

BEGRÜNDUNG

ZUR 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE BRODERSBY

"FERIENHOF SCHÖNHAGEN"

für ein Gebiet nordwestlich des Eiskellerweges im Ortsteil Schönhagen

SCOPING

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
TEIL I - B E G R Ü N D U N G	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
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 Landschaftsplanung	3
1.4.5 Schutzverordnungen	3
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
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	8
2.4 Standortbegründung	10
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	16
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2 Verkehrliche Erschließung	16
3.3 Ver- und Entsorgung	17
3.4 Umweltbericht	18
3.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.6 Immissionsschutz.....	18
3.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
4 FLÄCHENVERTEILUNG	20
TEIL 2 – UMWELTBERICHT	21

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau eines Stallgebäudes zu Ferienwohnungen auf dem „Ostseebauernhof Schönhagen“, TÜV Nord aus Hamburg, März 2020

TEIL I - B e g r ü n d u n g

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brodersby – "Ferienhof Schönhagen" – für ein Gebiet nordwestlich 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 1:5.000 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 Hofgelände 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 Nordwesten 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 die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung 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 Abwägung 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 parallel aufgestellten 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 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 parallel aufgestellten 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.

1.4.5 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 Biotopie 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 der Flächennutzungsplanänderung und 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 weiter entwickeln. 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 überschaulich. Er soll Urlaubern Raum abseits der Tourismusströme im Einklang mit dem Landleben bieten. Auch die angebotene Reitpäda-

gogik 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 und 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 zum parallel aufgestellten 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 o.g. 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)

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 Maßnahme 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 Siloplatten) 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 dieser Flächennutzungsplanänderung und des 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 Handwerker Räume 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 wieder aufgenommen 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 dort bleiben. 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 kleiner 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 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.

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 raumbedeutsamer 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 angeschlossenem 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.

3.2 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.

3.3 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.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über die Drainage der umliegenden Felder abgeleitet. Das Regenwasser der befestigten Flächen wird in die alte Jauchegrube geleitet und dort zum Tränken der Tiere aufgefangen; das überschüssige Niederschlagswasser wird dann als Bewässerung auf das Grünland ausgefahren.

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.

Gleiches wird für die geplante Überdachung des Reitplatzes angenommen. Im Rahmen des konkreten Bauantrages für die Überdachung ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

In den parallel aufgestellten Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate im Plangebiet aufgenommen.

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“ RASt 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.

3.4 Umweltbericht

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

3.5 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.

3.6 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 Plangeltungsbereich 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 Flächenverteilung

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

Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,14 ha
Grünflächen 'Pferdebetrieb'	ca. 0,22 ha

TEIL 2 – Umweltbericht

1 Einleitung

Für das Scopingverfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt. Bezüglich der Beschreibung der Planung wird auf das Kapitel 2 im Teil 1 - Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

2 Räumliche Ausgangssituation

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.

3 Ökologische Ausstattung

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt (SDy). Das zentrale Plangebiet umfasst den landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohngebäuden, (ehemaligen) Stallgebäuden, Scheune und mehreren Schuppen. Südlich des Wohnhauses stockt eine Buche. Östlich des ehemaligen Kuhstalles stockt zudem eine starke Kastanie. Nördlich der Scheune/des Pferdestalles ist ein eingezäuntes Grünland vorhanden (GYy), welches als Winterweide dient und auf dem auch ein Reitplatz sowie ein Round-Pen angelegt sind.

Südlich des Gebäudebestandes befindet sich ein gepflegter Garten. Hier dominieren intensiv gepflegte Rasenflächen. In einem Abschnitt sind Spielgeräte vorhanden. An der südlichen Grenze des Spielplatzes stocken drei Bäume (zwei Buchen, Erle). Im westlichen Plangebiet befinden sich bereits vier Ferienhäuser. Zwischen den Ferienhäusern wachsen Obstbäume.

Im östlichen Plangebiet sind im Bereich einer ehemals als Acker genutzten Fläche Wohnmobilstellplätze angelegt worden (SEc). Diese sind mit Schotter bzw. Betonplatten befestigt. Die Fläche zwischen den Stellplatzflächen wird als Rasen gepflegt.

