

# BEGRÜNDUNG

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

### DER GEMEINDE BRODERSBY

#### "FERIENHOF SCHÖNHAGEN"

für ein Gebiet nordöstlich des Eiskellerweges im Ortsteil Schönhagen

## ENTWURF

#### VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>TEIL I - B E G R Ü N D U N G</b> .....	<b>1</b>
<b>1      AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>1</b>
1.1      Geltungsbereich.....	1
1.2      Bestand.....	1
1.3      Grundlage des Verfahrens .....	2
1.4      Rechtliche Bindungen .....	2
1.4.1      Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2021) .....	2
1.4.2      Regionalplan für den Planungsraum III .....	2
1.4.3      Flächennutzungsplan .....	3
1.4.4      Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II .....	3
1.4.5      Landschaftsplanung.....	3
1.4.6      Schutzverordnungen.....	3
<b>2      ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1      Allgemeine Ziele der Planung .....	4
2.2      Nutzer- und Betreiberkonzept des Ferienhofes .....	6
2.3      Tourismuskonzept des Ferienhofes in Bezug auf das Gesamtkonzept der Gemeinde Brodersby .....	9
2.4      Standortbegründung .....	10
<b>3      PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>16</b>
3.1      Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2      Maß der baulichen Nutzung .....	17
3.3      überbaubare Grundstücksflächen .....	18
3.4      Baugestalterische Festsetzungen .....	18
3.5      Verkehrliche Erschließung .....	19
3.6      Ver- und Entsorgung.....	19
3.7      Umweltbericht .....	21
3.8      Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	23
3.9      Immissionsschutz.....	24
3.10      Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	24
<b>4      UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>25</b>
4.1      Vorhaben- und Erschließungsplan .....	25
4.2      Durchführungsvertrag .....	25
<b>5      FLÄCHENVERTEILUNG</b> .....	<b>26</b>

<b>TEIL II - UMWELTBERICHT .....</b>	<b>27</b>
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>27</b>
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	27
1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	28
1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen.....	29
1.3.1 Fachgesetze .....	30
1.3.2 Fachplanungen .....	32
1.3.3 Schutzverordnungen.....	33
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN....</b>	<b>34</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose .....	34
2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	34
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	36
2.1.3 Schutzgut Fläche .....	42
2.1.4 Schutzgut Boden.....	43
2.1.5 Schutzgut Wasser.....	45
2.1.6 Schutzgut Klima/Luft .....	47
2.1.7 Schutzgut Landschaft.....	48
2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	50
2.1.9 Wechselwirkungen.....	50
2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	51
2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	52
2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen .....	52
2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	52
2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang.....	52
2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	52
2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
<b>3 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN .</b>	<b>53</b>
3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	53
3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	55
3.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen .....	56
3.3.1 Knickanlage .....	56
3.3.2 Ausgleichsfläche .....	57
3.3.3 Heckenpflanzung.....	58

3.4	Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B).....	59
<b>4</b>	<b>PLANUNGSAalternativen .....</b>	<b>59</b>
4.1	Standortalternativen.....	59
4.2	Planungsalternativen.....	60
<b>5</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>61</b>
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	61
5.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	61
5.3	Allgemeine Zusammenfassung.....	62
<b>6</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENANGABEN.....</b>	<b>64</b>

Anlagen:

- Vorhabenbeschreibung, Maren Marr, Januar 2022
- Vorhaben- und Erschließungsplan, März 2022
- Bestandsplan, Planungsbüro Springer, März 2022
- Arten der LANIS-Datenbank, Planungsbüro Springer, Mai 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau eines Stallgebäudes zu Ferienwohnungen auf dem „Ostseebauernhof Schönhagen“, TÜV Nord aus Hamburg, März 2020
- Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW1, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH aus Neumünster, März 2023

# TEIL I - B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Brodersby  
– "Ferienhof Schönhagen" – für ein Gebiet nordöstlich des Eiskellerweges  
im Ortsteil Schönhagen

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Geltungsbereich

Der ca. 1,36 ha große Planbereich liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Schönhagen der Gemeinde Brodersby am Ende des Eiskellerweges. Der Geltungsbereich umfasst die gewachsene Hofanlage eines seit über 100 Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf einem Teil aus Flurstück 9/4, Flur 1, Gemarkung Schönhagen. Die genaue Planbereichs-abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

### 1.2 Bestand

Das Plangebiet beinhaltet die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle nordöstlich angrenzend an den Eiskellerweg, inkl. der hier vorhandenen baulichen Anlagen (Betriebsleiter- und Alttenteilerwohnhaus, Ställe, Scheunen, landwirtschaftliche Nebenanlagen, Ferienhäuser mit ihren Zuwegungen und Hofflächen).

Östlich des ursprünglichen Hofes wurde ein Wohnmobilstellplatz auf einer alten Siloplatte mit ergänzenden wassergebundenen Abstellflächen errichtet.

Nördlich ist ein Reitplatz angelegt und in Nutzung.

Südlich der Zufahrt zum Hof-

gelände sind ein Paddock für Pferde, kleinere Ställe für Hühner und Schafe sowie ein kleiner Spielplatz für die Kinder der Feriengäste angelegt.

Das Plangebiet liegt in einer bewegten Landschaft mit Höhen zwischen 7 m über NHN an der östlichen Planbereichsgrenze und ca. 10 m über NHN im Westen des Plangebietes.



### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby hat am 21.09.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

### 1.4 Rechtliche Bindungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung können nicht durch die gemeindlichen Abwägungen nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden.

#### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2021)

Der Planbereich der Gemeinde Brodersby wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 als Bestandteil des ländlichen Raumes sowie in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

*Nach Ziffer 4.7.1 Abs. 3 LEP 2021 soll dem Tourismus und der Erholung in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und / oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.*

*Nach Ziffer 4.7.3 Abs. 4 LEP 2021 dienen Ferienhäuser und -wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Dementsprechend ist ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten. Um einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen bzw. Ortslagen vorzusehen; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Nutzungs- und Betreiberkonzepte sollen für Ferienhausgebiete dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten; ein Dauerwohnen ist auszuschließen.*

#### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Der Regionalplan für den Planungsraum III 2000 weist das Plangebiet als Bestandteil des ländlichen Raumes sowie als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus.

*Nach Ziffer 4.1 Abs. 3 des Regionalplanes sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessert sowie Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden.*

*Nach Ziffer 4.1 Abs. 6 des Regionalplanes ist im Ordnungsraum an der Küste Schwansens eine Verlagerung der bestehenden Zelt- und Campingplätze aus den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen anzustreben.*

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Brodersby stellt die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dar.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die somit notwendige 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum II (2020) sind in den Karten 1 und 3 für das Plangebiet keine Darstellungen vorhanden. In Karte 2 wird das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG sowie innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum Bauleitverfahren ein Antrag auf Entlassung gestellt.

### 1.4.5 Landschaftsplanung

Die Gemeinde Brodersby verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan** vom Oktober 1998. Im Bestandsplan sind die vorhandene Bebauung und Vegetation gekennzeichnet. Im Entwicklungsplan sind für den Plangeltungsberiech keine Maßnahmen dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes enthalten für den Planbereich ansonsten die landwirtschaftliche Nutzung. Von dieser Darstellung weichen die Inhalte des Bebauungsplanes ab, da eine derartige Nutzung bei der Aufstellung des Landschaftsplanes nicht absehbar war. Da die Flächen auch zukünftig hauptsächlich für die Landwirtschaft genutzt werden und die untergeordnete Nutzung dem Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes dient, werden die Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Brodersby bei einer Fortschreibung an die neuen Ziele angepasst. Zudem kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

### 1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Die Flächen des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet "Schwansener Ostseeküste" (§ 26 BNatSchG).
- Das Plangebiet liegt im großflächigen Naturpark "Schlei" (§ 27 BNatSchG).

- Die nächstgelegenen Bestandteile des europäischen Netzes **Natura 2000** sind das FFH-Gebiet 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" und das EU-VSG 1423-491 "Schlei" ca. 850 m östlich.
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG liegen nicht vor.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird notwendig, um in dem ca. 1,36 ha großen Plangebiet die touristische Entwicklung und die nachhaltige Sicherung des Bestandes eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

Derzeit bietet der Ostseebauernhof Schönhagen Familienurlaub eng verknüpft mit Tieren und Landwirtschaft an. Diese seit mehreren Jahrzehnten gewachsene Nutzungsstruktur soll nun im touristischen Bereich qualitativ verbessert und die Angebotspalette geringfügig erweitert werden. Hierdurch soll der landwirtschaftliche Betrieb zukunftsfähig aufgestellt und langfristig am Standort erhalten bleiben. Innerhalb des aktiven landwirtschaftlichen Betriebes, der noch immer 13 ha Land bewirtschaftet und entsprechende Viehhaltung betreibt, sind derzeit zehn Wohnmobilstellplätze, vier Ferienhäuser und eine Ferienwohnung genehmigt. Da die befristete Genehmigung des Wohnmobilstellplatzes nur noch für dieses Jahr verlängert werden konnte, ist das vorrangige Planungsziel der langfristige Erhalt dieser bestehenden Stellplätze. Weiterhin soll in diesem Zuge die mittel- bis langfristige Neugestaltung des touristischen Angebotes auf dem Hof geringfügig erweitert, aufgewertet und zukunftsfähig aufgestellt werden.

Neben dem Erhalt der Wohnmobilstellplätze und der bestehenden Ferienunterkünfte ist geplant, durch die Umnutzung des Heubodens eines ehemaligen Stallgebäudes zu weiteren drei Ferienwohnungen sowie durch den Bau einer modernen Wohnmobil-Schmutzwasserbeseitigungsstelle innerhalb bestehender landwirtschaftlicher Gebäude die Wohnsituation der Feriengäste neu zu strukturieren und das touristische Angebot des Betriebes weiter auszubauen und qualitativ zu verbessern.

Der landwirtschaftliche Betrieb existiert an dieser Stelle seit vielen Jahrzehnten und wird von den heutigen Inhabern in der vierten Generation voll bewirtschaftet. Neben dem Haupterwerbsfeld Ackerbau sowie einer kleinen Pferdezucht im Nebenerwerb wird die Vermietung von Wohnmobilstellplätzen und Ferienunterkünften und das umfassende Angebot von Ferien auf dem Bauernhof zunehmend ein existenzsicherndes finanzielles Standbein für die Familie.

Die funktionale Verknüpfung von Tourismus und Landwirtschaft erfolgt auf dem Ostseebauernhof Schönhagen an verschiedensten Stellen. Einerseits werden auf der Hofanlage Islandpferde gehalten und für Pony-Ausritte und Reitpädagogik genutzt. Daneben ist ein Streichelgehege mit Ziegen, Schafen und Hasen eingerichtet, um das touristische Angebot attraktiver zu gestalten. Darüber hinaus ist im ehemaligen Kuhstall die Unterbringung eines Enten- und Gänsestalles mit großzügigen Außenanlagen geplant, der ausgebaut und modernisiert werden soll, um die für einen landwirtschaftlichen Betrieb früher typischen, klassischen Nutztiere den Gästen näherbringen zu können.



Der Ferienhof ist z.B. durch die entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen und die aktive Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen darauf ausgelegt, seinen Gästen auch das Tagesgeschäft und die technischen Aspekte der Landwirtschaft zu vermitteln.

Spielmöglichkeiten und Spielgeräte für Kinder sind auf dem Hof bereits vorhanden und steigern die Attraktivität für Familien. Die Eigentümerin des Hofes ist gelernte Erzieherin und legt bei der Auslegung des touristischen Angebotes großen Wert auf die Vermittlung vom Leben auf dem Land und vom Umgang mit den Tieren im Einklang mit der Natur.

Um den Betrieb langfristig am Standort zu halten, ist der Erhalt der Wohnmobilstellplätze unabdingbar. Dieser kleine Platz für bis zu zehn Wohnmobile hat sich in den vergangenen Jahren einen guten Ruf erarbeitet, sodass zahlreiche Gäste schon bei der Abreise wieder ihren Ferienaufenthalt für das kommende Jahr buchen.

Hierbei unterscheidet sich die Nutzung des Stellplatzes grundlegend von den großen Wohnmobilstellplatzanlagen in den nahegelegenen Tourismushochburgen Kappeln und Damp, da die Gäste auf dem Hof Marr bewusst die Ruhe eines kleinen, abgelegenen Platzes suchen und hier i.d.R. zwischen 4 Tagen und 3 Wochen ihren Urlaub verbringen. Die Wohnmobile werden in dieser Zeit üblicherweise kaum bewegt und alle Unternehmungen mit dem Fahrrad absolviert. Eine Erweiterung über die bestehenden zehn Stellplätze hinaus ist aus diesem Grund auch auf lange Sicht vom Betreiber und der Gemeinde nicht gewünscht, um die Ruhe und Abgelegenheit, die diesen Platz ausmacht und von den großen Plätzen der Umgebung abhebt, zu erhalten und nicht zu stören.

Die Grundlage für einen erfolgreichen Betrieb von Ferien auf dem Bauernhof bedingt modern ausgestattete Wohnungen oder die Möglichkeit, das eigene Wohnmobil dort unterzustellen, ohne jedoch das Flair eines landwirtschaftlichen Hofes aufzugeben. Außerdem muss auf dem Hof noch tatsächlich Landwirtschaft betrieben werden, um authentisch zu bleiben und nachhaltig Gäste zu binden.

Die Gemeinde möchte die Landwirtschaft als leistungsfähigen Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und weiterentwickeln. Vor allem kleinere Landwirtschaftsbetriebe können sich mit einem eigenen Tourismusangebot eine weitere notwendige Einnahmequelle sichern und so durch den Aufbau eines Angebotes von Ferien auf dem Bauernhof dem Gemeinwohl in der touristisch geprägten Gemeinde Brodersby dienlicher sein, als wenn sich der Landwirt zu seiner wirtschaftlichen Sicherung bspw. eine intensive Mastanlage als zweites Standbein errichtet. Ferien auf dem Bauernhof bieten die Möglichkeit einer behutsamen touristischen Aufwertung und Belebung des Gemeindegebietes.

Das Angebot von Ferien auf dem Bauernhof ist derzeit an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet vorhanden, sodass durch den Ostseebauernhof Schönhagen kein Konkurrenzkampf zu den Anbietern anderer Ferienwohnungen oder Wohnmobilstellplätze entsteht, sondern das touristische Repertoire innerhalb des Gemeindegebietes ergänzt und ortsangepasst entwickelt wird.

Weiterhin unterstützt die Gemeinde den kleinen Wohnmobilstellplatz auf dem Hof Marr und hat nach der Rechtsprechung zum Übernachtungsverbot auf öffentlichen Parkplätzen bei der Familie um die Erweiterung der ursprünglichen drei Stellplätze auf heute zehn Stellplätze gedrängt, um eine Alternative zu den großen Plätzen für ruhesuchende Touristen anbieten zu können.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Schwansener Ostseeküste". Bei der Planung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuplanung, die insular und losgelöst von jeglicher Bebauung im Außenbereich entstehen soll. Vielmehr ist ein baulicher Ansatz durch die vorhandenen Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes gegeben, auch sind die bestehenden Wohnmobilstellplätze und Ferienwohnungen genehmigt. Eine bauliche Erweiterung über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen; die zusätzlich geplanten Ferienwohnungen sollen im ehemaligen Heuboden des vorhandenen, zentralen Stallgebäudes entstehen. Die bestehenden Wohnmobilstellplätze wurden auf und unmittelbar neben einer ehemaligen Siloplatte errichtet, um zusätzliche Versiegelungen zu reduzieren. Aufgrund der Planung an dieser Stelle verringert sich die Inanspruchnahme von Bauflächen gegenüber einer solitär angelegten neuen Wohnmobilstellplatzanlage an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden ist auch dadurch gewährleistet, dass die Ausweisung der Bauflächen restriktiv vorgenommen wird. Sie ist auf den vorhandenen baulichen Bestand und auf notwendige kleinere Erweiterungen beschränkt. Um die o.g. Ziele zu erreichen, sind keine baulichen Erweiterungen über den Bestand hinaus vorgesehen. Insofern hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über den Eiskellerweg vorhanden. Bzgl. des westlich angrenzenden gewerblichen Betriebes liegt ein Gutachten vor, das die Verträglichkeit der beiden benachbarten Nutzungen bestätigt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brodersby ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde plant die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaft und Tourismus'. Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes folgt die Gemeinde Brodersby den in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2021) empfohlenen Entwicklungsmöglichkeiten, nach denen die Landwirtschaft als ein raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden soll, wozu ausdrücklich auch die Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten durch Erwerbsalternativen wie Direktvermarktung oder ländlicher Tourismus zu zählen sind. Bezogen auf den Tourismus soll Schleswig-Holsteins Position als maritimes Urlaubs- und Erlebnisland mit dem Fokus auf zielgruppen- und marktgerechter Aufwertung der touristischen Infrastruktur weiter ausgebaut werden.

## **2.2 Nutzer- und Betreiberkonzept des Ferienhofes**

Der Ostseebauernhof Schönhagen ist seit 1926 in Familienbesitz. Noch heute bewirtschaftet der Inhaber rund 13 ha Land. Die Nutztierhaltung ist in den letzten Jahren in den Hintergrund getreten. Schweine und Milchkühe werden seit mehr als 20 Jahren nicht mehr gehalten, stattdessen wurden nach und nach diverse Kleintiere, Schafe und Islandpferde angeschafft und neuerdings auch auf dem Hof gezüchtet.

Seit Mitte der 1960er Jahre wurden bereits Fremdenzimmer an Reisende vermietet. Diese zusätzliche Einnahmequelle wurde aufgrund der hohen Nachfrage in den folgenden Jahren

und Jahrzehnten immer weiter ausgebaut. In den 1970er Jahren entstand das erste Ferienhaus, bis Mitte der 90er Jahre kamen drei weitere Ferienhäuser und eine Ferienwohnung hinzu.

Das große Hauptgebäude mit integriertem Stall ist seit Bestehen des Hofes für das Ensemble gestaltprägend, daher soll dessen äußere Erscheinung im Wesentlichen gewahrt bleiben. Im Zentrum des Hofes sollen sich die Touristen, umrahmt von den landwirtschaftlichen Gebäuden, den Tieren und der Natur erholen können. Ruhe, Erholung und Entschleunigung sollen im Fokus des Tourismus auf dem Hof stehen. Ebenso soll der Wohnmobilstellplatz genauso erhalten bleiben wie er ist: klein, gemütlich und überschaubar. Er soll Urlaubern Raum abseits der Tourismusströme im Einklang mit dem Landleben bieten. Auch die angebotene Reitpädagogik zielt genau in diese Richtung: im Vordergrund stehen nicht die Elemente eines klassischen Reitbetriebs, sondern vielmehr der Anspruch, Kindern wie auch erwachsenen Menschen, die Nähe und Verbundenheit zum Tier nahezubringen.



Die ehemaligen Stallungen, als Teil des Hauptgebäudes, sind für die moderne Landwirtschaft weder geeignet noch erforderlich. Das Dachgeschoss (der alte Strohboden) ist mit modernen Maschinen nicht mehr zu erreichen und für die Lagerung von Stroh- und Heuballen der heutigen Standardgröße ungeeignet. Das Gebäude ist dadurch insgesamt nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar. Da aber der Erhalt dieses baulich typischen Wirtschaftsgebäudes sichergestellt werden soll, kann dieser durch eine Umnutzung wirtschaftlich ermöglicht werden. Das Ensemble soll ein sichtbarer Beleg für die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft in Schwansen sein. Es soll auch zukünftig die Arbeits- und Produktionsverhältnisse der Landwirtschaft abbilden können. Das Erdgeschoss und die Remise sollen weiterhin für die Landwirtschaft nutzbar bleiben und optimal an die Bedürfnisse des Ferienhofes angepasst werden. Es ist beabsichtigt dieses ehemalige Stallgebäude grundhaft zu sanieren, energetisch zu ertüchtigen und im Dachgeschoss drei familiengerechte Ferienwohnungen zu errichten.

