. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Gebäude ist die jeweils im Baufeld festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, der auf die jeweilige vorhandene Geländehöhe abgestimmt ist.

Die Traufhöhe wird auf 3,25 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die maximale Gebäudehöhe für die Ferienhäuser beträgt 7,0 m. Das schließt den Ausbau der Dachgeschosse – abgesehen von z.B. der Nutzung als Schlafboden (Hems) – aus und beschränkt die Nutzung auf das

Erdgeschoss. Für das von der Grundfläche her kleinere Gemeinschaftsgebäude wird die Gebäudehöhe auf 6,0 m begrenzt.

In Abstimmung mit den Höhenfestsetzungen erfolgen Festsetzungen zur Dachneigung und – form, zur Höhe von Carports sowie besondere Regelungen zu Abgas- und Lüftungsschornsteinen.

#### 7.1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Der Standort der der Ferienhaussiedlung zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlage ist in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus können Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zu den einzelnen Ferienhäusern errichtet werden. Weitere Nebenanlagen, soweit nicht gesondert festgesetzt sowie Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um den angestrebten Charakter einer Ferienhaussiedlung mit hohem Grünflächenanteil nicht unnötig zu beeinträchtigen. Hiervon ausgenommen sind lediglich Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes sowie zur Ableitung von Oberflächenwasser.

### 7.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen, um den besonderen Charakter und eine einheitliche Gestaltung der Ferienhaussiedlung zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sollen die Fassaden der Hauptgebäude aus Holzverkleidungen mit flachen Brettern oder flachen Bohlen gestaltet, die Dächer mit Dachsteinen bzw. Metalleindeckungen bei der Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie oder als bewachsene Gründächer und ohne Einschnitte und Aufbauten ausgebildet werden. Durch eine Begrenzung der Auswahl an Farben und Materialien werden eine aufdringliche und nicht gewollte Fernwirkung der Anlage ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden auch auf Nebenanlagen und überdachte Stellplätze ausgedehnt, die in ihrem Erscheinungsbild den Hauptgebäuden entsprechen müssen. Weitere Festsetzungen regeln die Anbringung von Dachflächenfenster, von Solarenergieelementen und von Telekommunikationseinrichtungen sowie von Werbeanlagen.

Um die bauliche Qualität und das grünbestimmte Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern, sollen die Dächer der Nebenanlagen und die Stellplatzüberdachungen als bewachsene Gründächer hergestellt werden.

Festsetzungen zur Sicherung von grüngestalterischen Anforderungen betreffen die Errichtung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zugunsten der Regenwasserversickerung sowie die Einfriedungen der Ferienhausgebiete und die Gestaltung und Umpflanzung der Nebenanlagen zur Müllentsorgung.

### 7.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Ferienhausgruppen und die Fahrerschließung sind in umgebende Grünflächen eingebettet. Sowohl im Zufahrtsbereich und an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets als auch im Bereich zwischen den beiden Ferienhausgruppen sind private Grünflächen festgesetzt.

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt bestehender Gehölze, zu Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen und Freiflächen, zur inneren Gliederung der Siedlung sowie zur Erhaltung der vorhandenen Knickanpflanzungen einschließlich der vorhandenen Überhälter und zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes getroffen.

Zu den festgesetzten Knicks am nördlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes, die als solcher erhalten werden sollen, wird ein Knickschutzstreifen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche in einer Breite von 3,0 m vorgesehen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens sind zum Schutz des Knickes und zugunsten seines dauerhaften Erhalts Nebenanlagen sowie eine Nutzung als Lagerfläche sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Zur Gestaltung der Erschließungsstraße sind straßenbegleitend gliedernde Baumpflanzungen festgesetzt.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind zur randlichen Eingrünung des Plangebietes entsprechende Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Vorgesehen ist hier, eine bepflanzte Verwallung von bis zu 80 cm Höhe anzulegen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens sollen neben den technischen Anforderungen auch grüngestaltenden und ökologischen Zielen gerecht werden.

Daher sollen das Becken selbst in Teilbereichen relativ flach und mit geschwungener Uferlinie ausgeformt, die unmittelbar angrenzenden Grünflächen vegetationsfähig ausgebildet und naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche entwickelt werden.

## 8. UMWELTPLANUNG

Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der vorliegenden Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes sind in den Bauleitplänen berücksichtigt worden.

Als Folge des Bauvorhabens kommt es zur Beeinträchtigung der Funktionen einiger Schutzgüter. Diese Beeinträchtigungen sollen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert bzw. minimiert werden. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Kompensationsmaßnahmen zu ersetzen bzw. auszugleichen (siehe Ziffer 8.1).

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben und für die Planung berücksichtigt worden.

Die Gemeinde ist verpflichtet, unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planung (§ 4c BauGB) durch ein Monitoring zu überwachen. Näheres zu diesen Aussagen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 8.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

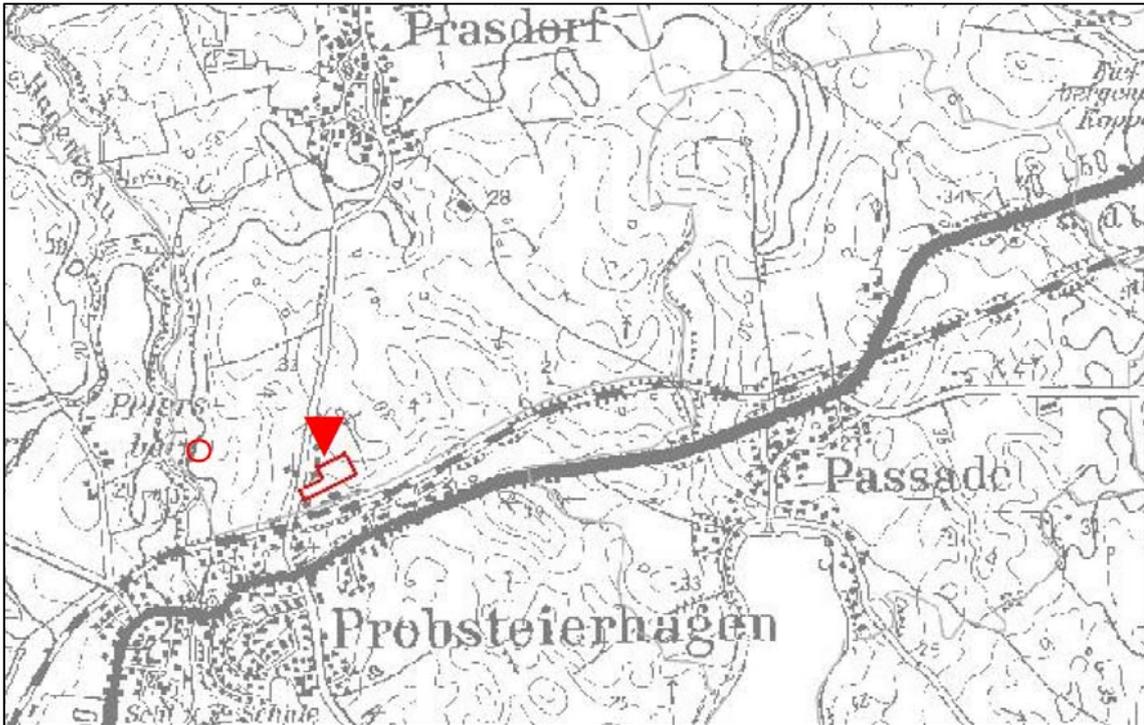
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der **Bebauungsplanung**.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden kann, ist es erforderlich, den Ausgleich auf externen Flächen zu erbringen. Der im Umweltbericht für die zusätzlichen Flächenversiegelungen ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen bisherigen Ackerfläche extern des Plangebietes (Flurstück 39 Steenwisch 1.000 m<sup>2</sup>) dargestellt (vgl. nachfolgende Abb.).