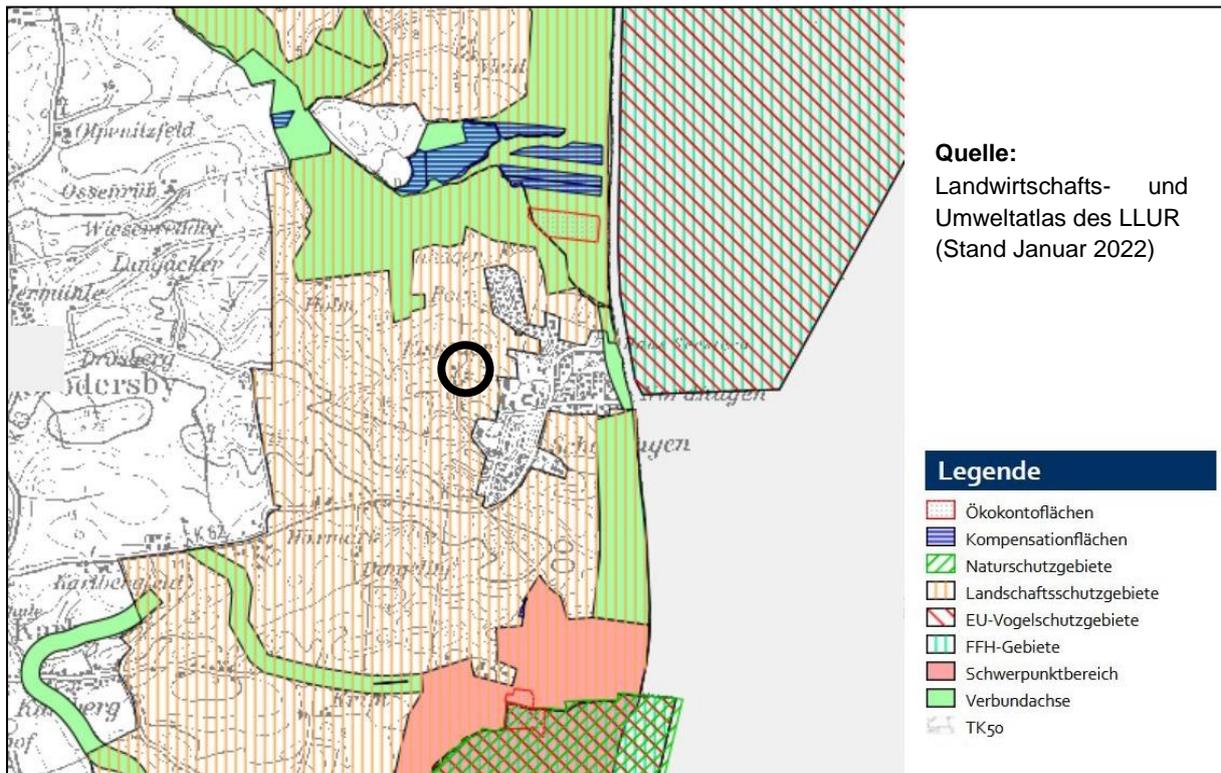
Nach Norden, Osten und Südosten erstreckt sich eine Ackerfläche. Südlich außerhalb des Plangebietes schließt Grünland an, welches als Weide genutzt wird. Im Westen verläuft der Eiskellerweg, der westlich des Plangebietes einen weiteren Betrieb erschließt.

4 Naturschutzfachliche Einordnung

Der Planbereich selbst ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen (landwirtschaftlicher Betrieb, Ferienwohnungen sowie genehmigter Wohnmobilstellplatz) grundsätzlich vorbelastet und mit

einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz zu bewerten. Potentielle Lebensräume bieten die Gehölze und Gebäude im Plangebiet.

Die Bauleitplanung dient in erster Linie der dauerhaften und planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen touristischen Nutzung. Die bestehenden baulichen Anlagen werden erhalten und als Wohngebäude, Ferienwohnung oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Bauliche Erweiterungen sind abgesehen von einer mittelfristig geplanten Überdachung der Reitanlage im nördlichen Plangebiet nicht vorgesehen, sodass auch keine großflächigen Versiegelungen bislang unversiegelter Flächen zu erwarten sind. Gehölzrodungen werden nicht notwendig, sodass auch keine Beeinträchtigungen potentieller Lebensraumstrukturen zu erwarten sind. Die tatsächlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden konkret im Umweltbericht ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.



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 (2014-2019) enthält keine Darstellungen im Bereich des Plangebietes.