In der Landwirtschaft möchten sich die Betreiber weiterhin etwas umorientieren und mehr auf die Zucht der Islandpferde sowie die Haltung von diversen kleinen Nutztieren konzentrieren. Hierbei setzen sie auf robuste alte Rassen, die naturnah und überwiegend im Freien gehalten werden können. Es soll wieder eine Selbstvermarktung des vor Ort produzierten Fleisches stattfinden. Auch das Geflügel soll sich tagsüber im Freiland aufhalten können. Die Futterproduktion soll auch weiterhin durch den Betrieb selbst und die Bewirtschaftung der zugehörigen 13 ha Land sichergestellt werden.

Die Eigentümer möchten auf den vorhandenen Dachflächen des Hofes weitere Photovoltaikflächen erschließen und die bereits vorhandene Stromproduktion ausbauen. Ziel ist es, durch ausreichende Stromproduktion und die Schaffung von großzügigen Speichervorrichtungen den Hof komplett und nahezu autark mit Strom versorgen zu können.

Schon in den letzten Jahren wurde auf dem Hof sehr darauf geachtet keine weiteren Flächen zu versiegeln und die vorhandenen Flächen optimaler zu nutzen. Zum Teil wurden versiegelte Flächen zurückgebaut, sodass wieder Rasen und Gartenflächen entstanden sind. Der Bau großer neuer Dachflächen ist nicht geplant und soll insgesamt auch weiterhin vermieden werden. Es ist lediglich vorgesehen, den vorhandenen Reitplatz zu überdachen, um auch im Winter ordentlich mit den Pferden arbeiten zu können. Zur optimalen Ausbildung eines Islandpferdes darf in der Zukunft auch eine Ovalbahn nicht fehlen, die sich gut ins Hofbild integrieren lassen wird.

Die Vorhabenträgerin, als gelernte Erzieherin und Reitpädagogin, möchte ihren Gästen das Landleben und dessen Vielseitigkeit nahebringen. Natur und Tiere zum Anfassen, Erleben und Respektieren. Sie möchte einen respektvollen und zukunftsorientierten Umgang mit der Natur, ihren Ressourcen und ihren Tieren vermitteln. Um einen kleinen landwirtschaftlichen Betrieb wie diesen sichern zu können, ist der Tourismus ein fast unverzichtbares Standbein, gleichzeitig aber auch eine tolle Ergänzung zur Landwirtschaft. Aus der Verbindung beider Elemente, der Landwirtschaft und dem Tourismus, entsteht vor Ort die Möglichkeit den Betrieb erlebbar zu machen.

Der Betrieb wird heute und auch zukünftig als eine Einheit betrieben. Der Verkauf des Betriebes oder einzelner Betriebszweige, insbesondere von Ferienwohnungen oder Ferienhäusern an Dritte ist nicht geplant. Ebenso bleibt der Wohnmobilstellplatz auch zukünftig im Besitz der Vorhabenträger. Dies wird im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch einmal konkret mit der Gemeinde vertraglich vereinbart.

Weiterhin wird die Zahl der Dauerwohnungen auf das erforderliche und vorhandene Maß beschränkt. Diese Regelung wird im Text (Teil B, Ziff. 1.1) des Bebauungsplanes festgesetzt. Hier wird weiterhin festgesetzt, dass das Dauerwohnen nur betriebsbezogen zulässig ist.

So möchte die Gemeinde Brodersby sicherstellen, dass der Betrieb in den Händen der heutigen Vorhabenträger bleibt und das Betreiberkonzept durch diese umgesetzt wird. Weiterhin sollen so die Ziele des Bebauungsplanes auch langfristig den gemeindlichen und den übergeordneten Zielen entsprechen.

## 2.3 Tourismuskonzept des Ferienhofes in Bezug auf das Gesamtkonzept der Gemeinde Brodersby

### Modellregion Schlei / Gemeinde Brodersby

Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein erhebt jährlich verschiedene Daten im Zusammenhang mit dem Tourismus für die unterschiedlichen Regionen und Gemeinden. Brodersby liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung, unmittelbar an der Ostseeküste der Halbinsel Schwansen. Demzufolge ist Brodersby eine der stark vom Tourismus profitierenden Gemeinden in der Region und im Land Schleswig-Holstein.

6.594.000 Touristinnen und Touristen kamen im Jahr 2021 nach Schleswig-Holstein. Das sind 6,1 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Die Anzahl der gebuchten Übernachtungen stieg in diesem Zeitraum um 12,0 Prozent auf 32.385.000, so das Statistikamt Nord. ([www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de))

In der Gemeinde Brodersby gibt es aktuell ca. 237 Ferien- und Wochenendwohnungen; hiervon befinden sich ca. 210 Wohnungen im Ortsteil Schönhagen. Im Plangebiet liegen fünf dieser 210 Ferienwohnungen; durch die Umsetzung dieses Planvorhabens soll sich diese Zahl um drei Wohnungen erhöhen.

*"Die Pandemie sowie der Restart des Tourismus in der Modellregion Schlei haben zur Folge, dass vermehrt Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte in der freien Landschaft außerhalb genehmigter Zelt- und Campingplätze zu Erholungszwecken für mindestens eine Übernachtung abgestellt werden. Dieses sogenannte „Wildcampen“ widerspricht den gesetzlichen Regelungen! Zelte oder sonstige bewegliche Unterkünfte (Wohnwagen, Wohnmobile) dürfen gemäß § 37 Abs. 1 LNatSchG nur auf den hierfür zugelassenen Plätzen aufgestellt und benutzt werden. Wer, ohne dass eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung erteilt wurde, vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 37 Abs. 1 Zelte oder sonstige bewegliche Unterkünfte außerhalb der hierfür zugelassenen Plätze aufstellt oder benutzt, handelt gemäß § 57 Abs. 2 Nr. 23 LNatSchG ordnungswidrig." (<https://www.schleswig-flensburg.de/Leben-Soziales/Gesundheit/Coronavirus/Modellregion-Schlei/>)*

Da das Wildcampen in der Gemeinde Brodersby in den vergangenen Jahren zu einem echten Problem herangewachsen ist, ist die Gemeinde bemüht, die große Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen in unterschiedlicher Größe und touristischer Ausrichtung zu fördern und die bestehenden Anlagen nachhaltig und langfristig zu sichern. Erfahrungen haben gezeigt, dass nicht jeder Wohnmobilurlauber seine Ferien gerne auf den großen Plätzen in den Nachbargemeinden (Damp, Kappeln) verbringt. Kleine, abgelegene Plätze, auf denen man die Ruhe und die Landschaft genießen kann, werden sehr stark nachgefragt, sind jedoch kaum vorhanden. Ergebnis ist das Wildcampen an vermeintlich ruhigen Orten, mit den entsprechenden Folgen.

Die hohe Nachfrage und gute Auslastung des Ferienhofes verdeutlicht, dass gerade auch in der Gemeinde Brodersby, mit ihrer Lage im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und in der Modellregion Schlei, ein breit gefächertes Angebot, vieler kleiner in Verbindung mit einzelnen größeren Beherbergungsbetrieben die unterschiedliche Nachfrage durch Individualtouristen bedient wird und hierdurch zukunftsorientiert aufgestellt ist. So plant die Gemeinde gem. Ortskernentwicklungskonzept (Sept. 2021) mittelfristig zusätzlich die Schaffung eines Wohnmobilparkplatzes für Tagesparken mit max. einer Übernachtung; auch diese kleine Maß-

nahme bedient einen (anderen) individuellen Besucherkreis. Die Mischung von vielen individuellen kleinen Anbietern und den großen Stellplätzen und Ferienwohnanlagen in der unmittelbaren Umgebung beeinflusst sich nicht negativ, sondern ergänzt sich durch das Ansprechen unterschiedlicher Nutzerkreise, wodurch für die ortsnahe Infrastruktur gemeinsame Wirkfaktoren und positive Synergieeffekte geschaffen werden.

Gleichzeitig besteht aus Sicht der Gemeinde keine Befürchtung, dass durch die Umsetzung der Planung und die geringfügige Erhöhung des Ferienwohnens um drei weitere Wohnungen bezogen auf das Gesamtgebiet der Gemeinde oder die ganze Region ein "Übertourismus" entstehen oder entsprechende negative Auswirkungen verstärkt werden könnten.

Unter den Top-Themen / Projekte zur Weiterbearbeitung in der Handlungsstrategie gem. des Ortskernentwicklungskonzeptes (Sept. 2021) steht auf Punkt 1 der Tourismus in der Gemeinde Brodersby. Hier ist "Ruhe und Natur Tourismus" an erster Stelle angeführt.

Diesen so wichtigen Punkt in der Gemeindeentwicklung bedient zu einem kleinen Teil auch heute schon der Ostseebauernhof Schönhagen. Durch die Umsetzung der Planung und den Erhalt der zehn Wohnmobilstellplätze sowie der Schaffung von drei zusätzlichen Ferienwohnungen ein wenig abseits der Hauptbesucherströme und nicht in erster Reihe an der Küste kann dieses Ziel der Gemeinde, das auch im LEP 2021 unter Ziffer 4.7.3 (4) genannt wird, erfüllt werden.

Der langfristige Erhalt und der nachhaltige und geringfügige Ausbau der hier vorhandenen touristischen Nutzung stellt demnach einen Baustein zur Umsetzung der Tourismusstrategie durch Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung dar.

## 2.4 Standortbegründung

### Standortalternativen

Der Ostseebauernhof Schönhagen ist eine historisch gewachsene landwirtschaftliche Hofstelle, die inzwischen seit nunmehr fast 100 Jahren in Familienbesitz steht. Aufgrund der in der heutigen Zeit veränderten Anforderungen und Bedingungen für die Landwirte allgemein, muss sich auch dieser Betrieb Gedanken um die zukünftige Ausrichtung machen. Die Umsiedlung an eine andere Stelle und somit die Aufgabe des Betriebsstandortes kommt für die Inhaber aus persönlichen, wirtschaftlichen und emotionalen Gründen nicht in Betracht. Zumal die Bewirtschaftung der 13 ha Flächen unmittelbar angrenzend an den Hof den Erhalt des Standortes bedingt.

In den vergangenen sechs Jahrzehnten hat sich als zweites Standbein des Betriebes die Gästezimmer-/Ferienhaus-Vermietung etabliert und immer weiter funktional mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verknüpft. Die Ergänzung durch einen Wohnmobilplatz hat sich als wirtschaftlicher und für die Gesamtkonzeption erfolgreicher Nebenerwerb herausgestellt. Durch die Ausbildung der Betriebsinhaberin als Erzieherin und Reitpädagogin, die selbst auf dem Hof aufgewachsen ist, eröffnen sich so neue und individuell einzigartige Strategien für eine zukunftsfähige Bewirtschaftung des Hofes in der Kombination aus traditioneller Landwirtschaft, Haltung von kleinen landwirtschaftlichen Nutztieren, Pferdezucht und Reitpädagogik sowie Tourismus durch Erlebbarkeit von Landwirtschaft und Natur.

Das Konzept ist auf kleine Besuchergruppen ausgerichtet. So kann die persönliche Betreuung der Gäste in den vier Ferienhäusern, zukünftig vier Ferienwohnungen und zehn Wohnmobilstellplätzen gewährleistet werden, ohne die betriebliche Hauptaufgabe der Landwirtschaft zu beeinträchtigen.

Alternative Standorte für die Realisierung des Betriebskonzeptes sind aus den o.g. Gründen nicht gegeben.

Alternative Betreiberkonzepte würden eine komplette Umorientierung des Betriebes erfordern. So könnte bspw. die Umstellung auf intensive Viehhaltung eine langfristige wirtschaftliche Sicherung des Hofes darstellen. Neben der finanziellen Belastung, die durch eine solche komplette Umrüstung zu leisten wäre, stehen auch die persönlichen Belange der Inhaber sowie weitere hierdurch resultierende Störwirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. durch Immissionen) dieser Option entgegen.

Alternative Standorte für die Neuerrichtung eines Wohnmobilstellplatzes an anderer Stelle und vermutlich durch einen anderen Vorhabenträger stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht zur Verfügung. Durch die Neuerrichtung von zehn Wohnmobilstellplätzen würde eine zusätzliche Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen im Außenbereich der Gemeinde erfolgen, da innerhalb der Ortslagen keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Im Gegensatz dazu sind die Flächen des vorhandenen Platzes bereits angelegt, wofür teilweise sogar durch die Landwirtschaft bereits versiegelte Flächen (alte Siloplaten) umgenutzt werden konnten.

Alternative Standorte für die Errichtung von drei weiteren Ferienwohnungen sind im Gemeindegebiet an mehreren Stellen vorhanden. Im Wesentlichen müsste hierzu jedoch entweder ein Neubau auf bisher unverbauten Flächen erfolgen oder es müssten bisher wohnbaulich genutzte Gebäude zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. Beides gilt es aus Sicht der Gemeinde zu vermeiden. Dem gegenüber steht die Umnutzung des vorhandenen und durch die Landwirtschaft nicht mehr nutzbaren Gebäudes, in dessen Umgebung seit Jahrzehnten eine betriebszugehörige touristische Nutzung vorhanden ist. Der Leerstand und letztendlich der Verfall von baulicher Substanz wird hierdurch vermieden. Gleichzeitig müssen an anderer Stelle keine Dauerwohnungen, die insbesondere im Ortsteil Schönhagen für den Erhalt der dörflichen Struktur dringend erforderlich sind, zu Ferienwohnungen umgenutzt werden.

Der Verzicht auf die durch die Planung beabsichtigte Errichtung von drei zusätzlichen Ferienwohnungen im ehemaligen Kuhstall und der Rückbau des bestehenden Wohnmobilstellplatzes auf der ehemaligen Siloplatte - die sog. Nullvariante - hätte neben den erheblichen finanziellen Einbußen für die Betriebsinhaber, ggf. bis hin zur langfristigen Betriebsaufgabe und den damit verbundenen Folgen für die Landwirtschaft und die Gemeinde, zur unmittelbaren Folge, dass der ehemalige Stall in seiner Nutzung vollständig aufgegeben werden müsste und dann nach und nach verfällt.

Der langfristige Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes am Standort durch die Unterstützung von alternativen und zusätzlichen Erwerbszweigen, die sich in die Gesamtstrategie der Gemeinde einfügen und diese insbesondere in Bezug auf den Tourismus sanft unterstützen, ist das ausdrückliche Planungsziel der Gemeinde für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## Ferienwohnungen

Die Landwirtschaft in Schleswig-Holstein und sicherlich in ganz Deutschland steht vor neuen Herausforderungen. Der ländliche Raum ist durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und zunehmend durch die Folgen des demografischen Wandels geprägt. Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde Brodersby den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit untergenutzt. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Brodersby in den letzten 30 Jahren bereits in größerem Umfang vollzogen.

*"Die Folgen der demografischen Entwicklung und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sind sehr vielschichtig. Zum einen ist mit einem Bevölkerungsschwund in den Dörfern zu rechnen und einer damit einhergehenden Überalterung der Dörfer. Die Aufgabe eines Betriebs ist meist mit einem Abwandern der Nachkommen verbunden, vor allem wenn vor Ort keine Erwerbsmöglichkeit zu finden ist. Viele Betriebe, die keinen Hofnachfolger haben, werden die Landwirtschaft beim Erreichen der Altersgrenze aufgeben. Andere Betriebe mit zu geringer Produktionskapazität werden zwar in der Landwirtschaft bleiben, aber aus dem Vollerwerb in den Nebenerwerb gehen. Das bedeutet dann zwangsläufig, es erfolgt nach und nach ein Rückzug aus der landwirtschaftlichen Produktion mit der entsprechenden Folge, dass Wirtschaftsgebäude ungenutzt bleiben.*

*Auch bei Betrieben im Haupterwerb können Wirtschaftsgebäude leer stehen, z. B. durch Modernisierungen im landwirtschaftlichen Bereich, einer Betriebsumstellung oder die Aufgabe einer Produktionsrichtung.*

*Leerstehende Gebäude sind verbunden mit dem Werteverlust der Immobilie für den Besitzer. Sie haben aber auch negative Auswirkungen auf die Orts- und Kulturlandschaft.*

*Mit der Umnutzung leerstehender Gebäude sind konkrete Ziele für den ländlichen Raum, aber auch für den Landwirt selbst verbunden. Langfristig ist es wünschenswert, die Wohn- und Lebensqualität des ländlichen Raumes zu erhalten, d. h. landwirtschaftliche Gebäude sollen erhalten werden, bevor sie verfallen. Die Umnutzung nicht mehr benötigter Wirtschaftsgebäude ermöglicht Einkommen, ohne weitere landwirtschaftliche oder sonstige Flächen zu verbrauchen bzw. zu versiegeln.*

*Schon nach wenigen Umbaumaßnahmen lassen sich diese Gebäude als Lager- oder Handwerksräume vermieten. Der Umbau zu Mietwohnungen ist mit mehr Aufwand verbunden. Dafür lassen sich aber auch höhere Einnahmen erzielen.*

*Die bestehende touristische Erschließung einer Gemeinde spielt für die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden für Unterkünfte (Urlaub auf dem Bauernhof) eine Rolle. Bereits bestehende touristische Attraktionen erleichtern die Standortsicherung der zu Wohnzwecken ungenutzten Gebäude. Jegliche Form alternativer Einkommensquellen, die mithilfe der umgenutzten Räumlichkeiten erschlossen werden, profitieren von (Tages-)Touristen im Umfeld." (Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen: "Praxisleitfaden Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude")*

*"Viele landwirtschaftliche Gebäude werden heute nicht mehr aktiv bewirtschaftet und es stellt sich die Frage, wie ihr Wert erhalten bleiben kann. Hierfür braucht es individuelle und kreative Lösungen.*



*Die Landwirtschaft hat über Jahrhunderte unsere Kulturlandschaften in Deutschland und Europa mit ihren historischen Ortsbildern und Hofanlagen geprägt. Geschlossene Ortsbilder auf dem Land, wie sie noch in den 1960er Jahren selbstverständlich waren, sind heute jedoch selten geworden. Grund ist der Strukturwandel. Die Mehrzahl der landwirtschaftlichen Betriebe wurde aufgegeben, bei den verbleibenden Betrieben hat sich die Produktion verändert.*

*Im Gebäudebestand trifft dieser Strukturwandel zumeist die Wirtschaftsgebäude, die ihre ursprüngliche Nutzung verloren haben und deshalb leer stehen bzw. verfallen, abgerissen oder stark verändert worden sind. Bis heute stellt sich vielen Landwirten die Frage, wie sie mit diesen Gebäuden sinnvoll umgehen können. Gerade bei den Wirtschaftsgebäuden handelt es sich oft um attraktive, meist aber um unspektakuläre Nutzbauten, die jedoch ein großes Identifikationspotential besitzen. Errichtet wurden sie mit Naturstein, Backstein, Fachwerk oder Holz. Sie sind Zeugen der Arbeits- und Lebensweise unserer Vorfahren. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind vielfältig, hierzu zählen unter anderem Ställe, Scheunen, Keller, Speicher, Keltereien, Molkereien oder Lager. Auch außerhalb der Ortschaften sind landwirtschaftliche Nutzgebäude zu finden.*

*Will man diese Werte erhalten, braucht es individuelle und kreative Lösungen. Hierzu zählen Umnutzungen zum Beispiel zu Kulturscheunen, Mehrgenerationenhäusern, Seniorenwohnungen, Ferienwohnungen, Eventräumen, Ateliers, Werkstätten, Museen und anderem mehr. Klar ist aber auch, kein Dorf braucht mehrere Kulturscheunen. Entscheidungen sollten daher in der Gemeinschaft getroffen werden. Dies fördert auch die Kommunikation untereinander und führt oftmals auch zu besseren und kreativeren Lösungen." (<https://bhu.de/publikation/landwirtschaftliche-wirtschaftsgebäude/>)*

Das Betreiberkonzept des Ostseebauernhofes Schönhagen sieht eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nachnutzung des landwirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Gebäudebestandes vor. Der ehemalige Kuh- und Schweinestall, der eine der größten baulichen Anlagen des Hofes darstellt, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Großviehhaltung. Auch wurde die Haltung von Kühen oder Schweinen vor Jahrzehnten aufgegeben und soll nicht wiederaufgenommen werden. Anstatt dieses große und von der Substanz her erhaltenswerte Gebäude abzureißen, soll es zukünftig wieder nutzbar gemacht werden, da auch eine Nichtnutzung Geld kostet. Möchte man das Gebäude nicht verfallen lassen, so fallen in jedem Fall jährliche Kosten für die Unterhaltung und Beiträge für Versicherungen an. Ziel der Umnutzung ist es demnach, das Gebäudevermögen zu erhalten und zusätzliche Einnahmequellen zu erschließen.