Die Fläche liegt weiter westlich an der Hagener Au, bildet eine sinnvolle Ergänzung zu hier bereits angeordneten anderweitigen Ausgleichsmaßnahmen und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Sie wird mit 375 Roterlen und Weiden bepflanzt und dauerhaft für den Naturschutz gesichert. Jegliche Bewirtschaftung mit Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist ebenso dauerhaft ausgeschlossen wie eine Gewinnung von Energieholz. Wenn es später zu Gehölzbeseitigungen kommen muss, so erfolgt dies ausschließlich unter Zielen des Naturschutzes. Die Ausgleichsfläche ist durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigner und der Gemeinde dauerhaft abzusichern. Dieser Nachweis ist frühzeitig bzw. über einen Vertragsentwurf der UNB darzulegen.

In Abstimmung mit der UNB wird der rechnerisch erforderliche Ausgleichsbedarf von 1.420,22 m<sup>2</sup> durch die intensive Bepflanzung der für den Ausgleich vorgesehenen Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> bewältigt. Ergänzend dazu trägt die naturnahe Flächenentwicklung des gesamten Areals um die neuen Ferienhäuser einschließlich der Gehölzstreifen zur Kompensation bei.

Die Auswirkungen der beschriebenen Eingriffe werden somit durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen voll kompensiert.



Lage der Fläche für den externen Ausgleich (roter Kreis)

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei:

- Integration der geplanten baulichen Strukturen in vorhandenen, umgebenden Baum- und Knickbestand;
- keine Beseitigung oder Beeinträchtigung von geschützten Biotoptypen;
- Reduzierung der erforderlichen Flächenversiegelungen durch begrünte Dächer und teilversiegelte Wege und Stellplätze;
- Anpassung der Gebäudeanordnung an das natürliche Relief des Plangebietes.

Durch die Anlage von Grünstrukturen zur freien Landschaft hin wird der Siedlungsrand deutlich definiert und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

## 8.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der kaum durch Gehölze strukturierten Ackerfläche im Plangebiet und der lediglich in Abschnitten artenreicheren Gehölzeinfassung und –umgebung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering- bis mittelwertig zu beurteilen. Eine Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten kommt vor allem aus der Fläche des Plangebietes als Teilgebiet mit Offenlandcharakter zwischen ländlich geprägten Gärten, Siedlungsrand und unterschiedlichen Gehölzformationen innerhalb einer weiteren Umgebung einer agrarisch genutzten Knicklandschaft. Auf eine nicht besiedelte Agrarlandschaft spezialisierte Tierarten werden ggf. aus dem näheren Bereich des Plangebietes verdrängt, finden jedoch in der Umgebung ausreichend Lebensraum entsprechend ihrer typischen Anforderungen und können somit nicht substantiell in ihrem Vorkommen gefährdet werden.

Vor diesem Hintergrund der Geländesituation und des geplanten Eingriffs ist artenschutzrechtlich gemäß der Anforderungen aus § 44 BNatSchG kein vertiefender Artenschutzrechtlicher Fachbereich ausgearbeitet worden. Mögliche Tatbestände hinsichtlich Tötungsverbot, einem Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie hinsichtlich Störungsverbot treten hier nicht ein, da keine entsprechenden Strukturen wie u.a. auch Gehölze im Zuge der Planung betroffen werden.

Der Wandel von einem Ackerbiotop zu einer mit Gehölzen, Wiesen, Hecken und Garten entwickelten Siedlungslandschaft bedeutet einen erheblichen Wandel der Habitatstrukturen. Die Lebensraumfunktionen für unterschiedliche, bisher das Gebiet als Jagdrevier nutzende Tierarten werden teilweise eingeschränkt. Allerdings werden keine Gehölze wie auch anderweitige bedeutende Biotopstrukturen beseitigt.

Zu den angrenzenden Knickreihen wird der Knickabstand von 3 m bei den Standorten der Ferienhäuser eingehalten, sodass die Knicks im Vergleich zu einer bis auf 0,5 m angrenzenden Ackernutzung besser gestellt werden. Eine intensive gärtnerische Überformung der Knickränder, wie bei privaten Siedlungsgärten häufig, wird hier nicht erfolgen. Auch die Eingrünung am Ostrand im Übergang zur Agrarlandschaft wird entsprechend entwickelt. Hier erfolgt zwar nicht die im Landschaftsplan vorgesehene Entwicklung einer breiten Biotopverbundstruktur, jedoch die Errichtung einer mit niedriger bleibenden standortheimischen Gehölzen und Wildstauden bewachsenen Verwallung.

Zur Ein- und Durchgrünung der Ferienhauslandschaft werden Einzelbäume und andere Gehölzstrukturen standortheimischer Arten sowie unterschiedlicher Obstgehölze im Bereich der Zufahrt und auf den Nordseiten der Gebäude angepflanzt. Auf den Süd- und Westseiten werden hingegen unter Ausrichtung auf die Photovoltaik keine höheren Bäume sondern niedrigere Gehölze und naturnah bewachsene Verwallungen errichtet. Nebenanlagen sowie eine Einhausung für die Abfallbehälter nahe der Straße werden mit Eingrünung versehen.

Aus alledem entstehen neue Habitatstrukturen für Tierarten siedlungsnaher Umgebung. Auch die extensive Dachbegrünung schafft als Trockenstruktur einen im Plangebiet neuen Biotoptyp mit abweichender Artenzusammensetzung.