5 Vorgesehener Untersuchungsumfang

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 16 sehen im Wesentlichen die Ausweisung des Sondergebietes „Landwirtschaft und Tourismus“ vor. Die geplanten Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Die wohnbauliche Nutzung besteht zusammen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb. Zusätzlich sind Ferienwohnungen sowie ein kleiner Wohnmobilstellplatz vorhanden. Bezüglich eines westlich gelegenen Gewerbebetriebes liegt eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord aus Hamburg (März 2020) vor, aus der hervorgeht, dass die beiden benachbarten Nutzungen miteinander verträglich sind. Im Zuge des Scoping wird das für den technischen Umweltschutz zuständige LLUR beteiligt und um Hinweise gebeten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Potentialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und der geplanten Nutzung erarbeitet. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Stand 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern.

Mit den Gebäuden und Gehölzen im Plangebiet sind Lebensräume von heimischen Brutvögeln sowie von Fledermäusen zu erwarten. Der Bestand soll im Wesentlichen erhalten werden. Gebäudeabriss- oder Baumrodungen sind nicht vorgesehen, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu erwarten sind.

Die LANIS-Daten des LLUR (Stand Januar 2022) wurden bereits abgefragt. Sie enthalten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Umfeld des Plangebietes.

Schutzgut Fläche

Die vorgesehenen Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden und sollen planungsrechtlich sowie langfristig abgesichert werden. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch wird durch die Planung nicht verursacht.

Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen.

Innerhalb des Plangebietes sind neben den Gebäuden bereits flächige Versiegelungen bzw. Befestigungen vorhanden. Die vorhandenen Gebäude werden ebenso erhalten wie die bereits angelegten Wohnmobilstellplätze. Umfangreiche Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen. Mittelfristig ist jedoch geplant, den Reitplatz im nördlichen Plangebiet zu überdachen. Die zulässige überbaubare Grundfläche wird im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 16 entsprechend des Bestandes und der vorgesehenen Nutzung variierend festgesetzt. Zusätzliche Versiegelungen werden nur in einem geringen Maße zugelassen.

Schutzgut Wasser

Der gemeinsame Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 10.10.2019 wird bei der Planung berücksichtigt. Durch die Planungen wird der tatsächliche Bestand planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Versiegelungen, die eine Veränderung des Oberflächenabflusses zur Folge hätten, werden nur in einem geringen Maß zugelassen. Eine Ausarbeitung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erfolgt durch ein Fachbüro.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Grundwasserstände sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt auf einer Geländehöhe von ca. 7-10 m über NHN und außerhalb des aktuell bekannten Hochwasserrisikogebietes.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der im Nahbereich der Ostsee häufig vorkommenden Winde nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schwansener Ostseeküste“. Im Rahmen des Scoping wird die zuständige Untere Naturschutzbehörde um einen Hinweis gebeten, ob für die überplante Fläche parallel zur Planung eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen ist.

Die möglichen Veränderungen des Landschaftsbildes werden beschrieben und bewertet. Die touristische Nutzung im Plangebiet hat sich sukzessive im Zusammenhang mit dem noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt. Die vorhandenen Gebäude fügen sich aufgrund ihrer Bauweise und der vorhandenen Grünanlagen (Einzelbäume, Hecken) in das ländliche Gesamtbild ein. Im Gebäudebestand sind keine Veränderungen vorgesehen. Die vorhandenen Wohnmobilstellplätze liegen derzeit ohne jegliche Eingrünung am Übergang zu einer großflächigen Ackerfläche und zur offenen Landschaft. Am Rand des Wohnmobilstellplatzes wird zum Schutz des Landschaftsbildes die Pflanzung einer Hecke vorgesehen.

Der nördliche Geltungsbereich wird für die Haltung und das Training der vorhandenen Islandpferde genutzt. Es ist geplant, abgesehen vom Bestand, eine Ovalbahn herzustellen sowie den Reitplatz zu überdachen, um witterungsunabhängiger mit den Pferden arbeiten zu können. Die Reitanlagen werden mit einem neu herzustellenden Knick zur nicht überplanten Ackerfläche hin abgegrenzt. Dieser Knick wird zukünftig entsprechend seiner ursprünglichen Bedeutung verschiedene landwirtschaftliche Nutzflächen voneinander abgrenzen.

Die Erholungsnutzung für den Menschen wird für den Planbereich und die angrenzenden Flächen dargestellt und bewertet. Das Plangebiet wird bereits für Ferienwohnungen bzw. als Wohnmobilstellplatz genutzt und dient somit der Erholungsnutzung. Diese Nutzung soll mit der Planung langfristig gesichert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Planbereich derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die Denkmalschutzbehörden erbeten. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang
- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Brodersby am gebilligt.

Brodersby, den

.....

Bürgermeister