Entsprechend des Betreiberkonzeptes ist im Erdgeschoss überwiegend der Erhalt der ehemaligen Stallungen, Schuppen und Lagerflächen sowie die Wiedernutzbarmachung für die Landwirtschaft geplant. Teilweise sollen diese Bereiche im Inneren des Gebäudes zu Ställen für Kleinvieh (Enten, Gänse, Kaninchen u.ä.) umgebaut werden. Im Obergeschoss ist der Bau von drei zusätzlichen Ferienwohnungen geplant. Hierbei soll bewusst die alte Bausubstanz erhalten und so in die neue Nutzung integriert werden, dass moderne und gleichzeitig ursprüngliche Wohnungen entstehen. So soll z.B. der bestehende Höhenversatz, der zwischen den Stallungen und dem Treckerschuppen besteht, bewusst in die Ferienwohnungen aufgenommen werden.

Über den Ferienwohnungen ist der Erhalt des Dachbodens, dann mit entsprechend geringerer Höhe, geplant, um die gesamte Kubatur des Gebäudes unverändert zu bewahren.

Die Außenfassade und das Dach des Gebäudes sollen nicht verändert, sondern lediglich in den notwendigen Bereichen renoviert werden. Die auf den Dachflächen bestehenden Photovoltaikanlagen sollen erhalten und noch erweitert werden, um die umweltfreundliche, ressourcenschonende und möglichst autarke Stromerzeugung für den Hof vorzubereiten.

### **Wohnmobilstellplatz**

Der vorhandene Wohnmobilstellplatz rundet das touristische Angebot auf dem Ferienhof ab. Der Platz ist befristet auf Bauernhöfen in Schleswig-Holstein genehmigt. Übergangswiseses Camping außerhalb von Campingplätzen bleibt in Schleswig-Holstein unter bestimmten Bedingungen für eine Frist von maximal zwei Jahren geduldet (Stand 24.02.2021). Im Jahr 2022 ist eine Duldung nur dann möglich, wenn die Gemeinde bereits 2021 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet hat, um einen rechtmäßigen Zustand herbeizuführen und abzusehen ist, dass die Planung möglichst im Jahr 2022 mit Erfolg abgeschlossen werden kann. Diese Voraussetzungen sieht die Gemeinde Brodersby für den Stellplatz auf dem Ostseebauernhof Schönhagen gegeben.

Die Nutzung ist durch den Betreiber erst ab einer Aufenthaltsdauer von mind. vier Tagen zulässig. So soll ein häufiges Wechseln der Wohnmobile vermieden und das Verkehrsaufkommen reduziert werden. Die Erfahrung der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die meisten Wohnmobilmutzer, die den Ostseebauernhof Schönhagen anfahren, für bis zu zwei Wochen und mehr dortbleiben. Wobei bewusst nur neun feste Stellplätze angelegt wurden und vermietet werden, um auch spontane "Notfälle", die abends noch ankommen, kurzzeitig aufnehmen zu können. Hierdurch soll dem unter Kap. 2.3 genannten Wildcampen zu einem kleinen Teil Abhilfe geschaffen werden.

Der Stellplatz hat sich inzwischen einen guten Namen gemacht. Die Plätze sind in der Saison vollständig ausgebucht und auch außerhalb der Hochzeiten stark nachgefragt; dies ist u.a. auch durch das besondere Angebot des Hofes mit der Verbindung zur Landwirtschaft und der ruhigen Lage des Platzes bedingt. Der Erhalt der Anlage entspricht demnach den unter Ziffer 4.7.1 (Abs. 3) des LEP 2021 genannten Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung.

Für die Fortführung des Gesamtkonzeptes des Betriebes ist der Erhalt dieser Wohnmobilstellplätze unabdingbar. Keine andere Unterkunftsform auf Dauer und für einen wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung erfordert einen so geringen Platzbedarf und Erschließungsaufwand. Um die gleiche Gästezahl unterzubringen, wäre der Bau von zehn weiteren Ferienwohnungen oder -häusern notwendig. Diese Alternative ist für Landwirte, die ein zusätzliches finanzielles Standbein suchen, keine Lösung. Auch steht der Flächenverbrauch und die Dimension eines solchen Vorhabens gegenüber der Hauptnutzung Landwirtschaft in einem nicht darstellbaren Verhältnis und entspricht in keinster Weise dem Planungswillen der Vorhabenträger. Auch könnte die hohe Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen in der Gemeinde Brodersby durch die Schaffung weiterer fester Ferienunterkünfte nicht gedeckt werden.

Der Wohnmobilplatz wurde um eine alte Silofläche herum so angelegt, dass er die vorhandenen Versiegelungen aufgreift und nur für die wirklich erforderlichen Bereiche zusätzliche Versiegelungen in wassergebundener Ausführung erhalten hat. Die übrigen Bereiche sind bewusst als Grünflächen angelegt und gepflegt.

Es ist geplant, um den Wohnmobilplatz eine Anpflanzung vorzusehen, die den Bereich zur freien Landschaft hin abgrenzt. Da die Stellplätze ca. einen Meter tiefer im Gelände liegen als

die eigentliche Hoffläche und die Wohnmobile nicht an die bauliche Höhe der Gebäude heranreichen, kann durch die Anpflanzung die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zusätzlich minimiert werden. Eine Vergrößerung des Platzes über den vorhandenen Bestand hinaus ist nicht geplant und wird durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht begründet.

### **Städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde dem Gebot einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, da eine solche landwirtschaftliche Hofanlage für den Landschaftsteil Schwansen regions- und ortstypisch ist. Auf der Halbinsel Schwansen befinden sich viele solcher kleinen Höfe in Alleinlage, die von weithin sichtbar sind und hier das Landschaftsbild prägen. Die Anordnung und die Größe der Baukörper ebenso wie die Fassaden- und Dachgestaltung tauchen vielerorts in der Umgebung immer wieder auf und zeugen nach wie vor vom wichtigen Sektor Landwirtschaft.

Der Ostseebauernhof Schönhagen liegt unmittelbar angrenzend an einen vorhandenen Gewerbebetrieb, dessen bauliche Anlagen deutlich größer und in der Landschaft wirksamer sind als die Gebäude auf dem Ostseebauernhof. In kurzer Distanz (ca. 120 m entfernt) erheben sich östlich des Plangebietes die großen dreigeschossigen Baukörper der Rehaklinik Schönhagen, die ebenfalls deutlich mehr auf das Landschaftsbild einwirken als der Hof mit seinen Nebenanlagen.

Durch die Umsetzung der Planung wird nur in sehr geringem Umfang eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus ermöglicht (durch den Bau einer Überdachung des Reitplatzes), vielmehr dient die Planung der zukunftsorientierten und nachhaltigen Nachnutzung von landwirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Gebäudeteilen und dem Erhalt des für den Betrieb und die Gemeinde wichtigen kleinen Wohnmobilstellplatzes. Der vorhandene und genehmigte Wohnmobilstellplatz liegt ein wenig tiefer im Gelände als der Hauptteil der Hofanlage und wird zukünftig durch eine Hecke eingegrünt, sodass die Auswirkungen dieser räumlich und funktional untergeordneten Nutzung auf das Gesamtensemble und das Landschaftsbild minimiert werden.

Die neu für den Reitbetrieb überplanten Grünflächen werden zukünftig mit dem gleichen Ziel der Einbindung in das Landschaftsbild durch einen neu aufzusetzenden Knick begrenzt.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den unter Ziffer 4.7 des LEP 2021 genannten Grundsätzen, wonach dem Tourismus und der Erholung in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und / oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde weiterhin den unter Ziffer 4.7 LEP 2021 genannten Grundsätzen, wonach Ferienhäuser und -wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Dementsprechend ist ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten. Um einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen bzw. Ortslagen vorzuse-

hen; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Nutzungs- und Betreiberkonzepte sollen für Ferienhausgebiete dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten; ein Dauerwohnen ist auszuschließen.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde zudem den unter Ziffer 4.8 des LEP 2021 genannten Grundsätzen, wonach die Landwirtschaft in allen Teilen des Landes als ein raumbezeichnender und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und nachhaltig weiterentwickelt sowie in ihrer ökologischen, sozialen und ökonomischen Funktion gesichert werden soll. Die Leistungsfähigkeit einer multifunktionalen Landwirtschaft soll erhalten und ausgebaut werden insbesondere durch

- die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit,
- die Weiterentwicklung der Betriebs- und Flurstrukturen einschließlich des ländlichen Wegenetzes,
- standort- und klimaangepasste und ressourcenschonende Produktionsweisen, die dem Erhalt der Biodiversität dienen,
- den Erhalt der bestehenden Ausbildungs- und Arbeitsplätze und
- die Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten.

Dabei sollen ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

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

##### **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaft und Tourismus'**

Die Bauflächen werden den Planungszielen entsprechend gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaft und Tourismus' festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt hierbei in Übereinstimmung mit der Planung des Vorhabenträgers.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes soll eine langfristige Sicherung und Entwicklung des Hofes mit all seinen bestehenden Betriebszweigen erreicht werden. Der Nutzungszweck und die Zulässigkeiten im Einzelnen werden in Ziff. 1 des Textes (Teil B) der Satzung konkret geregelt.

Im Wesentlichen sind der eigentliche landwirtschaftliche Betrieb einschl. der Stallungen für die Tiere und der Gebäude zur Unterbringung der landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge zulässig (Teilbereich 1). Als Hauptwirtschaftszweig im Bereich der Landwirtschaft entwickelt sich aktuell die Islandpferdezucht mit angeschlossenen Reitbetrieb. Dementsprechend sind auch die für die Pferdehaltung, -zucht und -unterricht erforderlichen Anlagen im Plangebiet zulässig (Teilbereiche 1 und 3). Dies entspricht dem Nutzungsschwerpunkt des Gesamtbetriebes.

Weiterhin sind der vorhandenen und geplanten Nutzung entsprechend auch Ferienwohnungen und -häuser zulässig. Dieser Bereich stellt derzeit und auch zukünftig ein weiteres Standbein des Gesamtbetriebes dar, der wesentlich zur zukunftsfähigen Ausrichtung des Betriebes beiträgt. Um das Entstehen eines selbständigen 'Feriendorfes' zu verhindern und die städtebauliche Unterordnung unter den landwirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, wird die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen auf 4 begrenzt, zusätzlich sind die bereits vorhandenen

4 Ferienhäuser weiterhin zulässig. Die Ferienwohnungen und -häuser sind integraler Bestandteil des Hofes und werden dauerhaft vom Betreiber mitbetrieben.

Die Anzahl der Dauerwohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal wird auf das unbedingt erforderliche und aktuell vorhandene Maß begrenzt. Es dürfen nur betriebsbedingte Wohnungen errichtet werden. Neben dem Betriebsleiterwohnhaus ist ein Altenteilerhaus vorhanden, das durch die Eltern der Betriebsinhaberin, folglich den früheren Inhabern, bewohnt wird.

Ein weiteres, nicht unerhebliches Standbein des Betriebes ist der seit wenigen Jahren vorhandene Wohnmobilstellplatz. Die hier vorhandenen 10 Wohnmobilstellplätze sollen auch zukünftig im Sondergebiet zulässig sein (Teilbereich 2) und hierdurch das touristische Angebot abrunden. Eine Vergrößerung des Stellplatzangebotes ist nicht vorgesehen und würde auch dem Gesamtkonzept des Ferienhofes widersprechen.

Da in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bauliche bzw. sonstige Nutzung allgemein aufgrund der Baunutzungsverordnung als Sonstiges Sondergebiet bzw. Grünfläche festgesetzt ist, wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet 'Landwirtschaft und Tourismus' durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer max. Grundfläche von 1.600 m<sup>2</sup> im Teilbereich 1, max. 750 m<sup>2</sup> im Teilbereich 2 und max. 1.300 m<sup>2</sup> in Teilbereich 3 orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten Einbindung in das Landschaftsbild und den Anforderungen des Vorhabens.

Aufgrund der umfangreichen bestehenden Zuwegungen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Teilbereich 1 bis zu einer Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Da in Teilbereich 2 keine Nebenanlagen oder weitere, über die bestehenden Wohnmobilstellplätze hinausgehenden Versiegelungen geplant sind, sind in diesem Teilbereich keine Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche zulässig,

Durch die Nutzung des Teilbereiches 3 als Reitplatz bzw. Reithalle und Sommerweide für Pferde sind hier keine Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen erforderlich. Demnach darf auch in Teilbereich 3 die festgesetzte Grundfläche nicht überschritten werden.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich am Bestand sowie am konkreten Vorhabenplan. Für die Hauptanlagen in Teilbereich 1 (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) wird die Firsthöhe auf max. 19,50 m über NHN begrenzt; dies entspricht ca. 9,0 m bis 9,5 m über der anstehenden Geländeoberfläche. Für die Ferienhäuser wird die Höhe entsprechend des Bestandes auf max. 15,00 m über NHN begrenzt; dies entspricht ca. 4,5 m bis 5,0 m über der vorhandenen Geländeoberfläche.

Für Nebenanlagen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,50 m begrenzt.

Die im Sondergebiet zulässigen Stallungen für kleine Nutztiere sind ebenfalls nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,50 m zulässig.

Die Überdachung des Reitplatzes in Teilbereich 3 darf nicht mehr als 6 m Gebäudehöhe erhalten.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt hierbei aufgrund der Lage im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **3.3 überbaubare Grundstücksflächen**

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze für den Teilbereich 1 orientiert sich überwiegend am baulichen Bestand, inkl. der vorhandenen Terrassen, Lagerflächen, der Mistplatte und den zentralen versiegelten Flächen und lässt dennoch geringe Spielräume für zukünftig erforderliche bauliche Erweiterungen zu. Hierdurch möchte die Gemeinde zum Schutz des Landschaftsbildes im Außenbereich eine gewisse Struktur bzgl. der Stellung der baulichen Anlagen in enger Anlehnung an den Bestand vorgeben.

Da die Standplätze für Wohnmobile im Teilbereich 2 die Hauptnutzung darstellen und aufgrund der Dichte der Standplätze von den belegten Standplätzen eine gebäudegleiche Wirkung ausgeht, wird für den Bereich der Standplätze und der Zufahrt eine Baugrenze festgesetzt, die die bestehende Standplätze umfasst.

Für den bestehenden Reitplatz in Teilbereich 3 wird ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt, die den Bestand aufgreift. Hier ist der Bau einer Überdachung geplant, um auch bei schlechteren Wetterverhältnissen Reitunterricht und Reitpädagogik für die Feriengäste anbieten zu können und so das touristische Angebot auch für Regentage aufzuwerten.

Stallungen für kleine Nutztiere (Hühner, Schafe, Enten, Kaninchen, Ziegen u.ä.) sowie Ver- und Versorgungsanlagen für den Wohnmobilstellplatz sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, da diese von untergeordneter Bedeutung für die bauliche Nutzung, aber dennoch von entscheidendem Wert für die Umsetzung des Betriebskonzeptes sind. Hierfür werden Größenbeschränkungen festgesetzt, um Fehlentwicklungen vorzubeugen.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Aus Gründen des auch städtebaulich erforderlichen Schutzes des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes werden im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Festsetzungen bezüglich der Dachform und Dachneigung sowie der zulässigen Dacheindeckung getroffen.

Da für die Hauptanlagen keine baulichen Maßnahmen über den Bestand hinaus vorgesehen sind, orientieren sich die baugestalterischen Festsetzungen am Bestand, der eine für die Landschaft Schwansen ortstypische Hofstelle im Außenbereich darstellt und sich dementsprechend gut in die Landschaft einfügt.

Lediglich für die geplante Überdachung der Reitanlage in Teilbereich 3 werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um eine übermäßige Außenwirkung zu vermeiden sowie zum Schutz der sensiblen Lage zur nach Norden offenen Landschaft hin.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Ferienhofes erfolgt über die Gemeindestraße Eiskellerweg. Der Eiskellerweg ist aktuell für den bestehenden Verkehr nicht ganz ausreichend dimensioniert und ausgebaut. Die Begegnung von zwei Wohnmobilen zwischen dem Ortsausgang Schönhagen und der Zufahrt zum Plangebiet ist derzeit nicht möglich. Die Gemeinde Schönhagen arbeitet in Abstimmung mit den Vorhabenträgern an einer gemeinsamen Lösung bzgl. der Erschließungsstraße. Im Zeitraum des mehrjährigen Bestehens des Wohnmobilstellplatzes kam es jedoch noch nie zu Unfällen oder gefährlichen Situationen bzw. nicht lösbaren Problemen, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass sich bis zum erforderlichen Ausbau der Straße auch zukünftig keine Veränderung an dieser Situation ergibt.

Im Osten des Plangebietes ist ein Wohnmobilstellplatz vorhanden, für den auf Bauernhöfen in Schleswig-Holstein eine befristete Genehmigung bis Herbst 2022 vorliegt. Da sich dieser Betriebszweig in den letzten Jahren als rentabel, hoch nachgefragt und gemäß des Betreiberkonzeptes stimmig in das Ensemble des Ferienhofes einfügt, sollen die bestehenden 10 Stellplätze für Wohnmobile dauerhaft am Standort erhalten werden. Im Teilbereich 2 des Plangebietes sind demnach die o.g. 10 Wohnmobilstellplätze zulässig.

Im Plangebiet sind ausreichend Stellplätze für die Gäste des Reitbetriebes und der Ferienunterkünfte vorhanden.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Elektrizität und Erdgas versorgt. Mittelfristig ist der Betrieb bestrebt, auf den vorhandenen Dachflächen des Hofes weitere Photovoltaikflächen zu erschließen und die bereits vorhandene Stromproduktion auszubauen. Ziel ist es, durch ausreichende Stromproduktion und die Schaffung von großzügigen Speichervorrichtungen den Hof komplett und nahezu autark mit Strom versorgen zu können.

Das Gebiet ist bzw. wird an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über Hauskläranlagen entsorgt. Für die Entsorgung der Abwässer der Wohnmobile wird im Planbereich innerhalb eines bestehenden Nebengebäudes eine Entsorgungsstation eingerichtet.

Bzgl. des anfallenden Niederschlagswassers wurde im März 2023 Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster eine Berechnung gem. A-RW 1 durchgeführt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Das Oberflächenwasser des größten Teils der Flächen wird nicht abgeleitet, sondern verbleibt im Gelände und versickert langsam. Teilweise wird das anfallende Oberflächenwasser der Gebäude für Viehtränken genutzt. Das Oberflächenwasser von Neubauten wird auch zukünftig nicht abgeleitet sondern über die Oberfläche versickert bzw. für Viehtränken genutzt. Das abgeleitete Oberflächenwasser (Bestandsbauten) wird in den Nachklärteich der SW-Entwässerung geleitet.

zung eingeleitet und gedrosselt über eine Ablaufleitung DN 150 mit geringem Gefälle abgeleitet. Der Nachklärteich dient somit als Rückhaltebecken für das Oberflächenwasser. Zukünftig ist die Entsiegelung weiterer Bestandsflächen avisiert, sodass sich der Abfluss weiter verringert. Das im Bereich der Wohnmobilstellplätze anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb der dort vorhandenen Rasenflächen versickern. Die einzelnen Plätze wurden um eine ehemalige Silobetonfläche angelegt, die jetzt als Zufahrt zu den Plätzen dient. Auf den einzelnen Plätzen sind bewusst nur die Flächen, auf denen die Wohnmobile parken, mit Asphaltsplit befestigt, die 5 m dazwischen sind jeweils als Rasenflächen angelegt. Ein Problem mit Staunässe besteht seit dem Bestehen des Stellplatzes nicht.

In den Bebauungsplan wird die Festsetzung aufgenommen, dass die Stellplätze in Teilbereich 1 aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die vorhandenen Zufahrten in diesem Bereich sind aufgrund der Nutzung durch schwere landwirtschaftliche Maschinen als Betonflächen befestigt und müssen auch in dieser Form erhalten bleiben. Weiterhin sind nicht befestigte Flächen in Teilbereich 2 als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzungen dienen der Erhöhung der im Plangebiet vorhandenen Versickerungs- und Verdunstungsrate.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird hingewiesen.

- Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UW) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs. 6 und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).
- Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.
- Die DGUV-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.
- Verwiesen wird ebenfalls auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASSt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmaße Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.
- Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der beigefügten Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Der Feuerschutz wird im Ortsteil Schönhagen der Gemeinde Brodersby durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr Schönhagen gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.



### 3.7 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Brodersby wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet. Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Das Plangebiet wird als „Ferienbauernhof“ bereits landwirtschaftlich und touristisch genutzt. Im Zuge der Planung soll ein vorhandener Wohnmobilstellplatz dauerhaft gesichert und ein ehemaliges Stallgebäude z.T. zu Ferienwohnungen umgebaut werden. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen Auswirkungen auf die touristische Nutzung im Plangebiet in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft wurde. Erhebliche Beeinträchtigungen sind entsprechend des Gutachtens nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Die Planung dient im Wesentlichen der Erhaltung des Bestandes, sodass die potentiellen Habitatstrukturen im Bereich der Gehölze und Gebäude erhalten werden. Bauliche Maßnahmen beschränken sich auf den teilweisen Umbau des Kuhstalles und die geplante Überdachung des Reitplatzes. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG erfolgt bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die Bautätigkeiten am ehemaligen Kuhstall nicht. Mit der Neuanlage eines Knicks sowie einer Hecke werden neue Grünstrukturen und Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Fläche: Im Plangebiet hat sich über die Jahrzehnte auf einem landwirtschaftlichen Betrieb eine touristische Teilnutzung (Ferienhäuser und -wohnung, Wohnmobilstellplatz) entwickelt. Die Planung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung sowie derumnutzung des Bestandes. Hierdurch erfolgt kein Flächenverlust, sondern vielmehr eine sinnvolle Nachnutzung bereits beanspruchter Flächen. Ein kleiner Teil einer größeren Ackerfläche wird aus der ackerbaulichen Nutzung genommen, um eine für den Reitbetrieb auf dem Hof notwendige Ovalbahn anzulegen. Der Verlust der Ackerfläche ist in der wirtschaftlichen Ausrichtung des Betriebes begründet und aufgrund der künftigen Nutzung und der ausbleibenden Versiegelungen nicht als erheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet wird im Wesentlichen der Bestand überplant, sodass ein Großteil der zulässigen Versiegelungen bereits vorhanden ist. Im Teilbereich 1 des Sondergebietes ‚Landwirtschaft und Tourismus‘ wird die überbaubare Grundfläche auf 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung für Stellplätze und deren Zufahren sowie für Nebenanlagen wird bis maximal 3.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Im Teilbereich 2 wird die überbaubare Fläche für die Wohnmobilstellplätze auf 750 m<sup>2</sup> ohne weitere Überschreitung beschränkt. Der im Teilbereich 3 vorhandene Reitplatz soll künftig überdacht werden. Die überbaubare Grundfläche wird ebenfalls ohne zulässige Überschreitung mit 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelungen verbleibt im Plangebiet eine Ausgleichsnotwendigkeit von 765 m<sup>2</sup> für die zulässigen Neuversiegelungen. Als Ausgleichsfläche wird die 510 m<sup>2</sup> Grundfläche des neu

herzustellenden Knicks angerechnet. Die übrigen 255 m<sup>2</sup> Ausgleich werden auf einer Grünlandfläche nordöstlich des Plangebietes erbracht, deren Randbereich dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird.

Schutzgut Wasser: Weite Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt bzw. befestigt angelegt. Neuversiegelungen werden nur in einem geringen Maße zugelassen, weswegen nur eine geringe Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet bzw. gesammelt und im Plangebiet genutzt. Im Bereich der Wohnmobilstellplätze kann das Wasser weiterhin versickern. Der Erhalt und die Neuanpflanzung von Gehölzen wirkt sich positiv auf die Verdunstung aus.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Planung sind aufgrund der geringfügigen Neuversiegelungen sowie der klimatischen Bedingungen im Nahbereich der Ostsee keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Neue Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Schutzgut Landschaft: Im Plangebiet soll im Wesentlichen der Bestand erhalten bzw. geringfügig umgenutzt werden. Der Gesamteindruck des Ferienbauernhofes wird somit nicht erheblich verändert. Im nördlichen Plangebiet wird mit dem überdachten Reitplatz eine neue hochbauliche Anlage entstehen, deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die maximale Firsthöhe von 6,0 m und die Anpassung des Baufeldes an die umliegenden Gebäude gemindert werden. Zusätzlich werden entlang der nördlichen, östlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes ein Knick bzw. eine zweireihige Hecke angelegt, um das Plangebiet künftig weiter einzugrünen. Parallel zur Bauleitplanung wird eine Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ beantragt.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturgüter und Sachgüter an der Planung Unbeteiligter werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der großen Entfernungen nicht zu erwarten.

### **Gesamtbeurteilung**

Mit der Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Brodersby sind zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen im Bereich des bereits baulich geprägten Bauernhofes und den vorhandenen Nutzungen überwiegend als wenig erheblich zu bezeichnen. Die Eingriffe in Boden und Landschaftsbild sind ausgleichbar.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

### 3.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Brodersby werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffsregelung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt den Ausgleich, der v.a. durch den Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen ausgelöst wird.

Das Plangebiet umfasst einen landwirtschaftlichen Betrieb, der sich in der Vergangenheit touristisch entwickelt hat. So sind bereits Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplätze vorhanden. Durch die Gebäude, Stellplätze und Zufahrten des Gesamtkomplexes sind weite Teile des Plangebietes versiegelt. Die zulässige überbaubare Grundfläche wird entsprechend der geplanten Nutzungen für die drei Teilbereiche separat festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist nach Festsetzungen des B-Planes eine maximale Versiegelung von 5.050 m<sup>2</sup> zulässig. Dem gegenüber stehen ca. 3.521 m<sup>2</sup> vorhandene Versiegelungen, die im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sind. Die überplanten Flächen sind aufgrund ihrer bisherigen Nutzungen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Entsprechend des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind für die Neuversiegelungen Ausgleichsflächen im Verhältnis 1 : 0,5 bereitzustellen. Für die zulässigen Mehrversiegelungen im Plangebiet ergibt sich somit eine **Ausgleichsnotwendigkeit von**  $(5.050 \text{ m}^2 - 3.521 \text{ m}^2) \times 0,5 = 765 \text{ m}^2$ .

Der Ausgleich wird zweigeteilt erbracht. Ca. 510 m<sup>2</sup> Ausgleich erfolgen durch die Neuanlage von 170 m Knick am Rand des Plangebietes. Die verbleibenden 255 m<sup>2</sup> werden im nordöstlichen Nahbereich des Eingriffsgebietes ebenfalls auf dem Flurstück 9/4 der Flur 1, Gemarkung Schönhagen erbracht. Es ist vorgesehen einen Teil einer Grünlandfläche, die an einen Wald grenzt, dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Der nordöstliche Geltungsbereich soll zukünftig für eine Ovalbahn bzw. als Pferdeweide genutzt werden. Daher wird dieser Bereich als private Grünfläche „Reitbahn“ festgesetzt. Als nördliche und östliche Begrenzung dieser Grünfläche sowie des ebenfalls für den Reitbetrieb genutzten nördlichen Plangebietes (Teilbereich 3) wird ein ca. 170 m langer Knick neu hergestellt werden. Dieser dient der Eingrünung, dem Schutz des Landschaftsbildes sowie als Ausgleichsfläche.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze der Wohnmobilstellplätze im Teilbereich 2 wird die Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese soll ebenfalls der Eingrünung und dem Schutz des Landschaftsbildes dienen, welcher im Bereich des Landschaftsschutzgebietes von besonderer Bedeutung ist.

Die vorhandenen Gebäude sowie Gehölzstrukturen werden erhalten und stehen weiterhin als Habitate zur Verfügung. Eine starke Kastanie im südöstlichen Plangebiet wird als ‚zu erhaltend‘ festgesetzt. Neue Lebensräume werden mit den vorgesehenen Grünstrukturen entstehen. Ein am ehemaligen Kuhstall vorhandener Nistkasten, der regelmäßig durch einen Turmfalken genutzt wird, wird außerhalb der Brutzeit und vor Beginn der Bautätigkeiten an ein

Nachbargebäude umgehängt, um Störungen zu vermeiden. Zum Schutz ggf. vorhandener Fledermäuse sind die Arbeiten im Dachgeschoss des ehemaligen Kuhstalles außerhalb der Wochenstubenzeit und außerhalb der Winterschlafphase zu beginnen.

### 3.9 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen des westlich benachbarten Gewerbebetriebes (Recycling - Transport - Tiefbau), insbesondere zum geplanten Umbau eines Stallgebäudes zu Ferienwohnungen, wurde im März 2020 durch den TÜV Nord aus Hamburg eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Die Beurteilungspegel der Fa. Iwersen liegen, unter Berücksichtigung des Betriebes des Brechers sowie einer Siebanlage (MuBo), im Bereich der geplanten Ferienwohnung (ehemaliger Stall, vgl. IO 1) zwischen 47 dB(A) und 54 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags wird sicher eingehalten bzw. um mehr als 6 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum liegt keine Nutzung des Betriebes der Fa. Iwersen vor.*

*Nach der Regelfallprüfung von Ziffer 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm kann damit eine Schallvorbelastungsbetrachtung für den Immissionsort entfallen.*

*Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird eingehalten.*

### 3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### **Hochwasserschutz:**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu Niederungsgebieten mit einer geringen Höhe nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst liegt in einer bewegten Landschaft mit Höhen zwischen 7 m über NHN an der östlichen Planbereichsgrenze und ca. 10 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes, sodass für den Plangelungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung keine Hochwassergefahr erkennbar ist.

#### **Bodenschutz:**

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

#### **Denkmalschutz:**

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessengebiet.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder

den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

#### **Immissionsschutz:**

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

#### **Kampfmittel:**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Brodersby nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## **4 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB als Anlage zum Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Anlage Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Brodersby.

### **4.2 Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Brodersby und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Brodersby bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den

Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

## 5 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,36 ha mit folgender Unterteilung:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 11.160 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen	ca. 680 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 1.730 m <sup>2</sup>
davon private Grünflächen Schutzgrün	ca. 175 m <sup>2</sup>
davon private Grünflächen Reitbahn	ca. 1.555 m <sup>2</sup>

## TEIL II - U M W E L T B E R I C H T

### 1 EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) wurden diese hiermit nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH-Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

#### **Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes**

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

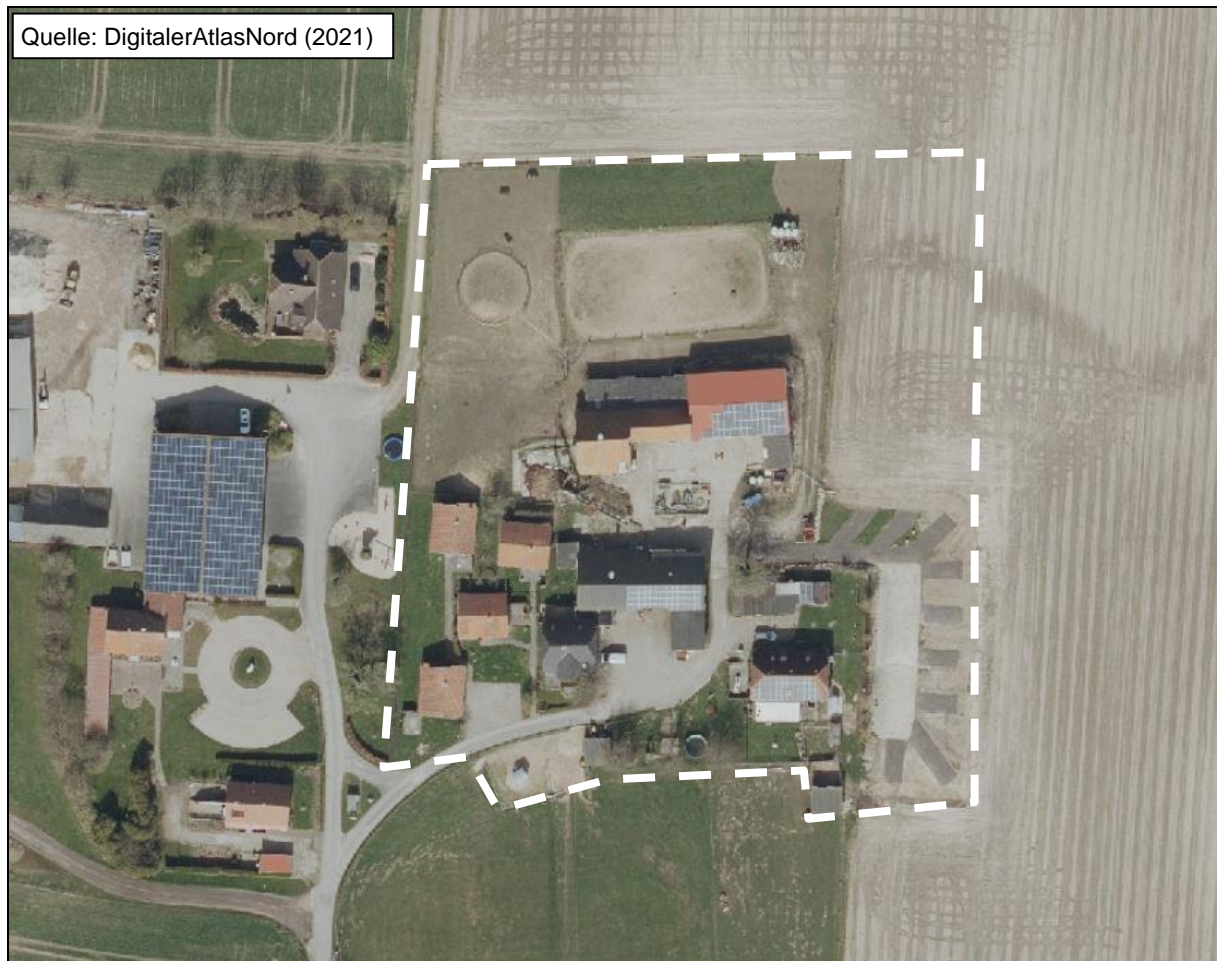
Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am Eiskellerweg westlich außerhalb des Ortsteils Schönhagens in der Gemeinde Brodersby im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 9/4 der Flur 1, Gemarkung Schönhagen. Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und
- im Westen durch den Eiskellerweg sowie einen außerhalb gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha. Das Plangebiet liegt in einer bewegten Landschaft mit Höhen zwischen 7 m über NHN an der östlichen Planbereichsgrenze und ca. 10 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes.



## 1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird notwendig, um in dem ca. 1,36 ha großen Plangebiet die touristische Entwicklung und die nachhaltige Sicherung des Bestandes eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

Derzeit bietet der Ostseebauernhof Schönhagen Familienurlaub eng verknüpft mit Tieren und Landwirtschaft an. Diese seit mehreren Jahrzehnten gewachsene Nutzungsstruktur soll nun im touristischen Bereich qualitativ verbessert und die Angebotspalette geringfügig erweitert werden, um den langfristigen Erhalt des Betriebes am Standort zu gewährleisten. Innerhalb des aktiven landwirtschaftlichen Betriebes, der noch immer ca. 13 ha Land bewirtschaftet und entsprechende Viehhaltung betreibt, sind derzeit zehn Wohnmobilstellplätze, vier Ferienhäuser und eine Ferienwohnung genehmigt. Da die befristete Genehmigung des Wohnmobilstellplatzes nur noch für dieses Jahr verlängert werden konnte, ist das vorrangige Planungsziel der langfristige Erhalt dieser bestehenden Stellplätze.

Neben dem Erhalt der Wohnmobilstellplätze und der bestehenden Ferienunterkünfte ist geplant, durch die Umnutzung des Heubodens eines ehemaligen Stallgebäudes zu weiteren drei



Ferienwohnungen sowie durch den Bau einer modernen Wohnmobil-Schmutzwasserbeseitigungsstelle innerhalb bestehender landwirtschaftlicher Gebäude die Wohnsituation der Feriengäste neu zu strukturieren und das touristische Angebot des Betriebes weiter auszubauen und qualitativ zu verbessern.

Der landwirtschaftliche Betrieb existiert an dieser Stelle seit vielen Jahrzehnten und wird von den heutigen Inhabern in der vierten Generation voll bewirtschaftet. Neben dem Haupterwerbsfeld Ackerbau sowie einer kleinen Pferdezucht im Nebenerwerb wird die Vermietung von Wohnmobilstellplätzen und Ferienunterkünften und das umfassende Angebot von Ferien auf dem Bauernhof zunehmend ein existenzsicherndes finanzielles Standbein für die Familie.

Um den Betrieb langfristig am Standort zu halten, ist der Erhalt der Wohnmobilstellplätze unabdingbar. Dieser kleine Platz für bis zu zehn Wohnmobile hat sich in den vergangenen Jahren einen guten Ruf erarbeitet, sodass zahlreiche Gäste schon bei der Abreise wieder ihren Ferienaufenthalt für das kommende Jahr buchen. Hierbei unterscheidet sich die Nutzung des Stellplatzes grundlegend von den großen Wohnmobilstellplatzanlagen in den nahegelegenen Tourismushochburgen Kappeln und Damp, da die Gäste auf dem Hof Marr bewusst die Ruhe eines kleinen, abgelegenen Platzes suchen und hier i.d.R. zwischen 4 Tagen und 3 Wochen ihren Urlaub verbringen. Die Wohnmobile werden in dieser Zeit üblicherweise kaum bewegt und alle Unternehmungen mit dem Fahrrad absolviert. Eine Erweiterung über die bestehenden zehn Stellplätze hinaus ist aus diesem Grund auch auf lange Sicht vom Betreiber und der Gemeinde nicht gewünscht, um die Ruhe und Abgelegenheit, die diesen Platz ausmacht und von den großen Plätzen der Umgebung abhebt, zu erhalten und nicht zu stören.

Die Gemeinde möchte die Landwirtschaft als leistungsfähigen Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und weiterentwickeln. Vor allem kleinere Landwirtschaftsbetriebe können sich mit einem eigenen Tourismusangebot eine weitere notwendige Einnahmequelle sichern und so durch den Aufbau eines Angebotes von Ferien auf dem Bauernhof dem Gemeinwohl in der touristisch geprägten Gemeinde Brodersby dienlicher sein, als wenn sich der Landwirt zu seiner wirtschaftlichen Sicherung bspw. eine intensive Mastanlage als zweites Standbein errichtet. Ferien auf dem Bauernhof bieten die Möglichkeit einer behutsamen touristischen Aufwertung und Belebung des Gemeindegebietes.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet ‚Landwirtschaft und Tourismus‘	ca. 11.160 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen ‚künftiger Knick‘	ca. 680 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 1.730 m <sup>2</sup>
davon private Grünflächen Schutzgrün	ca. 175 m <sup>2</sup>
davon private Grünflächen Reitbahn	ca. 1.555 m <sup>2</sup>

### **1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen**

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

### 1.3.1 Fachgesetze

#### Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 28.12.2013

Erhaltung und Verbesserung der aquatischen Umwelt in der Gemeinschaft hinsichtlich der Wassergüte und -menge

Vermeidung einer Verschlechterung des Zustands der Gewässer auf Gemeinschaftsebene

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

#### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021

- § 1 Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- § 7 Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 19.10.2022

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

- § 50 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 33 Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten in ihren Erhaltungszielen oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

## Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) i.d.F. vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 02.02.2022

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) i.d.F. vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 06.12.2022

- § 1 Schutz von Wald
- § 9 Umwandlung von Wald
- § 24 Waldabstand

Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 30.12.2014, zuletzt geändert am 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 15 Funde

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) i.d.F. vom 09.12.2013.

„Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 20.01.2017.

Gemeinsamer Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 10.10.2019.

### 1.3.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Der Planbereich der Gemeinde Brodersby wird in der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** Schleswig-Holstein 2021 als Bestandteil des ländlichen Raumes sowie in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum III (2000) weist das Plangebiet als Bestandteil des ländlichen Raumes sowie als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. In der Teilaufstellung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum II (2020) - Windenergie an Land - ist das nächstgelegene Vorranggebiet für Windkraft ca. 4,4 km südwestlich dargestellt.