Durch die vorgesehene Entwicklung wird die biologische Vielfalt im Plangebiet nicht reduziert sondern erhöht werden.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten oder streng geschützte Arten wie Fledermäuse sind während der Bauphase vorliegend nicht zu erwarten.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Von dem Gebiet selbst gehen keine Emissionen aus, die sich störend auf benachbarte Nutzungen auswirken können. Daher erfolgt die weitere Betrachtung von Lärm- und Geruchsemissionen lediglich hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

Da es sich bei dem geplanten Ferienhausgebiet um ein Gebiet im ländlichen Umfeld handelt, das als Nutzungskonzept „Ferien auf dem Bauernhof“ hat und nicht dem Dauerwohnen dient, wird hinsichtlich des Schutzanspruches davon ausgegangen, dass dieser insbesondere hinsichtlich bestehender oder entstehender Geruchsmissionen mit den an ein Dorfgebiet zu stellenden Schutzansprüchen vergleichbar ist. Da mögliche Nutzer des Gebietes bewusst dieses Umfeld aufsuchen, kann ebenso davon ausgegangen werden, dass Ihnen gerade hinsichtlich dieser Immissionsart eine größere Belastung als z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet zuzumuten ist.

### **9.1. Verkehrslärm**

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 110 m die Bahnstrecke Kiel - Schönberg. Die Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH sind als derzeitige Eisenbahninfrastrukturbetreiber gesetzlich verpflichtet, anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen auf Wunsch Zugang zu der Bahnstrecke zu gewähren. Insofern ist jederzeit die Durchführung von Eisenbahnverkehrsfahrten möglich, ohne dass es hierfür einer weiteren eisenbahnrechtlichen Genehmigung bedarf. Aktuell finden allerdings lediglich Museumsfahrten der VVM-Museumsbahn-Betriebsgesellschaft mbH. statt. Nach dem derzeitigen Stand ist die AKN Eisenbahn AG vom Land Schleswig-Holstein mit der Planung zur Ertüchtigung der Strecke für den öffentlichen Personennahverkehr beauftragt worden mit dem Ziel einen vertakteten Personennahverkehr mit Eisenbahnfahrzeugen anzubieten. Die Einrichtung einer Stadt-Regional-Bahn Kiel wird diskutiert, ist aber nicht primäre Zielvorgabe.

Im Januar 2015 wurde vom Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster untersucht, ob für die geplante Nutzung als Ferienhausgebiet verbindliche Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen gegenüber der von Gemeindestraße Hagener Weg sowie von der Eisenbahnstrecke Nr. 9107 Kiel - Schönberg ausgehenden Verkehrslärmbelastung zu treffen sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (siehe Anlage).

Die Auswirkungen des Verkehrslärms werden auf der Grundlage des von der Schallschutz Nord GmbH erstellten Schallgutachtens für die Errichtung einer Wohnanlage für Ältere in Probsteierhagen aus dem Jahre 2009 beurteilt. Dieses umfasst neben den Emissionen der

Eisenbahnstrecke auch die Emissionen der südlich gelegenen als Landesstraße L 50 klassifizierten Dorfstraße und bildet daher eine ungünstigere Situation ab. Der Straßenverkehrslärm des Hagener Weges hat aufgrund der niedrigen Verkehrsstärken und der Lage des B-Plangebietes in der zweiten Baureihe keinen Einfluss.

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnungen im Schallgutachten für die Errichtung einer Wohnanlage für Ältere in Probsteierhagen zeigten, dass die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 stark unterschritten werden. Aufgrund der geringen Höhe der Beurteilungspegel sind auch keine passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich.

Es sind keine Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 erforderlich.

## **9.2. Gewerbelärm**

Südlich des Plangebietes befinden sich am Ortsrand von Probsteierhagen, noch auf Prasdorfer Gemeindegebiet, eine kleine KFZ-Werkstatt sowie ein Getreidelager mit Getreidetrocknung der HaGe Nord. Weiterhin wirkt der Lärm des landwirtschaftlichen Betriebes Harms auf das Gebiet ein.

Ebenfalls im Januar 2015 wurde vom Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster untersucht, ob für die geplante Nutzung als Ferienhausgebiet verbindliche Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen gegenüber der von der KFZ-Werkstatt, dem Getreidelager mit Getreidetrocknung sowie dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärmbelastung zu treffen sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (siehe Anlage).

Entsprechend der Ortsbesichtigung und umfangreichen Gesprächen mit den Anlagenbetreibern wird die Kfz-Werkstatt aufgrund des Betriebsablaufes als irrelevant eingestuft und findet daher keine Berücksichtigung in den lärmtechnischen Berechnungen.

Aufgrund der Führungsart des landwirtschaftlichen Betriebes finden lärmintensive Arbeiten außerhalb des Betriebsgrundstückes statt. Nach Aussage des Betreibers kommen im Beurteilungszeitraum NACHT landwirtschaftliche Maschinen auch während der Ernte in der Regel nicht zum Einsatz. Der nur ausnahmsweise während der Erntezeit vorkommende nächtliche Einsatz von Landmaschinen wurde im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen angemessen berücksichtigt. Diese Arbeiten finden nördlich der Maschinenhalle statt, so dass sie durch das Gebäude selbst nach Süden zum B-Plan Nr. 4 teilweise abgeschirmt werden. Da die Situation im Beurteilungszeitraum TAG als nicht problematisch eingeschätzt wird, werden in diesem Zeitraum keine Schallquellen berücksichtigt.

Für die Getreidetrocknungsanlage zeigten die lärmtechnischen Berechnungen, dass die Vorgänge auf dem Betriebsgrundstück im Beurteilungszeitraum NACHT zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 führen. Aufgrund der Lage des Betriebsgrundstückes der Getreidetrocknungsanlage außerhalb des B-Planes Nr. 4 ist ein Eingriff in deren Betriebsvorgänge aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen können lediglich innerhalb des B-Planes Nr. 4 getroffen werden. Die Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund des Abstandes des Geltungsbereiches zur Getreidetrocknungsanlage sowie dessen Zweckbestimmung für Ferienwohnen nicht sinnvoll. Da die TA Lärm ebenfalls passiven Lärmschutz an Gebäuden ausschließt, muss hier eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude erfolgen, die den Betrieb der Getreidetrocknungsanlage im Beurteilungszeitraum NACHT nicht einschränkt.

Zur Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe bei Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Getreidetrocknungsanlage sind alle zu öffnenden Fenster in Schlafräumen innerhalb der Baufelder des Sondergebietes SO 1 nach Norden anzuordnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die Außenwohnbereiche sind entsprechend der Vorgaben der DIN 18005 nicht beurteilungsrelevant. In der hier vorliegenden Situation wird für diese am Tage die Qualität von reinen Wohngebieten (WR) erreicht.

## **9.3. Geruchsimmissionen**

Ein Betriebszweig des landwirtschaftlichen Betriebes der künftigen Betreiber des Ferienhausgebietes ist die Schweinemast. Ca. 100 m bis 150 m nördlich der geplanten Ferienhauseanlage befindet sich auf der Hofstelle ein Stall für die Schweinemast mit ca. 300

Mastplätzen und ca. 400 m nördlich des Plangebietes ein Stall mit ca. 1.800 Mastplätzen. Beide Stallanlagen gehören zum landwirtschaftlichen Betrieb des Vorhabenträgers für die Ferienhausanlage.