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Brodersby stellt die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dar.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die somit notwendige 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2020)** sind in den Karten 1 und 3 für das Plangebiet keine Darstellungen vorhanden. In Karte 2 wird das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG sowie innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum Bauleitverfahren ein Antrag auf Entlassung gestellt.

Die Gemeinde Brodersby verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan** (1998). Im Bestandsplan sind die vorhandene Bebauung und Vegetation gekennzeichnet. Im Entwicklungsplan sind für den Plangebietsbereich keine Maßnahmen dargestellt.

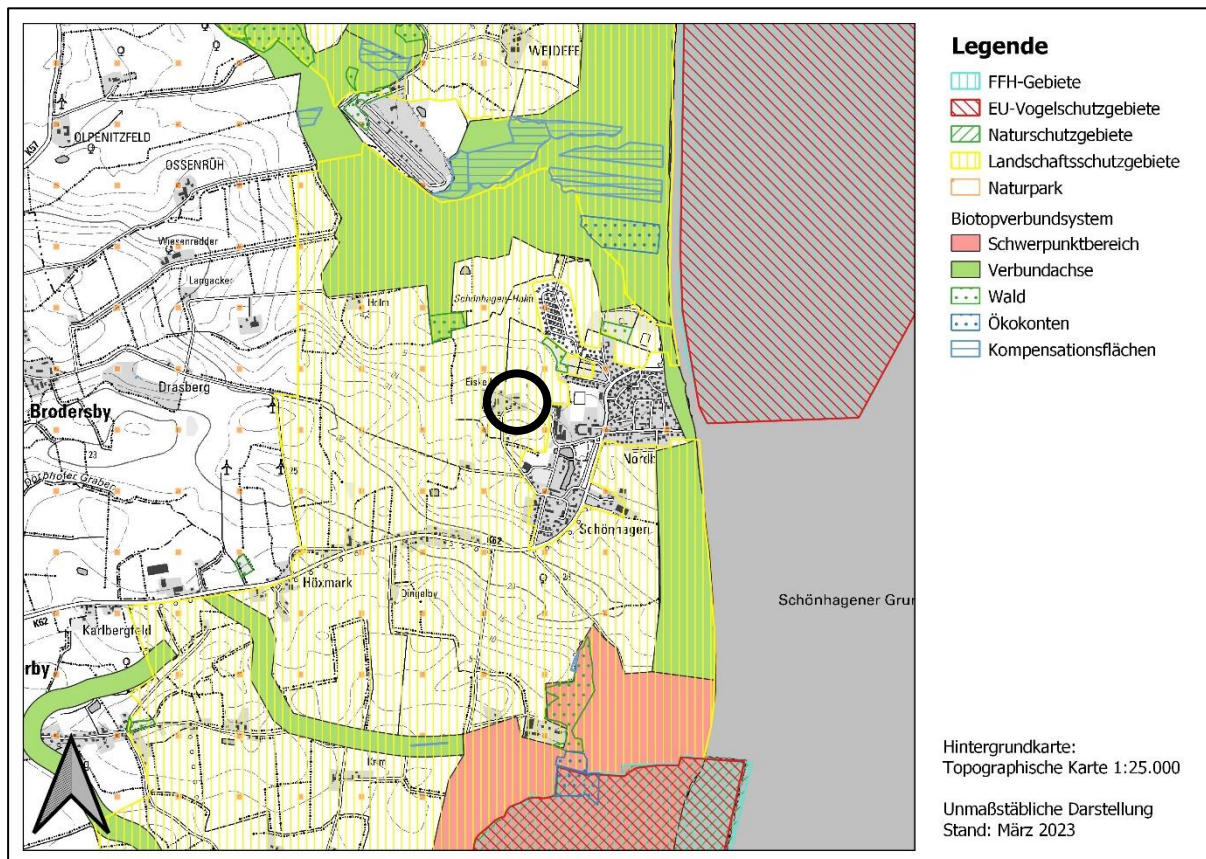
Die Darstellungen des Landschaftsplanes enthalten für den Planbereich ansonsten die landwirtschaftliche Nutzung. Von dieser Darstellung weichen die Inhalte des Bebauungsplanes ab, da eine derartige Nutzung bei der Aufstellung des Landschaftsplanes nicht absehbar war. Da

die Flächen auch zukünftig hauptsächlich für die Landwirtschaft genutzt werden und die untergeordnete Nutzung dem Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes dient, werden die Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Brodersby bei einer Fortschreibung an die neuen Ziele angepasst.

### 1.3.3 Schutzverordnungen

Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen ca. 850 m östlich im Bereich der Ostsee (FFH 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ und EU-VSG 1423-491 „Schlei“) sowie ca. 1,7 km südlich am Schwansener See (FFH/EU-VSG 1326-301 „NSG Schwansener See“). Aufgrund der großen Entfernungen und der zu erwartenden Wirkfaktoren ist nicht von Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Schwansener Ostseeküste“ (Verordnung vom 21.06.2002) (§ 26 BNatSchG). Weiterhin liegt es innerhalb des großflächigen **Naturparks** „Schlei“ (§ 27 BNatSchG), welcher eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung innehat. Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen für das Plangebiet oder angrenzend dazu nicht vor. Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein sind ebenso wenig betroffen wie Waldflächen.



**Geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2020) enthält keine Darstellungen im Bereich des Plangebietes.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose**

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einer Bestandsbegehung durch den Verfasser im März 2022 sowie auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG aus Hamburg.

Es werden bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

##### **Derzeitiger Zustand**

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht von Planungsvorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.

Bei der Betrachtung ist von direkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, sonstige Immissionen) und für die Erholungsfunktion (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm) auszugehen.

Der aktuelle und der aufgrund der Planungsabsichten künftig zu erwartende Zustand im Umfeld des Planbereichs stellt sich für die Funktionen ‚Wohnen‘ und ‚Erholung‘ wie folgt dar:

##### **a) Wohnen**

Im Plangebiet soll dauerhaft eine touristische Nutzung im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht werden. Diese Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Das zentrale Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Neben dem Ackerbaubetrieb werden Pferde und Kleintiere auf dem Hof gehalten. Zwei vorhandene Wohngebäude stehen im Zusammenhang mit dem Hof. Im westlichen Plangebiet sind vier Ferienhäuser vorhanden. Im östlichen Plangebiet befinden sich die genehmigten Wohnmobilstellplätze.

Das Plangebiet wird aktuell bereits touristisch durch die vorhandenen Ferienhäuser und den genehmigten Wohnmobilstellplatz genutzt.

Westlich des Eiskellerweges befindet sich ein Gewerbebetrieb, der in den Bereichen Recycling, Transport und Tiefbau tätig ist. Weitere Immissionsquellen sind in dem im Außenbereich gelegenen Plangebiet nicht vorhanden.

### **b) Erholung**

Der Planbereich wird bereits zu Teilen touristisch genutzt. Die Wohnmobilstellplätze und die vorhandenen Ferienhäuser fügen sich in das Konzept des Urlaubes auf dem Bauernhof ein.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Planung könnte die touristische Nutzung des Plangebietes nicht wie bisher fortgeführt und erweitert werden. Die Wohnmobilstellplätze würden ohne planungsrechtliche Grundlage entfallen und könnten nicht weiter genutzt werden. Die Umnutzung vorhandener Gebäude zu touristischen Zwecken bliebe aus und ein voraussichtlicher Leerstand wäre die Folge. Die landwirtschaftliche Nutzung würde vorerst fortgeführt.

### **Auswirkungen der Planung**

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft sind, muss insbesondere der Wirkfaktor Lärmimmission betrachtet werden. Die visuellen Beeinträchtigungen werden in Kapitel 2.1.7 (Landschaft) betrachtet. Für die geplante Ausweisung weiterer Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes wurden im März 2020 durch den TÜV Nord schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die den benachbarten Gewerbebetrieb berücksichtigen. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Die Beurteilungspegel der Fa. Iwersen liegen, unter Berücksichtigung des Betriebes des Brechers sowie einer Siebanlage (MuBo), im Bereich der geplanten Ferienwohnung (ehemaliger Stall, vgl. IO 1) zwischen 47 dB(A) und 54 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags wird sicher eingehalten bzw. um mehr als 6 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum liegt keine Nutzung des Betriebes der Fa. Iwersen vor. Nach der Regelfallprüfung von Ziffer 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm kann damit eine Schallvorbelastungsbetrachtung für den Immissionsort entfallen. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird eingehalten.“*

Aus dem Gutachten ergeben sich somit keine notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz.

Die Erholungsnutzung wird durch die Planung dauerhaft und nachhaltig gesichert. Auf Grundlage der Bauleitplanung können die zehn genehmigten Wohnmobilstellplätze weiter betrieben werden. Eine Erweiterung des Ist-Zustandes ist nicht geplant. Zudem ist eine Umnutzung der nicht mehr sinnvoll zu nutzenden landwirtschaftlichen Gebäude zu Ferienwohnungen möglich.

Die Erheblichkeit des Vorhabens auf das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit ist als gering einzustufen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit durch Immissionen sind nicht zu erwarten. Die Planung dient der Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Gebäude zu touristischen Zwecken.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im März 2022 erfolgten Ortsbegehungen zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

#### **Biotoptypen des Planbereichs**

Die nachfolgend dargestellten Lebensräume sind entsprechend der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ (LLUR 2022) aufgeführt. Ein Bestandsplan ist im Anhang beigefügt.

#### **Landwirtschaftlicher Betrieb (SDp)**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Hofstelle mit ihren Scheunen und Stallgebäuden. Neben dem Wohngebäude des Eigentümers ist ein Altenteiler auf dem Gelände vorhanden. Weite Teile des Betriebsgeländes sind betoniert bzw. mit Kies befestigt. Freiflächen sind begrünt. Südlich des Wohnhauses stockt eine Buche mit ca. 40 cm Stammdurchmesser. Östlich des ehemaligen Kuhstalles befindet sich eine Kastanie mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm.

Südlich des Gebäudebestandes sind gepflegte Grünflächen vorhanden. Diese werden als Garten bzw. Spielplatz genutzt. An der südlichen Grenze des Spielplatzes stocken zwei Buchen ( $\varnothing = \text{ca. } 35$  bzw.  $40$  cm) sowie eine Erle ( $\varnothing = \text{ca. } 25$  cm).

#### **Wohnmobilstellplatz (SEc)**

Im südöstlichen Plangebiet befinden sich die genehmigten Wohnmobilstellplätze, die um eine alte Mistplatte herum entstanden sind. Die Stellplätze selbst sind mit Schotter befestigt. Zwischen den Stellplätzen ist Rasen angesät worden. Zu der angrenzenden Ackerfläche liegen keine strukturellen Abgrenzungen vor.

#### **Ferienhäuser (SDf)**

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich vier kleine Ferienhäuser, die dem Betrieb zuzuordnen sind. Die Ferienhäuser sind in Holzbauweise hergestellt. Zwischen den Ferienhäusern sind gepflasterte Wege sowie Terrassen angelegt. Die Freiflächen werden als Rasen gepflegt bzw. sind mit einzelnen Obstbäumen bepflanzt.

#### **Acker (AAy)**

Im nordöstlichen Plangebiet wird ein Teil einer größeren Ackerfläche überplant. Der Acker wird konventionell landwirtschaftlich genutzt und unterliegt dadurch stetigen Eingriffen (Bodenbearbeitung, Ausfuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Aussaat und Ernte von Kulturpflanzen) und wechselnden Vegetationsbeständen.

#### **Grünland (GYy)**

Im nördlichen Plangebiet ist eine artenarme Grünlandfläche vorhanden, die als Winterweide für die Islandpferde des Hofes dient. Es dominiert Weidelgras. Das Grünland weist aufgrund des stetigen Viehtritts einen teilweise lückigen Bewuchs auf. Im Bereich des Grünlandes sind für den Reitbetrieb und die Pferdezucht auf dem Hof ein Round-Pen sowie ein Reitplatz abgezäunt. Der Reitplatz ist als Sandplatz gestaltet (SXs).



Außerhalb der Plangebietes befindet sich im Norden und Osten eine größere Ackerfläche, die durch den überplanten Hof bewirtschaftet wird. Südlich schließt Grünland an, welches ebenfalls als Weide bzw. Wiese durch den Hof genutzt wird. Westlich des Eiskellerweges ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt, der sich aus einem landschaftlichen Betrieb heraus entwickelt hat.

## **Pflanzen**

### **Derzeitiger Zustand**

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung geprägt und bereits zu weiten Teilen versiegelt. Die Freiflächen im Zusammenhang mit dem Gebäudebestand sind überwiegend als Rasen gepflegt bzw. mit Ziergehölzen bepflanzt. Die vorhandenen Einzelbäume sind bislang nicht als landschaftsbestimmend einzustufen. Der unbebaute nördliche Planbereich ist durch seine Nutzung als Pferdeweide und Reitplatz als Pflanzenstandort eingeschränkt. Auch der überplante Teil einer Ackerfläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (regelmäßiger Bodenumbbruch, Aussaat und Ernte von Kulturpflanzen, Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln) kein besonders geeigneter Pflanzenstandort.

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (BfN 2019). Weitere Betrachtungen sind bezüglich streng geschützter Arten daher nicht erforderlich.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung würden weite Teile des Plangebietes weiter wie bisher genutzt werden. Eine Veränderung der Eignung als Pflanzenlebensraum entstünde dadurch nicht. Der Wohnmobilstellplatz könnte nicht weiter genutzt werden und würde gegebenenfalls zurückgebaut, wodurch neue Pflanzenstandorte entstehen könnten.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung ist keine wesentliche Veränderung des Vegetationsbestandes im Plangebiet zu erwarten. Der Gebäudebestand wird erhalten und teilweise umgebaut und -genutzt. Die Bäume im Plangebiet werden erhalten. Die starke Kastanie im zentralen Plangebiet wird als zu erhaltend festgesetzt. Der Wohnmobilstellplatz wird in seiner jetzigen Form ebenfalls nicht verändert werden.

Im nordöstlichen Plangebiet wird durch die geplante Herstellung einer Ovalbahn eine Ackerfläche aus der Nutzung genommen. Die Bereiche, die nicht als Bahn mit Sand hergerichtet werden, werden voraussichtlich mit Gras angesät und zu einem Weidegrünland entwickelt. Dadurch entstehen gegenüber der bisherigen Ackernutzung dauerhafte Vegetationsbestände.

Das Plangebiet soll im Norden, Osten und Südosten eingefriedet werden, da bislang keine strukturellen Abgrenzungen zur freien Landschaft hin vorliegen. Im Bereich der für den Pferdesport genutzten Flächen soll diese Abgrenzung als Knick hergestellt werden, der entsprechend den gültigen Vorgaben gepflegt wird. Entlang der Wohnmobilstellplätze wird dagegen

eine zweireihige Hecke mit heimischen Gehölzen gepflanzt. Es wird explizit von einer Knickanlage abgesehen, da hier eher mit Gehölzrückschnitten und Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Wohnmobilstellplätze zu rechnen ist.

Das Vorhaben hat Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut, da die vorhandenen Strukturen und Versiegelungen im Wesentlichen erhalten werden. Neue Pflanzenlebensräume entstehen mit der Hecke bzw. dem Knick sowie ggf. im Bereich der neu anzulegenden Ovalbahn.

### **Tiere**

Im Mittelpunkt der Potentialanalyse steht die Prüfung, inwiefern durch die geplante Bebauung Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tierarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), aktualisiert 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfrahmen bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - nur die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

**Methode:** Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehung sowie aus der Abfrage der dem LLUR vorliegenden LANIS-Daten zu bekannten Tierlebensräumen. Die beim LLUR vorliegenden Daten (Abfrage Januar 2022) geben für den Planbereich und die angrenzenden Flächen keine Hinweise zum Vorkommen geschützter Tierarten.

Im Fokus der Erfassung stand das durch den Eingriff betroffene Vorhabengebiet. Im Zuge der Potentialanalyse wurden die Gehölze und Gebäude des Untersuchungsraumes einer visuellen Prüfung unterzogen, um so Aussagen über die Artenvorkommen zu treffen. Zudem wurde die Möglichkeit eines Vorkommens streng geschützter Arten hinsichtlich einer potentiellen Habitatausstattung ebenfalls überprüft. Im Rahmen des prognostischen Verfahrens der Potentialanalyse wurde die vorgefundene Habitatausstattung mit der artspezifischen Autökologie und der derzeit bekannten Verbreitungssituation der artenschutzrechtlich relevanten Arten verschnitten.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann als durchschnittlich bewertet werden. Ein großer Teil des Plangebietes wird bereits baulich genutzt und ist deutlich durch menschlichen Einfluss geprägt.

### **Säuger**

Die nach Anhang IV FFH-RL und BArtSchV streng geschützte Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*) präferiert nahrungs- und deckungsreiche Gehölzstrukturen als Lebensraum (z.B. Hasel, Weiß-Dorn, Brombeere, Vogelbeere). Solche Strukturen sind im baulich geprägten Plangebiet mit seinen gepflegten Grünstrukturen nicht vorhanden. Zudem liegt das bekannte Hauptverbreitungsgebiet dieser Art vor allem im Südosten von Schleswig-Holstein (LLUR 2018), weswegen keine Betroffenheit zu erwarten ist.

Konkrete Nachweise über das Vorkommen von Fledermäusen liegen innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vor. Stammausrisse, Astlöcher oder Spechthöhlen wurden an den Bäumen innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt. Ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen weist aufgrund seines Alters und seine Gestalt keine Eignung als Fledermaushabitat auf. Mit den Gebäuden in Plangebiet sind potentielle Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten im Plangebiet vorhanden. Die Quartiereignung variiert entsprechend der Bauweise und dem Zustand der Gebäude.

Ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (z.B. Wald-Birkenmaus, Biber, Fischotter oder Wolf) kann aufgrund der fehlenden Lebensräume im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

## Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist in dem baulich vorgeprägten und gleichsweise kleinflächigen Plangebiet auszuschließen.

## Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Vogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2002). Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen von Brutvögeln vor allem im Bereich der Gehölze und Gebäude nicht auszuschließen. In diese Potentialbeschreibung ist das Fehlen von Horstbäumen einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard oder Waldohreule innerhalb des Planbereiches ausgeschlossen werden können.

Potentielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, B = Gebäudebrüter, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin dargestellt sind Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KIECKBUSCH et al. 2021) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Artname (dt.)	Artname (lat.)	Gilde	RL SH 2021	RL BRD 2021	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	G	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	O	+	+	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	GB	+	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G	+	+	b
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	GB	V	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	OG	+	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	GB	+	+	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	GB	+	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	G	+	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	GB	+	+	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	G	+	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	GB	+	+	b
Grauschnäpper	<i>Musciapa striata</i>	G	+	V	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G	+	+	b
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	OG	+	3	b
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	+	+	b
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	OG	+	+	b

Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	G	+	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	G	+	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	GB	+	+	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	GB	+	+	b
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	B	+	3	b
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	G	+	+	b
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	G	+	+	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	GB	+	+	b
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	G	+	V	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	GB	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	G	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	G	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	GB	V	3	b
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	GB	+	+	b
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	B	+	+	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	G	+	+	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	G	+	+	b

Diese umfangreiche Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die in Schleswig-Holstein nicht bzw. nur auf der Vorwarnliste (Dohle, Star) der gefährdeten Arten stehen. Deutschlandweit gelten Feldsperling und Grauschnäpper als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind bundesweit Mehlschwalbe, Hänfling und Star eingestuft. Generell stellt das Artengefüge jedoch sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen.

Nester von koloniebrütenden Schwalben (Mehl- und Rauchschwalbe) wurden im Zuge der Bestandaufnahme nur im Bereich des nördlichen Gebäudes, welches als Pferdestall und Maschinenhalle genutzt wird, vorgefunden. Im Bereich der Wohngebäude, der Ferienhäuser sowie innerhalb und außerhalb des ehemaligen Kuhstalls wurden dagegen keine Schwalbennester vorgefunden.

Am ehemaligen Kuhstall befindet sich ein Nistkasten, der laut Aussage der Inhaberin regelmäßig durch einen Turmfalken für sein Brutgeschäft genutzt wird. Weitere Gebäudebrüter sind nicht vorhanden.

### Sonstige streng geschützte Arten

Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten nicht erwarten.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) fehlen die notwendigen Futterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen, Blutweiderich), sodass Vorkommen auszuschließen sind. Darüber hinaus gehört der Norden Schleswig-Holsteins nicht zum Verbreitungsraum dieser Art (BfN 2019).

Die streng geschützten, totholzbewohnenden Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen. Die Gehölze im Planbereich sind für diese Arten ungeeignet, sodass ein Vorkommen dieser Arten dort ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden kann. Zudem lässt die aktuell bekannte Verbreitungssituation (BfN 2019) ein Vorkommen im Raum Brodersby als unwahrscheinlich erscheinen.

Für streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) liegen im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vor. Streng geschützte Amphibien, Libellenarten, Fische und Weichtiere sowie der streng geschützte Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender Gewässer im Planbereich auch auszuschließen.

Die Vorbelastungen für potentielle Arten bestehen in Störungen durch die aktuelle landwirtschaftliche, wohnbauliche und touristische Nutzung im Plangebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Tierarten an die Nähe zum Menschen gewöhnt sind und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der anthropogenen Nutzung aufweisen. Aufgrund der vorgefundenen Lebensräume im Planbereich ist mit dem Vorkommen heimischer Brutvögel sowie Fledermäusen zu rechnen. Weitere streng geschützte Arten sind im Rahmen der Potentialanalyse auszuschließen und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes. Aufgrund der Nutzung und der vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet nur eingeschränkt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geeignet. Die vorhandenen Arten sind an die räumliche Nähe zum Menschen und die damit verbundenen Störungen gewöhnt.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Gebäude und Gehölze im Plangebiet in ihrer jetzigen Form erhalten. Eine Veränderung der Habitateignung ergibt sich nicht.

### **Auswirkungen der Planung**

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet werden erhalten. Lebensräume heimischer Brutvögel und ggf. heimischer Fledermäuse gehen an dieser Stelle nicht verloren. Mit der Neuanlage eines Knicks sowie einer Hecke werden zusätzlich neue Gehölzstrukturen geschaffen, die künftig als Lebensraum zur Verfügung stehen werden. Aufgrund der Störungen durch den Betrieb des Hofes werden sich vor allem störungsresistente Arten ansiedeln.

Die Gebäude im Plangebiet werden im Wesentlichen in ihrer jetzigen Form erhalten und zum Teil umgebaut. Die Eignung des Gebäudebestandes für koloniebrütende Schwalben wird nicht verändert. Die vorhandenen Niststandorte am nördlichen Gebäude werden nicht verändert. Der Nistkasten, der bekannterweise durch einen Turmfalken genutzt wird, soll außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar an eines der nördlichen Gebäude umgehängt werden, um Störungen während der geplanten Bautätigkeiten am ehemaligen Kuhstall zu vermeiden. Eine erhebliche Veränderung der Lebensraumeignung ist hierdurch nicht zu erwarten. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt bei Berücksichtigung des Zeitraumes für das geplante Umhängen des Kastens nicht.

Die Gebäude werden überwiegend in ihrer jetzigen Form erhalten, sodass potentielle Fledermaushabitate erhalten bleiben. Im Obergeschoss des ehemaligen Kuhstalles sollen Ferienwohnungen eingebaut werden. Der Dachboden ist bislang in offener Bauweise hergestellt und bietet abgesehen von den Dachbalkenkonstruktionen kaum geeignete Fledermausquartiere. Die Gebäudehülle soll im Wesentlichen jedoch erhalten werden, das Erdgeschoss weiterhin

landwirtschaftlich nutzbar bleiben und das Dach nicht vollständig ausgebaut werden. Eine Nutzung des Gebäudes und Dachbodens als Quartier ist somit auch zukünftig gegeben. Insgesamt bleibt die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Um ein Eintreten des Tötungsverbot zu vermeiden, sind die Arbeiten im Obergeschoss des Kuhstalles außerhalb der Wochenstubezeit und außerhalb der Winterschlafphase zu beginnen und möglichst ohne größere Unterbrechungen zum Abschluss zu bringen. Die Bautätigkeiten sind in den Zeiträumen vom 15.3.-30.4. bzw. vom 15.8.-10.10. zu beginnen, da die ggf. vorkommenden Fledermäuse in diesem Zeitraum die höchste Aktivität aufweisen und regelmäßig die Quartiere wechseln.

Die Auswirkungen der Planung sind mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten. Das Plangebiet hat aufgrund der bisherigen Nutzungen eine durchschnittliche Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Die vorhandenen Habitatstrukturen können im Wesentlichen erhalten und fortgenutzt werden. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für die Baumaßnahmen am ehemaligen Kuhstall tritt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

#### **Derzeitiger Zustand**

Die geplanten Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Der Planbereich umfasst den Standort des landwirtschaftlichen Betriebes mit seinen Gebäuden und versiegelten Flächen. Der Wohnmobilstellplatz ist ebenso vorhanden wie vier Ferienhäuser. Der nördliche Geltungsbereich ist bislang unversiegelt und wird zum Teil für den Reitsport beansprucht. Mit dem nordöstlichen Plangebiet wird ein Teil einer größeren zusammenhängenden Ackerfläche überplant.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Teile des Plangebietes weiter genutzt werden wie bisher. Der bestehende Wohnmobilstellplatz dürfte nicht weiter genutzt werden und müsste zurückgebaut werden bzw. bliebe ungenutzt. Auch die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, die für die moderne Landwirtschaft nicht mehr sinnvoll zu nutzen sind, blieben voraussichtlich ungenutzt und würden voraussichtlich verfallen. Ein weiteres touristisches Angebot in der Gemeinde Brodersby müsste an anderer Stelle erfolgen und würde dort voraussichtlich zu einem Flächenverlust führen.

#### **Auswirkungen der Planung**

Im Plangebiet werden die vorhandenen Nutzungen im Wesentlichen rechtlich und langfristig gesichert. Entsprechende Gebäude und Versiegelungen sind hierfür vorhanden. Ein Flächenverlust wird durch die Überplanung dieser Flächen nicht verursacht.

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine bislang unbebaute Ackerfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und künftig für den Reitsport genutzt. Ein erheblicher Flächenverlust entsteht durch die geplante Nutzung als Ovalbahn und Weide jedoch ebenfalls nicht.

Im nördlichen Plangebiet wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen, den vorhandenen Reitplatz zukünftig zu überdachen. Auch hierdurch wird kein erheblicher Flächenverlust verursacht.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Planbereich zusätzliche Versiegelungen in geringem Maße möglich. Diese erfolgen im Wesentlichen durch die geplante Überdachung des Reitplatzes.

Größe des Geltungsbereiches	ca. 13.570 m <sup>2</sup>
Inanspruchnahme bislang nicht baulich vorgeprägter Flächen	ca. 5.430 m <sup>2</sup>

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind aufgrund der Überplanung bereits genutzter und entsprechenden gestalteter Flächen mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten. Ein geringer Flächenverbrauch entsteht durch die Überplanung eines Ackerteiles für den Reitsport. Dieser Verbrauch ist in der strukturellen Ausrichtung des Hofes begründet und nicht als erheblich zu bezeichnen.

## 2.1.4 Schutzgut Boden

### Derzeitiger Zustand

Die heute anzutreffende Landschaftsform hat ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen während der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit). Das Gebiet der Gemeinde Brodersby liegt in der Jungmoränenlandschaft des Östlichen Hügellandes im Nahbereich der Ostsee. In der Umgebung des Planbereichs sind Geschiebelehme über Geschiebemergel als Ablagerungen der letzten Eiszeit anzutreffen (siehe Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR).

Der **Hauptbodentyp** wird in der Bodenübersichtskarte (1 : 250.000) des Landwirtschafts- und Umweltatlases als Parabraunerde dargestellt. Die Bodenartschichtung bis ca. 2 m Tiefe wird als Lehmsand über Sandlehm angegeben. Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist aufgrund der bindigen Böden hoch und es ist eine geringe Grundwasserneubildung gegeben. Der Bodentyp ist der Gemeinde Brodersby und für Teile der Region Schwansen typisch und großflächig vorhanden. Seltene Böden sind nicht vorhanden.

Derzeit sind keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Die Gemeinde Brodersby gehört gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein (KampfmV SH 2012) nicht zu den bekannten Bombenabwurfgebieten.

Archivfunktionen bzgl. kultur- und naturgeschichtlicher Gegebenheiten werden im Zuge der zukünftigen Baumaßnahme z.B. gem. § 15 Denkmalschutzgesetz berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt in einer bewegten Landschaft mit Höhen zwischen 7 m über NHN an der östlichen Planbereichsgrenze und ca. 10 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes ebenso fortgeführt wie ein Teil der touristischen Nutzung. Bestandsgebäude, die nicht mehr für die Landwirtschaft nutzbar sind, stünden voraussichtlich leer. Der Wohnmobilstellplatz könnte nicht weiter betrieben werden. Die vorhandenen Versiegelungen blieben vorerst bestehen und würden gegebenenfalls zurückgebaut. Zusätzliche Eingriffe in den Boden wären vorerst nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt und bereits flächig versiegelt. Die Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes sind ebenso vorhanden wie die Ferienhäuser im westlichen Plangebiet und die Wohnmobilstellplätze im östlichen Plangebiet.

Zusätzliche Versiegelungen sind lediglich im nördlichen Plangebiet zu erwarten, wo die Überdachung eines bestehenden Reitplatzes geplant ist. Die vorhandene und die geplante Bebauung wirkt sich weiter auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes aus. Unter bislang unversiegelten Flächen werden zukünftig die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt an diesen Stellen zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust der Archivfunktion natur- und kulturgeschichtlicher Gegebenheiten.

### Versiegelungen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet ‚Landwirtschaft und Tourismus‘ mit drei Teilbereichen festgesetzt. Zusätzlich sind private Grünflächen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Der Teilbereich 1 umfasst die Hofanlage mit seinem Gebäudebestand, die zum Betrieb gehörigen Wohngebäude sowie die vier vorhandenen Ferienhäuser. Der Bereich ist bereits großflächig versiegelt. Die überbaubare Grundfläche wird im Teilbereich 1 auf 1.600 m<sup>2</sup> beschränkt. Im Text (Teil B) wird eine Festsetzung mitaufgenommen, nach der die zulässige Grundfläche im Teilbereich 1 durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Die Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand.

Der Teilbereich 2 umfasst den genehmigten Wohnmobilstellplatz. Für diesen Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese darf explizit nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen überschritten werden. Auch hier erfolgt die Festsetzung näherungsweise zum Bestand.

Im Teilbereich 3 soll die Überdachung eines vorhandenen Reitplatzes ermöglicht werden. Die Baugrenze wird eng um den bestehenden Reitplatz festgesetzt, um ein Ausufern der Bebauung zu vermeiden. Die überbaubare Grundfläche wird entsprechend der notwendigen Größe der Anlage auf 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen wird auch für den Teilbereich 3 in den textlichen Festsetzungen explizit ausgeschlossen.



Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet somit eine zulässige Gesamtversiegelung von 5.050 m<sup>2</sup>:

	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Versiegelung</b>
Teilbereich 1 (GR 1.600 m <sup>2</sup> )	6.510 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2 (GR 750 m <sup>2</sup> )	1.630 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Teilbereich 3 (GR 1.300 m <sup>2</sup> )	3.020 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtversiegelung =</b>	<b>5.050 m<sup>2</sup></b>

Im Plangebiet sind bereits großflächige Versiegelungen vorhanden, die im Rahmen der Bilanzierung zu berücksichtigen sind. Im Teilbereich 1 sind bereits ca. 2.885 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. befestigt angelegt. Im Teilbereich 2 ca. 636 m<sup>2</sup> Fläche für die vorhandenen Wohnmobilstellplätze befestigt angelegt. Im Teilbereich 3 liegen bislang keine Versiegelungen vor. Die abschließende Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Kap. 3.2.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen. Im Plangebiet sind bereits großflächige Versiegelungen vorhanden, die fortgenutzt werden können. Zusätzliche Versiegelungen sind im Wesentlichen durch die Überdachung des Reitplatzes zu erwarten. Die überplanten Böden zählen nicht zu den seltenen Bodentypen. Daher sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung des Flächenausgleiches als kompensierbar einzustufen.

## 2.1.5 Schutzgut Wasser

### Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten für Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der Bodengegebenheiten (Lehm) grundsätzlich als niedrig zu bewerten. Zudem ist die Grundwasserneubildung bereits durch die vorhandenen Versiegelungen vorbelastet. Grundwasserflurabstände sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung ebenso fortgeführt wie die touristische Nutzung der Ferienhäuser sowie einer vorhandenen Ferienwohnung. Der Gebäudebestand bliebe dafür unverändert. Die Wohnmobilstellplätze im östlichen Plangebiet würden entfallen. Gegebenenfalls würden die Stellplätze zurückgebaut. Aufgrund der teilweise wasser-durchlässigen Bauweise würde es nur zu einer geringen Erhöhung der Versickerungsrate kommen. Zusätzliche Versiegelungen im nördlichen Plangebiet blieben aus. Aufgrund der lehmigen Bodengegebenheiten ist auch im Bereich der unversiegelten Flächen mit einer geringen Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

## Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Plangebietes wird es abgesehen von der Überdachung eines Reitplatzes im nördlichen Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der versiegelten Fläche kommen, da vor allem der bauliche Bestand gesichert und teilweise umgenutzt werden soll.

Bzgl. des anfallenden Niederschlagswassers wurde im März 2023 Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster eine Berechnung gem. A-RW 1 durchgeführt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Das Oberflächenwasser des größten Teils der Flächen wird nicht abgeleitet, sondern verbleibt im Gelände und versickert langsam. Teilweise wird das anfallende Oberflächenwasser der Gebäude für Viehtränken genutzt. Das Oberflächenwasser von Neubauten wird auch zukünftig nicht abgeleitet sondern über die Oberfläche versickert bzw. für Viehtränken genutzt. Das abgeleitete Oberflächenwasser (Bestandsbauten) wird in den Nachklärteich der SW-Entwässerung eingeleitet und gedrosselt über eine Ablaufleitung DN 150 mit geringem Gefälle abgeleitet. Der Nachklärteich dient somit als Rückhaltebecken für das Oberflächenwasser.

Zukünftig ist die Entsiegelung weiterer Bestandsflächen avisiert, sodass sich der Abfluss weiter verringert.

Das im Bereich der Wohnmobilstellplätze anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb der dort vorhandenen Rasenflächen versickern. Die einzelnen Plätze wurden um eine ehemalige Silobetonfläche angelegt, die jetzt als Zufahrt zu den Plätzen dient. Auf den einzelnen Plätzen sind bewusst nur die Flächen, auf denen die Wohnmobile parken, mit Asphaltsplit befestigt, die 5 m dazwischen sind jeweils als Rasenflächen angelegt. Ein Problem mit Staunässe besteht seit dem Bestehen des Stellplatzes nicht.

In den textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass die Stellplätze in Teilbereich 1 aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die vorhandenen Zufahrten in diesem Bereich sind aufgrund der Nutzung durch schwere landwirtschaftliche Maschinen überwiegend als Betonflächen befestigt und müssen auch in dieser Form erhalten bleiben. Weiterhin sind nicht befestigte Flächen in Teilbereich 2 als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzungen dienen der Erhöhung der im Plangebiet vorhandenen Versickerungs- und Verdunstungsrate.

Die vorhandenen Bäume und Vegetationsstrukturen im Plangebiet werden erhalten und sich weiterhin positiv auf die Verdunstungsrate auswirken.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten, da kaum Neuversiegelungen entstehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Bereich des Hofes abgeleitet oder zur weiteren Verwendung gesammelt und im Bereich des Wohnmobilstellplatzes versickert.

## 2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

### Derzeitiger Zustand

In der Gemeinde Brodersby herrscht ein gemäßigtes, ozeanisch geprägtes Klima vor. Kennzeichnend ist ein ausgeglichener Temperaturgang mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Jahresmitteltemperatur in der Region liegt bei ca. 9,3 °C. Der jährliche **Niederschlag** liegt im Mittel bei ca. 770 mm/Jahr (DWD o.J.).

Der **Wind** kommt im Jahresverlauf vorherrschend aus westlichen und südlichen Richtungen. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt zwischen 4,0 und 4,5 m/s, was in der Regel einen regen Luftmassenaustausch zur Folge hat. Insgesamt bewirkt die vorherrschende Westdrift den häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer mit kurzen Schlechtwetterabschnitten. Extreme Klimaausprägungen wie z.B. sommerliche Überhitzung treten aufgrund des maritimen Einflusses kaum auf. Insgesamt ist das Klima des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus bioklimatischer Sicht als „reizmild“ zu bezeichnen.

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planung würde ein Großteil der Fläche weiter wie bisher genutzt. Zusätzliche Gebäude entstünden nicht. Der nicht mehr nutzbare Wohnmobilstellplatz würde gegebenenfalls zurückgebaut. Veränderungen des Klimas bzw. des Kleinklimas wären im Plangebiet auch bei Rückbau des kleinflächigen Wohnmobilstellplatzes nicht zu erwarten.

### Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen im Wesentlichen die Erhaltung und Umnutzung des baulichen Bestandes im Plangebiet. Zusätzlich ist eine geringfügige Erhöhung der Flächenversiegelung auf bisher unversiegelter Fläche im nördlichen Plangebiet möglich.

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Die Planung ermöglicht die Überdachung eines vorhandenen Reitplatzes, der bereits als Sandplatz gestaltet ist und somit keinen positiven Einfluss auf die Luftqualität und Kleinklima nimmt. Es ist weiterhin vorgesehen, einen Teil der Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und als Ovalbahn für den Reitsport zu nutzen. Die Flächen, die nicht mit Sand als Ovalbahn gestaltet werden, sollen als Grünfläche entwickelt werden, wodurch gegenüber der ackerbaulichen Nutzung eine dauerhafte Vegetationsstruktur entsteht. Zusätzlich ist am nördlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes die Herstellung eines Knicks bzw. die Pflanzung einer Hecke vorgesehen. Die Grünstrukturen steuern einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches, die durch die baulichen Anlagen bedingt werden, entgegen.

Das Plangebiet wird bereits touristisch genutzt. Durch die Schaffung zusätzlicher Ferienwohnungen und die dauerhafte Sicherung der vorhandenen Wohnmobilstellplätze und Ferienhäuser werden sich der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungsanlagen geringfügig erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der geringen

Größe der Maßnahmen und der vorhandenen Nutzungen jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Umbauphase.

Aufgrund der regulierenden Wirkung des im Nahbereich der Ostsee häufig vorkommenden Windes und des damit verbundenen Luftaustauschs werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

Aufgrund der klimatischen Bedingungen in der Gemeinde Brodersby und den bereits versiegelten Flächen haben die Planungen Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 2.1.7 Schutzgut Landschaft

### Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild im Osten der Gemeinde Brodersby ist durch die landwirtschaftliche Nutzung in einer kuppigen Moränenlandschaft geprägt. Die vorhandenen großflächigen Schläge sind typisch für die Landschaft Schwansen, die in der Vergangenheit durch die Gutswirtschaft geprägt war. Die überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen werden durch natürliche Strukturen wie Knicks, Gehölzflächen und Stillgewässer aufgelockert. Die Kreisstraße 62 sorgt für eine Zerschneidung der Landschaft. Eine weitere Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht durch mehrere Windenergieanlagen westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ostseebades Schönhagen im Nahbereich der Ostseeküste. Das Ostseebad ist baulich geprägt. Vom Plangebiet aus ist die mehrgeschossige Rehaklinik am westlichen Rand von Schönhagen trotz vorhandener Gehölzstrukturen deutlich sichtbar. Das Plangebiet selbst befindet sich abseits der geschlossenen Ortschaft. Es umfasst einen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinem typischen Gebäudebestand. Der bestehende Wohnmobilstellplatz befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes und ist bislang nicht eingegrünt. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, der aus sukzessiv aus einem landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt wurde. Der bauliche Gesamtkomplex ist bislang wenig eingegrünt und stellenweise in der bewegten Landschaft deutlich einsehbar. Das Plangebiet ist im Gegensatz zum Gewerbebetrieb von Süden aus hinter einer Geländekuppe gelegen, was die Einsehbarkeit reduziert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schwansener Ostseeküste“ (§ 26 BNatSchG), weswegen u.a. der Erhalt des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung ist.