Für das geplante Vorhaben ist im November 2014 von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die belästigungsrelevanten Kenngrößen für Dorfgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete in dem Plangebiet eingehalten werden (siehe Anlage).

## **10. ERSCHLIEßUNG**

### **10.1. Verkehrerschließung**

Das Ferienhausgebiet wird über den Hagener Weg erschlossen, der Prasdorf mit Probsteierhagen verbindet. Etwaiges zusätzliches Verkehrsaufkommen, mit dem allenfalls in geringem Umfang zu rechnen ist, kann problemlos aufgenommen werden. Die Einfahrt zum Ferienhausgebiet erfolgt auf der derzeit noch als Feldzufahrt dienenden Fläche, südlich des angrenzenden Wohngrundstückes. Innerhalb der hier dargestellten Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße verläuft S-förmig von der Zufahrt des Hagener Weges ostwärts an der ersten Ferienhausgruppe vorbei zur östlich gelegenen Gruppe. Die geplante Fahrbahnbreite soll ca. 3,50 m betragen. Zusätzlich sind ca. 4,50 m breite Abschnitte vorgesehen, um Ausweichmöglichkeiten für Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Ein Befahren der Privatstraße mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen und aufgrund der im Zufahrtsbereich geplanten Fläche für Abfallbehälter auch nicht erforderlich.

Zwischen den beiden Ferienhausgruppen und als Abschluss des Straßenzuges sind jeweils ein 12,0 m x 12,0 m großer Wendeplatz vorgesehen, die sowohl das Wenden von dreiachsigen Fahrzeugen ermöglichen sowie als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge dienen sollen als auch für Spiel und Aufenthalt genutzt werden können.

Ein weiterer 12,0 m x 12,0 m großer Wendeplatz bildet, der ermöglichen als auch soll.

Die sechs Stellplätze im Zufahrtsbereich sind der gesamten Ferienhaussiedlung zugeordnet.

### **10.2. Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. Dabei kann an vorhandene Leitungen im Hagener Weg angeschlossen werden.

Zur Erschließungsplanung ist ein Fachbüro hinzugezogen worden, das bezüglich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes eine Vorplanung vorgelegt und bereits Aussagen zu Einzelaspekten der Planung getroffen hat. Die sich daraus für die Bauleitplanung ergebenden Konsequenzen sind in der Planung berücksichtigt worden.

Für die Ableitung des von Schadstoffen unbelasteten Oberflächenwassers ist der Gewässerunterhaltungsverband Selenter See (GUV) zuständig. Die Regenwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Grundstücksentwässerung des Flurstückes 47/8. Von dort aus wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Rohr in Richtung Hagener Au geführt, die das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser problemlos aufnehmen kann. Allerdings ist die vorhandene Grundstücksentwässerung des Flurstückes 47/8 nicht ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grunde ist im Norden des Plangebietes die Anlage eines Rückhaltebeckens vorgesehen, um die Weiterleitung über das bestehende Leitungssystem in die Hagener Au zu regulieren.

Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ist eine Einleitungserlaubnis für die Oberflächenwasserableitung in das Gewässer 1.7 des GUV Selenter See gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Zum Antrag gehört auch ein Vorflutnachweis gemäß Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässern bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation“ vom Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein. Zusätzlich ist die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf den Einzelgrundstücken nachzuweisen. Für den Neubau eines Regenwasserrückhaltebeckens sind der Unteren Wasserbehörde gemäß § 35 Landeswassergesetz Antragsunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Für die Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Prasdorf zuständig. Das Ferienhausgebiet soll an das im Hagener Weg bestehende Trennsystem angeschlossen werden. Anschließend wird das Abwasser von der Gemeinde Probsteierhagen an der Gemeindegrenze übernommen. Vor Einleitung der Abwässer ist mit der Gemeinde eine Abstimmung herbeizuführen.

Die Versorgung mit Frischwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Leitungssystem über das Wasserwerk Krummbek sichergestellt. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau.

Die Wasserversorgung wird als Druckrohrleitung mit den anderen Versorgungsleitungen in einem Stufengraben verlegt.

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch das jeweilige Versorgungsunternehmen durchgeführt.

Im Zuge der künftigen konkreten Erschließungsplanung werden die Nachweise über die ausreichende Kapazität der Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. daraus folgende notwendige technische Ausbaumaßnahmen ermittelt werden.

Zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes im Übergang zur freien Landschaft wird festgesetzt, dass neu einzurichtende Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AKP (Abfallentsorgung Kreis Plön). Die Abfallbehälter sind an den jeweiligen Abfuhrtagen an den Hagener Weg heranzustellen. Das Privatgrundstück wird nicht mit Entsorgungsfahrzeugen befahren. Aus diesem Grunde ist im Zufahrtsbereich zu dem Grundstück eine Fläche für die Unterbringung von Abfallbehältern vorgesehen.

Für das Gebiet muss in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern pro Minute für eine Löszeit von zwei Stunden (96 m<sup>3</sup>) zur Verfügung stehen. Aus dem bestehenden Trinkwassernetz können nach Aussage des Wasserverbandes Panker-Giekau bis zu 1.200 l/min entnommen werden. Insofern kann die Löschwasserbereitstellung als gesichert betrachtet werden. Die technisch zwar mögliche Nutzung des Regenrückhaltebeckens als Feuerlöschteich, die allerdings mit höheren Anforderungen an die Errichtung verbunden wäre, ist nicht erforderlich.

## 11. HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Wenn im Zuge von innerhalb des Plangebietes durchgeführter Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (in der Fassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Gemeinde Prasdorf liegt nach Auskunft des Landeskriminalamtes nicht in einem dort bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 12. KOSTEN

Der Gemeinde Prasdorf entstehen durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne keine Kosten. Die Kosten für das Verfahren trägt der Vorhabenträger für das Ferienhausgebiet. Die Einzelheiten der Kostenübernahme werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Neben Regelungen zur Planung selbst, zur Erschließung und zu Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie zur Kostentragung ist ein wichtiger Regelungsinhalt die Sicherstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**13. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)**

Der § 2 (4) BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. In ihr werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu den Bauleitplänen und ist zur besseren Lesbarkeit als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Der vorliegende, durch das Büro ALSE GmbH (Landschaftsarchitekten), Selent erstellte Entwurf des Umweltberichtes dient der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.



**Umweltbericht**  
**zum**  
**zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**„Ferienhausgebiet Harms“**  
**der**  
**Gemeinde Prasdorf,**  
**Kreis Plön**

**Entwurf**

**Auftraggeber**

Gemeinde Prasdorf

**Bearbeiter:**

Dr.-Ing. F. Liedl



**Geschäftsführer**

Dr.-Ing. Florian Liedl  
Landschaftsarchitekt BBN  
Dorfplatz 3

24238 Selent  
Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 12  
Fax: 0 43 84 / 59 74 - 17

Aufgestellt: 20.05.2014  
Geändert:

Stand: 11.03.2015

## **Inhaltsverzeichnis Umweltbericht**

### **(Eingliederung als Bestandteil der Begründung des F-Plans)**

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage im Raum.....	4
1.2	Anlass und Beschreibung des Planvorhabens .....	4
1.3	Ziele des Umweltschutzes.....	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>7</b>
2.1	Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation der Schutzgüter.....	7
2.1.1	Boden und Relief.....	7
2.1.2	Wasser.....	7
2.1.3	Lokalklima / Luft.....	7
2.1.4	Arten Fauna / Flora, Biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften .....	8
2.1.5	Landschaftsbild .....	9
2.1.6	Mensch und Gesundheit .....	9
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	10
2.2	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben .....	10
<b>3.</b>	<b>Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt .....</b>	<b>10</b>
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	10
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen aus dem B - Plan vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Boden und Relief.....	11
4.2	Wasser.....	11
4.3	Lokalklima / Luft.....	12
4.4	Arten Fauna / Flora, Biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften ....	12
4.5	Landschaftsbild .....	12
4.6	Mensch und Gesundheit .....	12
4.7	Wechselwirkungen .....	12
<b>5.</b>	<b>Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B- Plan .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten .....</b>	<b>13</b>

6.1	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan.....	13
6.2	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan.....	13
<b>7.</b>	<b>Zusätzliche Aspekte .....</b>	<b>14</b>
7.1	Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen .....	14
7.2	Hinweise auf weitergehende Emissionen .....	14
7.3	Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	14
7.4	Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes.....	14
<b>8.</b>	<b>Monitoring .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes.....</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Stellenwert der Umweltprüfung mit Umweltbericht im Rahmen der kommunalen Abwägung .....</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff - Ausgleich .....</b>	<b>15</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage im Raum

Das ca. 13.382 m<sup>2</sup> große Plangebiet der 4. Änderung des F-Plans wird parallel zum Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Prasdorf aufgestellt und liegt am Südrand der Gemeindegrenze, somit nicht in Siedlungsrandlage zur Ortslage von Prasdorf sondern zum Nachbarort Probsteierhagen.



Abb.: Lage im Raum (Pfeil), Externer Ausgleich (Kreis)

### 1.2 Anlass und Beschreibung des Planvorhabens

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des F-Plans befindet sich südlich des landwirtschaftlichen Betriebes des Vorhabenträgers (Familie Harms) und eines weiteren Hausgrundstücks und grenzt auf seiner Südseite an einen Streifen Grünland und in östlicher Richtung an Ackerland. Eine Verkehrsanbindung besteht über die Straße *Hagener Weg* zwischen den beiden Ortschaften Probsteierhagen und Prasdorf.

Für den Bau einer kleineren Ferienhauseanlage unter dem Schwerpunkt "Ferien auf dem Bauernhof" erfolgt die Stadtplanung durch das Planungsbüro Jänicke und Blank. Die Gesamtanlage umfasst 10 Ferienhäuser innerhalb einer extensiv gepflegten und naturnah ges-

talteten Außenanlage und Umgebung sowie im Nordosten eine Teichanlage zur Vorbehandlung und Retention des anfallenden Oberflächenwassers.

Da die Fläche planungsrechtlich derzeit im Außenbereich als Landwirtschaftsfläche besteht, ist für eine Bebauung im Parallelverfahren die 4. Änderung des F-Plans sowie ein B-Plan mit jeweils zugeordneter Umweltprüfung und Umweltbericht erforderlich.

Der Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung und den B-Plan sind jeweils in Absichtung der Genauigkeit der Aussage auszufertigen.

Insgesamt gilt es bei der Planung sowohl die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch mit den Zielen des Naturschutzes herzustellen.

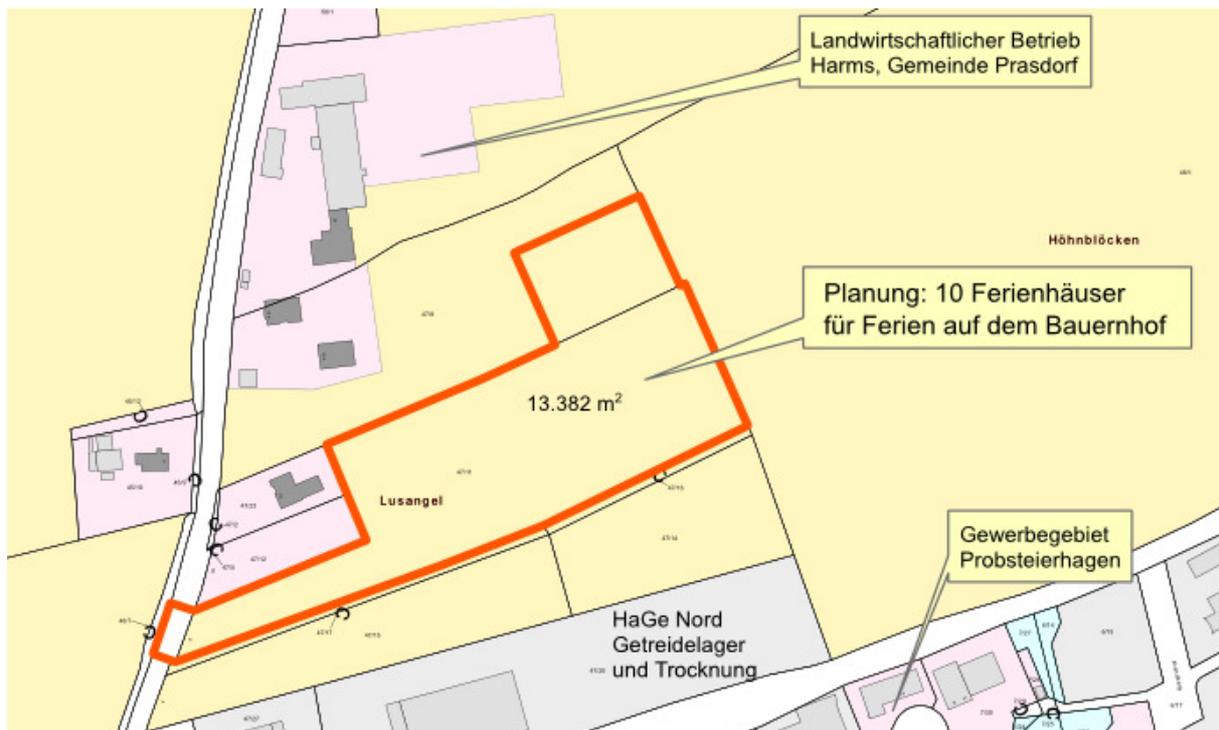


Abb. Fläche des Planvorhabens, Quelle: Amt Probsteierhagen - angepasst

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes

Generell sollen durch die mögliche Entwicklung für eine ländlich geprägte touristische Nutzung keine Beeinträchtigungen für geschützte Lebensräume oder Pflanzen- und Tierarten entstehen.