Das Plangebiet wird bereits unter dem Aspekt der Verknüpfung zwischen Tourismus und Landwirtschaft touristisch genutzt. Es existieren vier Ferienhäuser, eine Ferienwohnung sowie ein bis Ende 2022 genehmigter Wohnmobilstellplatz. Der Eiskellerweg geht im Bereich des Plangebietes in einen Feldweg über. Die Wege werden insbesondere in den Sommermonaten durch Radfahrer und Spaziergänger genutzt und dienen so der Naherholung. Eine besondere Bedeutung, z.B. als überregionaler Rad- oder Wanderweg, kommt den Wegen jedoch nicht zu.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Bauleitplanung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Die touristische Nutzung würde jedoch gegenüber dem Ist-Zustand eingeschränkt, da ein bestehender Wohnmobilstellplatz nicht weiter genutzt werden könnte. Auch die Umnutzung eines nicht mehr sinnvoll für die Landwirtschaft nutzbaren Stallgebäudes bliebe aus. Die voraussichtliche Folge sind der Leerstand und Verfall des Gebäudes, was wiederum zu negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen kann. Zusätzliche bauliche Anlagen, die Veränderungen des Landschaftsbildes verursachen, könnten im Plangebiet nicht entstehen.

### **Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet befindet sich aktuell noch im Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wird eine Entlassung der Planbereichsflächen angestrebt. Dennoch ist der Schutz des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung, da die Flächen auch bei einer Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet künftig unmittelbar an dieses angrenzen werden.

Die Planung dient im Wesentlichen der nachhaltigen Sicherung der bestehenden Nutzungen und der sinnvollen Nachnutzung des landwirtschaftlich geprägten Gebäudebestandes. Es ist vorgesehen, ein ehemaliges Stallgebäude so umzunutzen, dass neue Ferienwohnungen entstehen können. Die Gebäudegestalt soll dafür erhalten werden, sodass keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes verursacht werden. Im nördlichen Plangebiet soll ein vorhandener Reitplatz überdacht werden. Hierdurch wird der bauliche Bestand des Plangebietes geringfügig in Richtung Norden verschoben werden. Die Baugrenze wird jedoch so festgesetzt, dass sich die überdachte Reithalle möglichst auf einer Flucht mit den Gebäuden des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes befindet. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe in diesem Teilbereich des Plangebietes auf maximal 6,0 m begrenzt, Hierdurch werden die Auswirkungen durch die neue Bebauung gemindert.

Der Vegetationsbestand im Plangebiet kann im Zuge der Planung erhalten werden. Eine starke aber noch nicht als landschaftsbestimmend geltende Kastanie ( $\varnothing = 60$  cm) auf der Hofanlage wird als zu erhaltend festgesetzt. Weiterhin ist eine Eingrünung des Plangebietes nach Norden, Osten und Südosten vorgesehen, da das Plangebiet hier bislang offen einsehbar ist. Im Norden und Nordosten wird ein Knick hergestellt. Der Knick wird entlang der Flächen festgesetzt, die für den Reitbetrieb des Hofes genutzt werden (Ovalbahn, Reitplatz, Round-Pen, Winterweide), und künftig entsprechend seiner ursprünglichen Bedeutung landwirtschaftliche Nutzflächen voneinander abgrenzen. Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes wird dagegen eine zweireihige Hecke zur Eingrünung und zum Schutz des Landschaftsbildes festgesetzt. Entlang des Wohnmobilstellplatzes wird explizit von einer Knickanlage abgesehen, da in diesem Bereich tendenziell eher mit Rückschnitt und Beeinträchtigungen durch die Stellplatznutzung zu rechnen ist, die dem Biotopschutz eines Knicks entgegenstehen würde. Entlang der Reitanlagen sind dagegen keine Beeinträchtigungen eines geschützten Knicks zu erwarten.

Das Plangebiet wird dauerhaft und nachhaltig als Bestandteil des touristischen Angebotes in der Gemeinde Brodersby gesichert. Die Erholungsnutzung wird somit gestärkt. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wege werden nicht verursacht.

Durch die Planung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten. Im Wesentlichen wird der Bestand gesichert. Zusätzliche hochbauliche Anlagen werden nur in geringen Maße mit der Überdachung des Reitplatzes zugelassen. Das Plangebiet wird künftig mit einem Knick bzw. einer Hecke nach Norden, Osten und Südosten eingefriedet, um so die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

### **2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### **Derzeitiger Zustand**

Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 12.04.2022 keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Allerdings befindet sich das bislang unbebaute nördliche Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes, wo mit einer archäologischen Substanz gerechnet werden kann. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind im Planbereich nicht vorhanden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen bezüglich des kulturellen Erbes zu erwarten. Sachgüter sind nicht betroffen.

#### **Auswirkungen der Planung**

Bei der Umsetzung der Planinhalte wird der § 15 des Denkmalschutzgesetzes berücksichtigt. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht betroffen.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches und ist daher mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

A	B	Umweltbelange					Mensch			
		Tiere + Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen	Erholung
Tiere + Pflanzen		•	•	•	•	●	•	•	•	
Fläche	•		•	•	●	•	-	-	-	
Boden	●	•		●	•	•	●	•	-	
Wasser	•	•	●		•	•	•	•	•	
Klima/Luft	•	●	•	•		-	•	●	•	
Landschaft	•	•	-	-	-		●	•	●	
Kulturgüter	•	-	-	-	-	●		•	•	
Wohnen	•	-	•	•	●	●	•		●	
Erholung	●	-	-	•	-	•	•	•		

A beeinflusst B: ● stark      • mittel      • wenig      - gar nicht

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch eine zusätzliche Versiegelung hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

## 2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet. Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Verkehr) sind keine erheblich erhöhten Emissionen zu erwarten.

Das Schmutzwasser wird über Hauskläranlagen entsorgt. Für die Entsorgung der Abwässer der Wohnmobile wird im Planbereich innerhalb des bestehenden Nebengebäudes eine Entsorgungsstation eingerichtet. Die Müllentsorgung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird durch private Unternehmen durchgeführt. Auf die Satzung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde wird verwiesen.

## **2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Anbringung von regenerativen Energiequellen zu (z.B. Solaranlagen). Es sind bereits Anlagen vorhanden, die künftig erweitert werden sollen. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

## **2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Betriebe nach der Störfallverordnung sind in der Umgebung nicht bekannt. Hinweise hierzu sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht gemacht worden.

## **2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei der Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt außerhalb potentieller Hochwasserrisikogebiete.

## **2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang**

Mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind derzeit nicht bekannt.

## **2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Für den Erhalt, den Rückbau bzw. die Neuanlage der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kann eine weitere touristische Ausrichtung des Ostseebauernhofes nicht durchgeführt werden. Die Wohngebäude, die nutzbaren Wirtschaftsgebäude sowie die Ferienhäuser und eine Ferienwohnung könnten weiter wie bisher genutzt werden. Eine Veränderung des Umweltzustandes entstünde dadurch vorerst nicht.



Der bis Ende 2022 genehmigte und vorhandene Wohnmobilstellplatz könnte künftig nicht weiter genutzt werden. Der zum Teil befestigt angelegte Bereich des Stellplatzes würde somit brachliegen oder gegebenenfalls zurückgebaut werden.

Der ehemalige Kuhstall im zentralen Plangebiet könnte nicht in Teilen zu Ferienwohnungen umgebaut werden. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen der modernen Landwirtschaft gerecht wird, ist bei ausbleibender Planung ein zunehmender Leerstand und damit einhergehender Verfall des Gebäudes die Folge.

Im nördlichen Plangebiet blieben die vorhandenen Reitanlagen ungeschützt vor der Witterung, wodurch ein Reitbetrieb und die auf dem Hof betriebene Ausbildung von Islandpferden insbesondere in den Herbst- und Wintermonaten stark eingeschränkt würde. Die Anlage einer Ovalbahn im nordöstlichen Plangebiet wäre aus ohne die Bauleitplanung umsetzbar. Eine Eingrünung der Gesamtanlage bliebe voraussichtlich ebenfalls aus.

Da die touristische Ausrichtung des mit ca. 13 ha Land vergleichsweise kleinen landwirtschaftlichen Betriebes ein wichtiges wirtschaftliches Standbein darstellt, ist bei Ausbleiben der Planung eine langfristige und nachhaltige Sicherung des Hofes, der sich seit 1926 in Familienbesitz befindet, nicht sichergestellt.

### **3 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bezüglich der Überbauung von Boden und Veränderung des Landschaftsbildes verursachen. Die einzelnen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z.B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigkeithalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

#### **3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

Im Vorwege der Planung wurde durch den TÜV Nord (März 2020) eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des benachbarten Gewerbebetriebes auf das

Plangebiet untersucht. Aus dem Gutachten geht hervor, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind und keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen notwendig werden.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Bereich des ehemaligen Kuhstalles sind bauliche Veränderungen vorgesehen. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Bauzeiten zu berücksichtigen:

- Beginn der Arbeiten im Dachgeschoss der Zeit vom *15. März bis 30. April* bzw. vom *15. August bis 10. Oktober*
- Umhängen des Falkennistkastens *vor* Beginn der Bautätigkeiten in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar*

Im Hinblick auf das „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland“ und den geplanten § 41a BNatSchG sollten im Plangebiet Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke installiert werden, die keine nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere (v.a. Insekten und Fledermäuse) oder Pflanzen verursachen. Verwendet werden sollte ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung sollte in möglichst geringer Höhe angebracht und nach unten abstrahlend ausgerichtet werden.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass insbesondere in die Randbereiche mit Gehölzbestand eine Abstrahlung vermieden werden sollte. Die Beleuchtungsdauer sollte außerdem auf das notwendige Maß begrenzt werden (z.B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Begrenzung der Beleuchtungsintensität über Nacht etc.).

### **Schutzgut Fläche**

- Umnutzung der Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes.
- Fortnutzung der vorhandenen Wohnmobilstellplätze.

### **Schutzgut Boden**

- Überplanung bereits baulich beanspruchter Flächen.
- Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen entsprechend der jeweiligen Teilnutzung.
- Die überplanten Böden sind typisch und großflächig in der Gemeinde Brodersby verbreitet.
- Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch Bodenversiegelungen werden im Plangebiet bzw. im Nahbereich erbracht.

### **Schutzgut Wasser**

- Stellplätze sind fugenreich herzustellen, um die Versickerung zu fördern.
- Anfallendes Niederschlagswasser im Bereich des Hofes wird abgeleitet bzw. gesammelt und fortgenutzt (Tränkewasser, Grünlandbewässerung).
- Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Wohnmobilstellplätze.
- Pflanzung von neuen Gehölzen zur Förderung der Verdunstung.

### **Schutzgut Klima/Luft**

- Schaffung neuer Grünstrukturen im Plangebiet.
- Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

### **Schutzgut Landschaft**

- Einfriedung des Plangebietes mit einer zweireihigen Hecke bzw. einem Knick.
- Erhalt der vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Gebäude.
- Ausschluss von hochbaulichen Anlagen im Teilbereich 2.
- Beschränkung der Firsthöhe im bislang unbebauten Teilbereich 3 auf max. 6,0 m.
- Festsetzung von nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien für die Dachflächen.

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

## **3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Unvermeidbare, nicht weiter zu mindernde Beeinträchtigungen mit einem entsprechenden Kompensationsbedarf ergeben sich für folgende Schutzgüter:

### **Schutzgut Boden**

Der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 268/V 531 – 5310.23 -) vom 09.12.2013 regelt die Vorgaben für die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße.

Der Runderlass sieht als Kompensationsmaßnahme für die Neuversiegelung von Bodenfläche die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 der Versiegelung vor, wenn die Fläche eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz aufweist. Vorhandene Versiegelungen sind bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird in drei Teilbereiche unterteilt, für die die überbaubaren Grundflächen separat festgesetzt werden. Der Teilbereich 1 umfasst den landwirtschaftlichen Betrieb mit seinem Gebäudebestand sowie die Ferienhäuser im südwestlichen Plangebiet. Die überbaubare Grundfläche wird mit 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es wird eine Überschreitung dieser Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand.

Der Teilbereich 2 beschränkt sich auf die vorhandenen Wohnmobilstellplätze. Die überbaubare Grundfläche wird hier mit 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung wird gem. Text (Teil B) ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Festsetzung näherungsweise zum Bestand.

Im Teilbereich 3 gilt eine Grundflächenzahl von 1.300 m<sup>2</sup>. Für den Teilbereich 3 gilt gem. den textlichen Festsetzungen ebenfalls, dass keine Überschreitung für Nebenanlagen oder Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig ist.

Damit ist im Plangebiet eine maximale Gesamtversiegelung von 5.050 m<sup>2</sup> möglich.

<u>Teilbereich</u>	<u>Versiegelung</u>
Teilbereich 1	3.000 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2	750 m <sup>2</sup>
Teilbereich 3	1.300 m <sup>2</sup>

Im Plangebiet sind mit den landwirtschaftlichen Gebäuden, den dazugehörigen Nebenanlagen sowie dem Wohnmobilstellplatz bereits flächig Versiegelungen vorhanden. Die versiegelte Fläche wurde mit Hilfe des Zeichenprogrammes AutoCAD aus einem aktuellen Luftbild ermittelt. Im Plangebiet sind bereits ca. 2.885 m<sup>2</sup> im Teilbereich 1 und ca. 636 m<sup>2</sup> im Teilbereich 2 versiegelt. Diese vorhandenen Versiegelungen werden für die Ausgleichsermittlung von der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet abgezogen: 5.050 m<sup>2</sup> - 2.885 m<sup>2</sup> - 636 m<sup>2</sup> = 1.529 m<sup>2</sup> Neuversiegelung. Dies führt bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 für die neu versiegelten Flächen zu einem Ausgleichserfordernis von 1.529 m<sup>2</sup> x 0,5 = 765 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich wird über den neu herzustellenden Knick erbracht. Zudem ist es vorgesehen, eine landwirtschaftliche Fläche im Nahbereich aus der Nutzung zu nehmen. Die Ausgleichsflächen sind in Kapitel 3.3 beschrieben.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der Schutz des Landschaftsbildes ist aufgrund der Lage im bzw. künftig am Landschaftsschutzgebiet von besonderer Bedeutung. Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Minderung der Einsehbarkeit des Plangebietes wird am nördlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes ein Knick hergestellt bzw. eine zweireihige Hecke gepflanzt.

## **3.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen**

### **3.3.1 Knickanlage**

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Reitanlagen im nördlichen Plangebiet (Teilbereich 3 sowie Grünfläche ‚Reitbahn‘) wird in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ein neuer Knick zur Eingrünung hergestellt. Gleichzeitig soll der Knick als Ausgleich für die zusätzlich zulässigen Bodenversiegelungen angerechnet werden. Der Knickwall wird mit einer Fußbreite von 3,0 m und einer Höhe von ca. 1,3 m aus unbelasteten Boden hergestellt. Auf der Wallkrone wird eine Pflanzmulde zweireihig mit gebietseigenen Gehölzen bepflanzt. Die Pflanzen werden in Abständen von 0,8 m in der Reihe und 0,8 m in der Breite versetzt zueinander gepflanzt. Es sind ca. 25 m auf 10 m Knicklänge zu pflanzen. Der neu angelegte Knick wird eine Länge von ca. 170 m aufweisen. Die neu zu pflanzenden Knickgehölze sollten als Pflanzqualität leichte Sträucher, 70-90 cm hoch gepflanzt werden. Zudem ist die Anpflanzung von drei Bäumen I. Ordnung als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm als zukünftige Überhälter vorzunehmen. Da die angrenzenden Flächen als Pferdeweide bzw. für den Reitsport genutzt werden, wird auf Pflanzen, die für Pferde giftig sind, verzichtet.

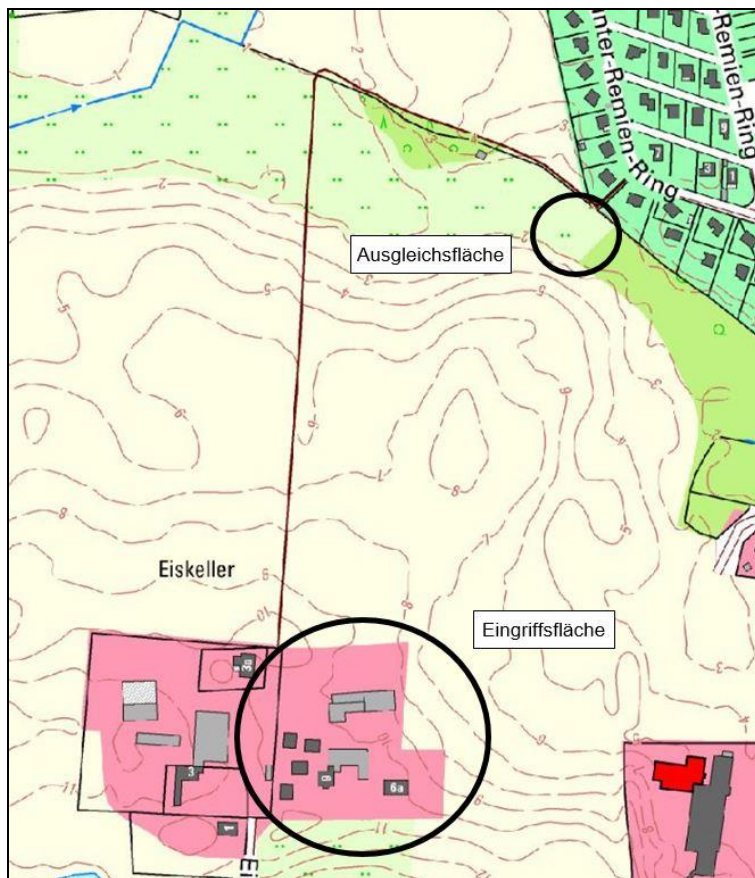
Folgende Arten können beispielsweise für die Knickbepflanzung genutzt werden: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Weiß-Dorn (*Crataegus div. spec.*) oder Hasel (*Corylus avellana*).

Der Knick ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und vor Fege- und Verbisschäden zu schützen. Auch bei einer Nutzung der anliegenden Flächen als Pferdeweide, sollte entlang des Knicks ein ortsüblicher Koppelzaun zur Abgrenzung gezogen werden. Bei einem Ausfall von mehr als 20 % der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzusehen. Der neu angelegte Knick gilt als geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG und ist entsprechend der gültigen Vorgaben zum Knickschutz zu pflegen.

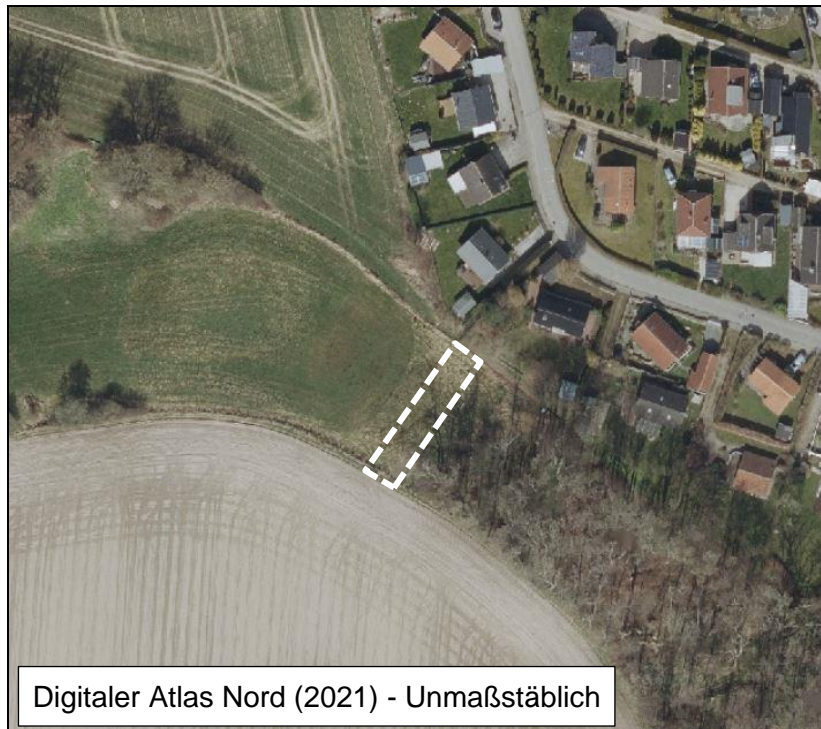
Mit einer Gesamtlänge von 170 m und einer Knickfußbreite von ca. 3 m ist der Knick mit einer Grundfläche von 510 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche anrechenbar.