Die vorhandenen nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützten Biotope müssen geschützt werden.

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen aus dem Umweltbericht in der Genauigkeit für die Ebene des F- Plans dargelegt.

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus den entsprechenden Gesetzen und rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem Baugesetzbuch (BauGB), hier aus § 1a und

§ 2a, aus der Umsetzung des Europarechts über das Artikelgesetz EAGBau, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes (LNatSchG) Darüber hinaus sind die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990), des Landes-Wassergesetz und des Bundes-Bodenschutzgesetz bindend.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen finden sich für das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

Landschaftsprogramm (1999)

südwestlich des Plangebietes ein Wasserschongebiet;

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III vom Juli 2000

Im Westen direkt an das Plangebiet angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion. Etwa 500 m westlich verläuft die Hagener Au, die zum FFH-Gebiet Passader See (DE1627-321) zählt. Die Au stellt zudem eine Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems dar.

Südlich der Ortschaft Probsteierhagen ein Wasserschongebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG / § 15 LNatSchG (ehemals § 19 LNatSchG).

Landschaftsplan (1989, ergänzt 1990 und 1991)

Bestandskarte: Plangebiet als Ackerfläche ausgewiesen; die Flächen nordöstlich und südlich als Grünland.

Entwicklungskarte: eine Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung vorgesehen, wobei am Ostrand eine geplante örtliche Biotopvernetzungsstruktur eine Abgrenzung bildet. Innerhalb der Fläche ist ein Trassenverlauf für eine mögliche Ortsumgehung von Probsteierhagen vorgemerkt, was jetzt als erledigt betrachtet wird.

Regionalplan Planungsraum III (2000)

Weiter westlich im Verlauf der Hagener Au ein Regionaler Grünzug und im Südwesten von Probsteierhagen ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Biotopverbundplanung des Landes (Umweltdaten SH)

Hagener Au als Hauptverbundachse

## **2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation der Schutzgüter**

#### **2.1.1 Boden und Relief**

Die durch sandigen Lehm geprägten Böden des Plangebietes sind durch landwirtschaftliche Nutzung i.B. als Ackerland überformt;

keine Hinweise auf seltene Böden sowie auf Abgrabungen und Aufschüttungen oder Altablagerungen;

Höhenverhältnisse: im Bereich der Straße *Hagener Weg* knapp über 29 m ü.NN. und von hier nach Osten hin gleichmäßiger Anstieg um etwa 4 m bis auf über 33 m ü.NN. westliche Teilfläche somit südwestexponiert; nordöstlich gelegenes Teilgebiet wieder abfallend auf eine Höhenlage knapp über 30 m ü.NN.

##### **Bewertung**

Im überwiegenden Plangebiet haben Boden- und Relief für die Planung allgemeine Bedeutung.

#### **2.1.2 Wasser**

Die Oberflächenentwässerung dem natürlichen Gefälle entsprechend auf der Westseite in Richtung Straße und für das östliche Teilgebiet über eine Verrohrung in ein Verbandsgewässer weiter nördlich und von hieraus weiter in die Hagener Au.

Keine offenen, naturnahen Gewässer im Plangebiet, lediglich südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches ein nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützter Teich.

##### **Bewertung**

Durch die Flächenversiegelung im Baugebiet verstärkt sich der zu bewältigende Oberflächenabfluss. Dieser wird über den neu geplanten Retentionsteich erfasst. Generell hat Wasser im Plangebiet für die Planung eine allgemeine Bedeutung.

#### **2.1.3 Lokalklima / Luft**

Die Hauptwindrichtung süd- südwest mit durchschnittlicher Windgeschwindigkeit von 2 m/sec; Jahresdurchschnittstemperatur bei 8.2 °C; durchschnittlich etwa 719 mm Niederschlag im Jahr.

## **Bewertung**

Durch die Südwestexposition im nicht durch Gehölze o.ä. strukturierten Gelände besteht im westlichen Teilgebiet grundsätzlich eine erhöhte Betroffenheit durch Wind.

Für den Planungsraum haben die klimatischen Aspekte allgemeine Bedeutung, allerdings für den Nahbereich von Ferienhauseanlagen eine besondere Bedeutung.

### **2.1.4 Arten Fauna / Flora, Biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften**

Der geplante Bau der Feriensiedlung führt zu einer Beanspruchung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten, überwiegend Ackerflächen und für die Regenwasseranlage eines Anteils von Weideland.

An der nördlichen Grenze und im Südosten der Fläche befinden sich in Abschnitten als Knicks nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop und innerhalb dieser einzelne größere Bäume. Der Randbereich im Nordosten und Osten ist nahezu frei von Gehölzen, gleichfalls der gesamte Südrand. An der Nordostseite verläuft ein weiterer Knick. Der etwa 15 m<sup>2</sup> große Teich (FWt) außerhalb des Geltungsbereiches im Südosten ist gleichfalls nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützt.

Die zum Plangebiet angrenzenden Lebensraumtypen sind im Süden Grünland, im Südosten, Ackerland, im Osten mit einem Wiesenweg unmittelbar an der Plangebietsgrenze, im Nordosten Pferdeweide, weiter nach Westen Hausgärten mit Zierpflanzungen und Nutzgartenanteilen und innerhalb der Hofanlage Weideland für um Ferienhofanlagen typischen Haustieren sowie eine zentrale Spiel- und Aufenthaltsfläche der Feriengäste. Über dieses Areal besteht die Anbindung an die Bauernhofanlage mit Gärten und weiteren Freizeitangeboten.

Hinsichtlich Flora sind keine besonderen Arten in den Randzonen des Plangebietes zu verzeichnen.

Unter den im Geltungsbereich zu erwartenden Tierartenvorkommen sind unterschiedliche Vogelarten siedlungsnaher Strukturen sowie für die überwiegende Ackerfläche im Plangebiet Lebensraum für Bodenbrüter sowie für Vogelbrut geeignete Gehölzstrukturen in den Randknicks. Die Fläche ist allerdings als Nahrungshabitat bzw. Jagdrevier für zahlreiche Vogelarten von Bedeutung.

Aufgrund des ländlich-dörflichen Umfeldes (Gebäude und Altbäume) sind in der Umgebung Quartiere unterschiedlicher Fledermausarten wahrscheinlich. Da im Zuge der vorgesehenen Entwicklung weder Gebäudeteile, noch Altbäume mit möglichen Quartieren beseitigt werden, kommt es maximal zu Beeinträchtigungen bisheriger Jagdreviere.

Die Schutzziele des nächstgelegener FFH- Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Bewertung**

Aufgrund der nicht durch Gehölze strukturierten Ackerfläche im Plangebiet und der lediglich in Abschnitten artenreicheren Gehölzeinfassung und –umgebung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering- bis mittelwertig zu beurteilen. Eine Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten kommt vor allem aus der Fläche des Plangebietes als Teilgebiet mit Offenlandcharakter zwischen ländlich geprägten Gärten, Siedlungsrand und unterschiedlichen Gehölzformationen innerhalb einer weiteren Umgebung einer agrarisch genutzten Knicklandschaft.