### 3.3.2 Ausgleichsfläche

Von den notwendigen 765 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden 510 m<sup>2</sup> über die Neuanlage des Knicks erbracht. Die verbleibenden 255 m<sup>2</sup> werden ebenfalls auf dem Flurstück 9/4 der Flur 1, Gemarkung Schönhagen erbracht. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die ca. 240 m nord-östlich der Hofanlage liegt.



Das Grünland wird durch den überplanten landwirtschaftlichen Betrieb aktuell als Mahdgrünland zur Futtergewinnung genutzt. Dementsprechend wird die Fläche von Gräsern (u.a. Knäuelgras, Wiesenfuchsschwanz, Weidelgras) dominiert. Stellenweise sind außerdem Flatterbinse und Scharfer Hahnenfuß vorzufinden. Der weniger intensiv gemähte Randbereich der Fläche ist vorwiegend mit Brennesseln bewachsen. Zudem kommen an der nordöstlichen Ecke des Grünlandes junge Gehölze auf.



Es ist vorgesehen, einen mind. 255 m<sup>2</sup> großen Teil des Grünlandes, der unmittelbar westlich an eine Laubwaldfläche grenzt, dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen. Es wird sich zunächst eine Staudenflur bzw. ein Gebüsch mit standorttypischen Gehölzen als neuer Waldsaum entwickeln. Mittel- bis langfristig werden sich Gehölze etablieren, die den bereits vorhandenen Wald flächenmäßig vergrößern und sich in das bestehende Landschaftsbild einfügen. Der Landschaftsplan der Gemeinde sieht für diesen Bereich den Umbau der Gehölzflächen mit heimischen Laubgehölzen vor. Zudem sollen die derzeitigen Wasserverhältnisse gesichert werden. Eine Vergrößerung des Gehölzbestandes steht diesem Entwicklungsziel nicht entgegen.

### 3.3.3 Heckenpflanzung

An der östlichen und südlichen Grenze des Wohnmobilstellplatzes wird eine zweireihige Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen gepflanzt. Die Pflanzen werden versetzt zueinander in Abständen von ca. 0,8 m in der Reihe und 0,8 m in der Breite gepflanzt. Folgende Arten können beispielsweise für die Heckenpflanzung vorgesehen werden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Weiß-Dorn (*Crataegus div. spec.*) oder Hasel (*Corylus avellana*).

Die Hecke gilt explizit nicht als geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG.

### 3.4 Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B)

Im Text (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende grünordnerische Festsetzungen enthalten, die aus den Inhalten des Umweltberichtes abgeleitet werden:

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte ‚anzupflanzende Hecke‘ ist zweireihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden. Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
- 3.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein landschaftstypischer Knick herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit gebietseigenen, standortgerechten Gehölzen (3 Pflanzen je m, zweireihig, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze der Pflanzqualität leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm zu verwenden. Als künftige Überhälter sind drei Bäume I. Ordnung als Hochstamm 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an dem Knick sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 3.3 Stellplätze sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

Auf der Planzeichnung (Teil A) sind folgende Festsetzungen enthalten, die sich auf die grünordnerischen Belange auswirken:

- Darstellung privater Grünflächen - Zweckbestimmungen „Reitbahn“ und „Schutzgrün“.
- Darstellung einer Maßnahmenfläche ‚künftiger Knick‘
- Darstellung einer anzupflanzenden Hecke.
- Darstellung eines zu erhaltenden Baumes.

## 4 PLANUNGSAalternativen

### 4.1 Standortalternativen

Der Ostseebauernhof Schönhagen ist eine historisch gewachsene landwirtschaftliche Hofstelle, die inzwischen seit nunmehr fast 100 Jahren in Familienbesitz steht. Aufgrund der in der heutigen Zeit allgemein veränderten Anforderungen und Bedingungen, muss sich auch dieser Betrieb Gedanken um die zukünftige Ausrichtung machen. Die Umsiedlung an eine andere Stelle und somit die Aufgabe des Betriebsstandortes kommt für die Inhaber aus persönlichen, wirtschaftlichen und emotionalen Gründen nicht in Betracht.

Seit den 1960ern hat sich als zweites Standbein des Betriebes die Gästezimmer-/Ferienhausvermietung etabliert und immer weiter funktional mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verknüpft. Die Ergänzung durch einen Wohnmobilplatz hat sich als wirtschaftlicher und für die Gesamtkonzeption erfolgreicher Nebenerwerb herausgestellt. Es eröffnen sich so neue und individuell einzigartige Strategien für eine zukunftsfähige Bewirtschaftung des Hofes in der Kombination aus traditioneller Landwirtschaft, Haltung von kleinen landwirtschaftlichen Nutztieren, Pferdezucht und Reitpädagogik sowie Tourismus durch Erlebbarkeit von Landwirtschaft und Natur. Das Konzept ist auf kleine Besuchergruppen ausgerichtet, um eine persönliche

Betreuung der Gäste zu gewährleisten, ohne die betriebliche Hauptaufgabe der Landwirtschaft zu beeinträchtigen.

Alternative Standorte für die Realisierung des Betriebskonzeptes sind aus den o.g. Gründen nicht gegeben.

Alternative Betreiberkonzepte würden eine komplette Umorientierung des Betriebes erfordern. So könnte bspw. die Umstellung auf intensive Viehhaltung eine langfristige wirtschaftliche Sicherung des Hofes darstellen. Neben der finanziellen Belastung, die durch eine solche komplette Umrüstung zu leisten wäre, stehen auch die persönlichen Belange der Inhaber sowie weitere hierdurch resultierende Störwirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. durch Immissionen) dieser Option entgegen.

Alternative Standorte für die Neuerrichtung eines Wohnmobilstellplatzes an anderer Stelle und vermutlich durch einen anderen Vorhabenträger stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht zur Verfügung. Durch die Neuerrichtung von zehn Wohnmobilstellplätzen würde eine zusätzliche Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen im Außenbereich der Gemeinde erfolgen, da innerhalb der Ortslagen keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Im Gegensatz dazu sind die Flächen des vorhandenen Platzes bereits angelegt, wofür teilweise sogar durch die Landwirtschaft bereits versiegelte Flächen (alte Siloplaten) umgenutzt werden konnten.

Alternative Standorte für die geplante Errichtung von drei weiteren Ferienwohnungen sind im Gemeindegebiet an mehreren Stellen vorhanden. Im Wesentlichen müsste hierzu jedoch entweder ein Neubau auf bisher unverbauten Flächen erfolgen oder es müssten bisher wohnbaulich genutzte Gebäude zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. Beides gilt es aus Sicht der Gemeinde zu vermeiden. Dem gegenüber steht die Umnutzung des vorhandenen und durch die Landwirtschaft nicht mehr nutzbaren Gebäudes, in dessen Umgebung seit Jahrzehnten eine betriebszugehörige touristische Nutzung vorhanden ist. Der Leerstand und letztendlich der Verfall von baulicher Substanz wird hierdurch vermieden. Gleichzeitig müssen an anderer Stelle keine Dauerwohnungen, die insbesondere im Ortsteil Schönhagen für den Erhalt der dörflichen Struktur dringend erforderlich sind, zu Ferienwohnungen umgenutzt werden.

Der langfristige Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes am Standort durch die Unterstützung von alternativen und zusätzlichen Erwerbszweigen, die sich in die Gesamtstrategie der Gemeinde einfügen und diese insbesondere in Bezug auf den Tourismus sanft unterstützen, ist das ausdrückliche Planungsziel der Gemeinde für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **4.2 Planungsalternativen**

Die Planung dient im Wesentlichen der Bestandssicherung, weswegen kaum Planungsalternativen bestehen. Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb hat sich über Jahrzehnte schrittweise eine touristische Teilnutzung etabliert. Die Ferienwohnungen sind ebenso vorhanden wie die Wohnmobilstellplätze im östlichen Plangebiet. Diese Nutzungen sollen über die Bauleitplanung langfristig gesichert werden. Für weitere Ferienwohnungen soll der ehemalige Kuhstall teilweise umgebaut werden, da er den Anforderungen an die moderne Landwirtschaft nicht



mehr gerecht wird. Eine Planungsalternative gibt es hierfür nicht, wenn auf den Neubau von Gebäuden verzichtet werden soll.

Der nördliche Geltungsbereich ist bereits durch die Pferdehaltung auf dem Hof geprägt. Neben einem Pferdestall sind auch Winterweide, Reitplatz und Round-Pen vorhanden. Eine Abrundung der Hofstelle durch die für die Ausbildung der Islandpferde benötigte Ovalbahn bietet sich im nordöstlichen Plangebiet an. Alternativ hätte die Ovalbahn auch nördlich angrenzend an die Winterweide angeschlossen werden können. Hierdurch wäre die besiedelte Gesamtanlage jedoch weiter in die freie Landschaft hineingerückt, was aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit im Bereich des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden soll.

## **5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und einer Ortsbegehung sowie der Biotoptypenkartierung. Zusätzlich wurden die Ergebnisse des Schallgutachtens des TÜV Nord berücksichtigt.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer, sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden gemäß den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 vorgenommen.

Die Informationen des LLUR aus der LANIS Datenbank wurden für die Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ausgewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

### **5.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kürzeren Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.

- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B (hier insbesondere der Anpflanz- und Erhaltungsgebote und der zulässigen Bodenversiegelungen).
- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Hinweise im Text Teil B.
- Genereller Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches durch das Vorhaben.
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden.
- Unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter/geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gemäß BNatSchG und LNatSchG.
- Unvorhergesehene Vorkommen sonstiger schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG).
- Unvorhergesehene Vorkommen von Kultur- oder Bodendenkmälern (§ 15 DSchG).
- Generelle Kontrolle zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

### 5.3 Allgemeine Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Brodersby wurde aufgestellt, um eine bestehende touristische Nutzung im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem „Ferienhof Schönhagen“ planungsrechtlich und nachhaltig abzusichern. Dafür wird der Standort des landwirtschaftlichen Betriebes zusammen mit den bestehenden Ferienhäusern sowie einem genehmigten Wohnmobilstellplatz als Sondergebiet ‚Landwirtschaft und Tourismus‘ festgesetzt. Dieses wird entsprechend der geplanten Nutzungen in drei Teilbereiche unterteilt, für die ein angepasstes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Teilbereich 1 umfasst den Gebäudebestand, der landwirtschaftlich bzw. touristisch genutzt wird. Im Teilbereich 2 befindet sich der genehmigte Wohnmobilstellplatz. Der Teilbereich 3 umfasst einen Bereich, der aktuell für den Reitsport genutzt wird und in dem ein vorhandener Reitplatz überdacht werden soll. Innerhalb einer festgesetzten Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft ist eine Knickneuanlage geplant. Zusätzlich sind private Grünflächen für den Reitsportbetrieb und zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.

Zusammenfassend werden nachfolgend die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Das Plangebiet wird als „Ferienbauernhof“ bereits landwirtschaftlich und touristisch genutzt. Im Zuge der Planung soll ein vorhandener Wohnmobilstellplatz dauerhaft gesichert und ein ehemaliges Stallgebäude z.T. zu Ferienwoh-

nungen umgebaut werden. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen Auswirkungen auf die touristische Nutzung im Plangebiet in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft wurde. Erhebliche Beeinträchtigungen sind entsprechend des Gutachtens nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Die Planung dient im Wesentlichen der Erhaltung des Bestandes, sodass die potentiellen Habitatstrukturen im Bereich der Gehölze und Gebäude erhalten werden. Bauliche Maßnahmen beschränken sich auf den teilweisen Umbau des Kuhstalles und die geplante Überdachung des Reitplatzes. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG erfolgt bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die Bautätigkeiten am ehemaligen Kuhstall nicht. Mit der Neuanlage eines Knicks sowie einer Hecke werden neue Grünstrukturen und Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Fläche: Im Plangebiet hat sich über die Jahrzehnte auf einem landwirtschaftlichen Betrieb eine touristische Teilnutzung (Ferienhäuser und -wohnung, Wohnmobilstellplatz) entwickelt. Die Planung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung sowie der Umnutzung des Bestandes. Hierdurch erfolgt kein Flächenverlust, sondern vielmehr eine sinnvolle Nachnutzung bereits beanspruchter Flächen. Ein kleiner Teil einer größeren Ackerfläche wird aus der ackerbaulichen Nutzung genommen, um eine für den Reitbetrieb auf dem Hof notwendige Ovalbahn anzulegen. Der Verlust der Ackerfläche ist in der wirtschaftlichen Ausrichtung des Betriebes begründet und aufgrund der künftigen Nutzung und der ausbleibenden Versiegelungen nicht als erheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet wird im Wesentlichen der Bestand überplant, sodass ein Großteil der zulässigen Versiegelungen bereits vorhanden ist. Im Teilbereich 1 des Sondergebietes ‚Landwirtschaft und Tourismus‘ wird die überbaubare Grundfläche auf 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung für Stellplätze und deren Zufahren sowie für Nebenanlagen wird bis maximal 3.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Im Teilbereich 2 wird die überbaubare Fläche für die Wohnmobilstellplätze auf 750 m<sup>2</sup> ohne weitere Überschreitung beschränkt. Der im Teilbereich 3 vorhandene Reitplatz soll künftig überdacht werden. Die überbaubare Grundfläche wird ebenfalls ohne zulässige Überschreitung mit 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelungen verbleibt im Plangebiet eine Ausgleichsnotwendigkeit von 765 m<sup>2</sup> für die zulässigen Neuversiegelungen. Als Ausgleichsfläche wird die 510 m<sup>2</sup> Grundfläche des neu herzustellenden Knicks angerechnet. Die übrigen 255 m<sup>2</sup> Ausgleich werden auf einer Grünlandfläche nordöstlich des Plangebietes erbracht, deren Randbereich dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird.

Schutzgut Wasser: Weite Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt bzw. befestigt angelegt. Neuversiegelungen werden nur in einem geringen Maße zugelassen, weswegen nur eine geringe Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet bzw. gesammelt und im Plangebiet genutzt. Im Bereich der Wohnmobilstellplätze kann das Wasser weiterhin versickern. Der Erhalt und die Neuanpflanzung von Gehölzen wirkt sich positiv auf die Verdunstung aus.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Planung sind aufgrund der geringfügigen Neuversiegelungen sowie der klimatischen Bedingungen im Nahbereich der Ostsee keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Neue Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Schutzgut Landschaft: Im Plangebiet soll im Wesentlichen der Bestand erhalten bzw. geringfügig umgenutzt werden. Der Gesamteindruck des Ferienbauernhofes wird somit nicht erheblich verändert. Im nördlichen Plangebiet wird mit dem überdachten Reitplatz eine neue hochbauliche Anlage entstehen, deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die maximale Firsthöhe von 6,0 m und die Anpassung des Baufeldes an die umliegenden Gebäude gemindert werden. Zusätzlich werden entlang der nördlichen, östlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes ein Knick bzw. eine zweireihige Hecke angelegt, um das Plangebiet künftig weiter einzugrünen. Parallel zur Bauleitplanung wird eine Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ beantragt.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturgüter und Sachgüter an der Planung Unbeteiligter werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der großen Entfernungen nicht zu erwarten.

### **Gesamtbeurteilung**

Mit der Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Brodersby sind zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen im Bereich des bereits baulich geprägten Bauernhofes und den vorhandenen Nutzungen überwiegend als wenig erheblich zu bezeichnen. Die Eingriffe in Boden und Landschaftsbild sind ausgleichbar.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

## **6 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN**

BERNDT, R.K., B. KOOP und B. STRUWE-JUHL (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas. 2. Auflage. Neumünster.

BIOTOPKARTIERUNG (o.J.), URL: <http://zebis.landsh.de/webauswertung/index.xhtml> [Stand 20.05.2022].

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 24. 4. neubearbeitete und erweiterte Auflage. Bonn, Bad Godesberg.

BORKENHAGEN, P. (1993): Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins. Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein [Hrsg.]. Kiel.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): FFH Bericht 2019. URL: <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019> [Stand: 20.05.2022].

DEUTSCHER WETTERDIENST (o.J.): Jahresmittelniederschlag und Jahresdurchschnittstemperatur.

GEMEINDE BRODESBY: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 39/40, 02.10.2006.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 36, 04.09.2006.
- KIECKBUSCH, J., B. HÄLTERLEIN und B. KNOOP (2021): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste Band 1. 6. Fassung. Dezember 2021 (Datenstand: 2016 bis 2020). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 31.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2019): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Rote Liste. 4. Fassung. Dezember 2019 (Datenstand Dezember 2017). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-Natur - RL 28.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2005) Atlas der Amphibien- und Reptilien Schleswig-Holsteins. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein [Hrsg.]. Schriftenreihe LANU SH-Natur: Atlas 05.
- LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBV-SH) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung. Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. Stand: 2016.
- LLUR (2022): Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Version 2.1, Stand April 2022.
- LLUR (2022): Auszug aus dem Artkataster des LLUR, abgerufen am 07.01.2022.
- LLUR (2018): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein.
- MEYNEN, E. und J. SCHMITHÜSEN (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (o.J.): Umweltportal Schleswig-Holstein. URL: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/portal/> [Stand: 27.02.2023].
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (MELUND) (2021): Jahresbericht 2021 zur biologischen Vielfalt. Jagd und Artenschutz.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II. Neuaufstellung 2020.
- MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.
- MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2020): Regionalplan für den Planungsraum II in Schleswig-Holstein. Kapitel 5.7 (Windenergie an Land). 29.12.2020.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2000): Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000.
- NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE VÖGEL (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung Juni 2021.
- ROHMAN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Band 1. 5. Fassung. Mai 2021. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 29.
- RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster, Aschendorff.
- TÜV NORD (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Umbau eines Stallgebäudes zu Ferienwohnungen auf dem „Ostseebauernhof Schönhagen“ am Eiskellerweg 6 in 24398 Schönhagen. Hamburg. März 2020.
- WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement. Jena.

## RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Biotopverordnung (BiotopV): Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13.05.2019 (GVOBl. 2019 S. 146), zuletzt geändert am 09.04.2021 (GVOBl. 2021 S. 507).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten, in der Fassung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Denkmale, in der Fassung vom 30.12.2014 (GVOBl. 2015 2), zuletzt geändert am 01.09.2020 (GVOBl. 2020 S. 508).

DIN 18915, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (Juni 2018).

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Juli 2014).

DIN 19731, Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (Mai 1998).

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017.

EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutz-RL): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, in der Fassung vom 30.11.2009 (ABl. EU Nr. L 207/7).

FFH-Richtlinie (FFH-RL): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen, vom 22.07.1992 (ABl. EG Nr. L 206/7), geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158).

Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, in der Fassung vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Kampfmittelverordnung SH (KampfmV): Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel, in der Fassung vom 07.05.2012 (GVOBl. 2012 539), zuletzt geändert am 16.01.2019 (GVOBl. 2019 S. 30).

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG): Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, in der Fassung vom 14.03.2002 (GVOBl. 2002 S. 60), zuletzt geändert 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG): Gesetz zum Schutz der Natur, in der Fassung vom 24.03.2010 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 6 S. 301), zuletzt geändert 02.02.2022 (GVOBl. 2022 S. 91).

Landeswaldgesetz (LWaldG): Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, in der Fassung vom 05.12.2004 (GVOBl. 2004 S. 461), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. 2022 S. 1002).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425), zuletzt geändert am 22.06.2020 (GVOBl. 2020 S. 352).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, neugefasst 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 10.10.2019.

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 (ABl. Schl.-H. 2013 S. 1170).

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Brodersby vom ..... gebilligt.

Brodersby, den .....

.....  
Der Bürgermeister