Mögliche Tatbestände hinsichtlich Tötungsverbot, einem Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie hinsichtlich Störungsverbot treten hier nicht ein, da keine entsprechenden Strukturen wie u.a. auch Gehölze betroffen werden.

### **2.1.5 Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird primär durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem Erscheinungsbild bestimmt. Von der Straße *Hagener Weg* erscheint das Plangebiet als schmaler, im Gelände ansteigender Ackerstreifen, dessen östlicher Anteil sich aufgrund einer Hügelkuppe den Blicken entzieht. Der Teilbereich rückwärtig der bewachsenen Sichtschutzwand des Nachbargrundstücks ist gleichfalls nicht einsehbar. Aus südlicher Richtung ist das Plangebiet von gewerblich genutzten Gebäuden u.a. einer KFZ-Werkstatt in Anteilen einsehbar. Im Plangebiet selbst ändert sich das Bild nach Erreichen der Anhöhe und der Aufweitung. Hier ist einerseits die nördlich anschließende parkartige Erholungslandschaft der bereits betriebenen Ferienhofanlage in Nachbarschaft und nach Osten fällt der Blick in weite agrarisch geprägte Probsteier Landschaft. Lediglich nach Süden hin fallen die Antennenanlage auf dem hohen Speichergebäude und die KFZ-Werkstatt als Ausblick weniger positiv ins Auge.

### **Bewertung**

Da das Plangebiet sich in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsflächen befindet, ist die Bedeutung für das umgebende Landschaftsbild als eher geringfügig einzustufen; das Plangebiet erscheint an der Straße in der Art einer größeren Baulücke, die jedoch nicht als Zäsur zwischen den beiden Gemeinden Probsteierhagen und Prasdorf wahrgenommen wird.

### **2.1.6 Mensch und Gesundheit**

Das Planungsgebiet unmittelbar bietet bisher keine Aufenthaltsqualität, allerdings die nördlich angrenzende Ferienhoflandschaft mit entsprechenden Tieren und Aufenthalts- und Spielflächen. Diese ist unmittelbar für die neu geplante Anlage nutzbar zugeordnet und erreichbar. In der neu überplanten Fläche sind hier als Beeinträchtigungen neben der bestehenden

Ackernutzung die benachbarte Autowerkstatt und gewerbliche Nutzungen auf Probsteierhager Gebiet mit dem hohen Speichergebäude und Antennenaufsatz anzuführen.

Die Emissionsbelastung der Straße *Hager Weg* hält sich aufgrund des Verkehrsaufkommens in Grenzen und betrifft überwiegend den Zufahrtbereich der geplanten Ferienhausanlage. Die in ihrer Reaktivierung vorgesehene Bahnstrecke *Hein Schönberg* wird gleichfalls nicht als Lärmbelastung angesehen. Durch den nahe zum Plangebiet gelegenen Haltepunkt bzw. Bahnhof Probsteierhagen könnten sich allerdings für ein Ferienhausgebiet ideale ÖPNV-Anbindungen – Richtung Ostseestrand oder Richtung Kiel ergeben, stünde hierbei nicht die ablehnende Haltung der Gemeinde Probsteierhagen einem zukünftigen Haltepunkt entgegen.

### **Bewertung**

Der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung haben als Erholungsraum gutes Entwicklungspotenzial.

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

Keine im Bestand

## **2.2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben**

Die Böden des Plangebietes sind durch landwirtschaftliche Nutzung bereits überformt. Der Bau der Gebäude und Verkehrsinfrastruktur verursacht zusätzliche Flächenversiegelung, welche den Oberflächenwasserabfluss nicht unerheblich beeinflusst.

Durch die Errichtung einer Ferienhauslandschaft ergeben sich beträchtliche Auswirkungen für das Landschaftsbild, die sich durch umgebende Grünstrukturen allerdings gestalterisch integrieren lassen.

## **3. Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt**

### **3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Für das Plangebiet bedeutet die Nutzungsänderung von Ackerland zu einem Ferienhausgebiet eine deutliche Beeinflussung einiger Schutzgüter. Durch die geplante Bebauung wird der Grad der Bodenversiegelung und damit einhergehend der Wasserhaushalt erkennbar verändert. Die nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks werden erhalten und können weiterhin Habitate für verschiedene Tierarten wie insbesondere Nistplatz für

Vögel darstellen, es ergeben sich jedoch Veränderungen der vorkommenden Arten. Bei extensiver Pflege und zukünftig ausbleibender intensiven Düngung und beständigen Bodenbearbeitung können sich unterschiedliche Wildpflanzen in Randzonen im Plangebiet ansiedeln. Die gegenwärtig bestehende Beeinträchtigung des versickernden und ablaufenden Dränwassers aus der Ackerfläche wird deutlich reduziert.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch zusätzliche bauliche Entwicklung nur geringfügig betroffen. Das Ferienangebot stärkt den Tourismus im ländlichen Raum und Hinterland der Ostseeküste mit nachhaltig nutzbaren Angeboten.

### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer weiterführenden Ackernutzung der Fläche wäre die Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter im bisherigen Rahmen: Nährstoffe und Pflanzenbehandlungsmittel in das Grundwasser, Abführung des Oberflächenwassers über Drainagen in die Vorflut, Staub, Lärm und Geruchsemissionen der Landwirtschaftsnutzung. Ohne Bebauung und Erschließung würde jegliche zusätzliche Flächenversiegelung unterbleiben. Angrenzende Knicks und Bäume würden allerdings weiterhin der bestehenden Belastung einer Ackernutzung ausgesetzt. Der nördlich angrenzende Weidelandbereich würde nicht durch ein naturnah ausgestaltetes Regenrückhaltebecken beansprucht.

Für Tiere wäre die Fläche vorzugsweise als Jagdrevier und Offenland weiter erhalten. Die Häufigkeit an Störungen würde sich auf die erforderlichen Aktivitäten der Ackerbewirtschaftung und der nördlich angrenzenden Beweidung beschränken.

## **4. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen aus dem B - Plan vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

### **4.1 Boden und Relief**

Mit Bebauung und Verkehrserschließung unvermeidliche Flächenversiegelungen; für nicht vermeidbare Flächenversiegelungen externer Ausgleich an der Hagener Au.

### **4.2 Wasser**

Durch die aufgrund von Gebäuden unvermeidliche Versiegelung fällt verstärkt Oberflächenwasser an. Welches in eine nördlich angrenzend angelegte naturnahe Retentionsstruktur eingeleitet werden kann. Bei naturnaher zukünftiger Flächenentwicklung und Pflege werden

Einträge über das Grundwasser reduziert, wie sie im Vergleich hierzu derzeit von der Acker-  
nutzung ausgehen.

### **4.3 Lokalklima / Luft**

Die bisherige freie Exposition der westlichen Hälfte des Plangebietes wird durch neue Struk-  
turen an Gebäuden und umgebender Landschaftsgestaltung mit bepflanzten Wällen und  
geschützten und unterschiedlich besonnten Teilflächen völlig verändert. Für die Umgebung  
des Plangebietes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

### **4.4 Arten Fauna / Flora, Biologische Vielfalt, Arten und Lebens- gemeinschaften**

Der Wandel von einem Ackerbiotop zu einer mit Gehölzen, Wiesen, Hecken und Ziergarten  
entwickelten Siedlungslandschaft bedeutet einen erheblichen Wandel der Habitatstrukturen.  
Die Lebensraumfunktionen für unterschiedliche, bisher das Gebiet als Jagdrevier nutzende  
Tierarten werden teilweise eingeschränkt. Die Eingrünung am Ostrand im Übergang zur Ag-  
rarlandschaft wird entsprechend entwickelt, allerdings nicht in Form der im Landschaftsplan  
vorgesehenen breiten Biotopverbundstruktur.

Durch die vorgesehene Entwicklung wird die biologische Vielfalt im Plangebiet nicht reduziert  
sondern erhöht werden.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten oder  
streng geschützte Arten wie Fledermäuse sind während der Bauphase vorliegend nicht zu  
erwarten.

### **4.5 Landschaftsbild**

Durch die geplante Bebauung und Umgebungsgestaltung wird das Landschaftsbild grund-  
sätzlich verändert. Dies wird allerdings für die Öffentlichkeit von der Straße *Hagener Weg*  
aus nur eingeschränkt wahrnehmbar.

### **4.6 Mensch und Gesundheit**

Durch das geplante Vorhaben erfolgt keine Beseitigung oder Einschränkung bestehender  
Erholungsstrukturen sondern eine Entwicklung bzw. Erweiterung derartiger.

### **4.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen zwischen verschiedenen Schutzgütern Schutzgut Mensch/  
menschliche Gesundheit zu Landschaftsbild sowie zu Boden und Wasser. Diese ergeben  
sich aus der umfassenden Umgestaltung der bisherigen Ackerfläche.

## **5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan**

Zusätzliche Flächenversiegelungen, reduzierte Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser. Verlust eines Nahrungshabitates und Lebensraumes für bestimmte, auf Ackerbiotope spezialisierte Tierarten.

## **6. Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten**

Bei einer sogenannten Null-Variante, also einem Verzicht auf einen B-Plan, würde weiterhin Landwirtschaftsfläche verbleiben.

### **6.1 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan**

Es erfolgten Überlegungen, die eine anteilige Verteilung von Ferienhäusern sowie eine andere Verkehrsanbindung weiter nördlich und somit den Nahbereich der Hofstelle betreffen. Hierbei entfielen allerdings wesentliche Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Anordnungen von Streicheltieren, die für jüngere Feriengäste auf dem Bauernhof ein zentrales Element bilden.

Alternativ zu einer Bebauung mit Ferienhäusern könnte hier Wohnbebauung oder anteilig, wie noch in alten Plänen angedacht, ländliches Gewerbe entstehen.

### **6.2 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan**

Für eine Weiterentwicklung von Ferienangeboten um Urlaub auf dem Bauernhof bietet sich eine räumliche Anbindung an einen bereits bestehenden Ferienhof mit aller erforderlichen Infrastruktur wie auch Tieren an. An einem anderen Standort entstünde eine neue und weitergehende Belastung der Landschaft und keine geschützten Biotopstrukturen zerstört oder beeinträchtigt werden müssen. Da sich das Plangebiet in die örtliche Siedlungsstruktur zwischen Häusern auf Prasdorfer Gemeindegebiet und der Ortslage der Nachbargemeinde von Probsteierhagen eingliedert, sind die Eingriffe in die Schutzgüter im Vergleich zu anderen Standorten relativ gering.

## **7. Zusätzliche Aspekte**

### **7.1 Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen**

Im Hinblick auf eine mögliche Regenwasserversickerung fehlen noch Erkenntnisse über die genaueren Bodenverhältnisse im Plangebiet.

Im Hinblick auf den Bau der Regenwasserretentionsanlage besteht eine Konzeption durch das Ing. Büro Hauck. Es fehlen noch Erkenntnisse über die genaueren Baugrundverhältnisse im Plangebiet.

Vorliegendes Geruchsgutachten aus der Schweinehaltung der Landwirtschaftskammer v. 3.11.2014. Gutachten zu Lärmemissionen aus der Getreideanlage in Probsteierhagen und Reaktivierung der Bahnlinie, ursprünglich angefertigt für ein Vorhaben zu altenbetreutem Wohnen (Schallschutz Nord 2009), überarbeitet Jan. 2015, Wasser- und Verkehrskontor.

### **7.2 Hinweise auf weitergehende Emissionen**

Klimaschädliche Auswirkungen in Folge der Planung sind nicht zu erwarten.

Unverhältnismäßige Belastungen durch Abfälle, Lärm oder Abwässer sind aus der Planung nicht erkennbar, ebenso sonstige nachteilige Umweltauswirkungen als Folge der Planung.

### **7.3 Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

keine

### **7.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes**

Extensivierung der bisherigen Ackerfläche und Anreicherung mit standortgemäßen Gehölzsäumen und Einzelbäumen.

## **8. Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des B-Plans erfolgen können.

Im vorliegenden Fall ist kein Monitoring für eines der Schutzgüter erforderlich.

## **9. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Bebauung des Plangebietes führt zu Eingriffen von überwiegend allgemeiner Bedeutung für verschiedene Schutzgüter. Allerdings bedeutet die Nutzungsänderung einer bisherigen Ackerfläche zu einem Ferienhausgebiet eine grundsätzliche Veränderung des Landschaftsbildes und der Habitatstrukturen für unterschiedliche, an Acker- und Weidenutzung angepaßte Tierarten. In der Planung werden die natürlichen Gegebenheiten der Fläche berücksichtigt, sodass die Bebauung durch bestehende Baumbestände und Hausgärten sowie die zentral im Gelände befindliche Anhöhe nur schwer von der Straße *Hagener Weg* einsehbar ist. Der dennoch durch Flächenversiegelung erforderliche Ausgleich wird extern zum Plangebiet vorgenommen.

## **10. Stellenwert der Umweltprüfung mit Umweltbericht im Rahmen der kommunalen Abwägung**

Die Umweltbelange bilden innerhalb der kommunalen Abstimmung und Abwägung ein wichtiges Element.

## **11. Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff - Ausgleich**

Die Behandlung der Bilanzierung Eingriff – Ausgleich erfolgt im Zusammenhang mit dem Umweltbericht zum B-Plan

Prasdorf, den .....2015

Prasdorf, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -