Gemeinde Neukirchen

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 18

für das Gebiet: „Reiterhof Kraksdorf“

Satzungsentwurf / Februar 2008

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung gem. § 9 (2a) des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.5 Verkehrserschließung
4.6 Ver- und Entsorgung

5.0 Kennzeichnung / hochwassergefährdetes Gebiet

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten

8.0 Umweltbericht
8.1 Einleitung
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
8.3 Zusätzliche Angaben

9.0 Abwägungsergebnis

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat am 01.07.2004 die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Plangrundlage dient ein Vermessungsplan im Maßstab 1:1000 vom Vermessungsbüro Ruwoldt in Oldenburg i.H.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt.

1.2 Lage des Plangebietes, Bestand

Der Standort des geplanten Reiterhofes liegt westlich der Ortslage von Kraksdorf, an der Straße zum Strand. Er befindet sich somit in einem touristisch stark geprägten Teil der Gemeinde Neukirchen entlang der Ostseeküste.
Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine ehemalige Mehrzweckhalle, für die eine Baugenehmigung zwecks Umnutzung zu einer Reithalle vom 09.05.2005 vorliegt. Im direkten Umfeld der Halle befinden sich zudem mehrere privat genutzte Wohnhäuser. Das im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Gebäude wurde ehemals als Schank- und Speisewirtschaft genutzt und steht leer. Das Wohngebäude im Baufeld 7 ist bewohnt.
Das Areal ist ansonsten ländlich geprägt (landwirtschaftliche Flächen).

Das Plangebiet liegt zudem in der Nähe zweier Windkraftanlagen, die nordwestlich des Plangeltungsbereiches stehen. Sie sind rd. 330 bzw. 430 m vom nördlichen Plangebietsrand entfernt und wurden über Einzelgenehmigungen errichtet. Gem. Schreiben des Innenministeriums / Abt. Landensplanung vom 10.11.2004 findet der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums, des Ministeriums für Umwelt, Natur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr vom 25.11.2003 keine Anwendung. Die Auswirkungen dieser Altanlagen auf die heranrückende Bebauung im Plangebiet sind im Einzelfall zu betrachten und zwar hinsichtlich des Lärms und des Schattenwurfs.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes -Reiterhof- im Ortsteil Kraksdorf. Grund ist die Zunahme des Reitsports als Freizeitgestaltung sowie der Anzahl der Pferdehalter.

Zweck der Planung ist eine Angebotserweiterung des touristischen Angebotes in Kraksdorf und Umgebung für den Reitsport/ -tourismus.

3.0 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

3.1 Einfügung in die überörtliche Planung

Der Regionalplan für den Planungsraum II weist die Gemeinde Neukirchen als anerkannten Erholungsort aus.
Die Ortslage von Kraksdorf liegt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.
Regionale Freiraumstrukturen sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II weist für den Planungsbereich folgendes aus:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
- Gebiet, das die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt

Das definierte Planungsziel lässt sich aus der überörtlichen Planung ableiten. Insbesondere wird die Qualität und die Struktur des touristischen Angebotes in Ergänzung einer bereits vorhandenen, zweckentsprechenden Anlage verbessert. Besondere Freiraumstrukturen werden zudem nicht beeinträchtigt.
Das Angebot spricht insbesondere die Zielgruppe „ Reiturlaub“ i.V m. „Urlaub an der Ostseeküste“ an und unterstützt somit die Strategie- und Maßnahmenidee für die Modellregion „Ostseeküste“ gem. dem Tourismusentwicklungskonzept für die Region Plön und Ostholstein. Reitangebote erhöhen zudem die Angebotsvielfalt für die Zielgruppe „Kinder und Jugendliche“.

3.2 Einfügung in die örtliche Planung

Die planerische Zielsetzung entwickelt sich nicht aus einem rechtsgültigen Bebauungsplan. Es bedarf daher einer verbindlichen Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan wurde geändert. Die 15. Änderung wurde mit Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 20.03.2006 genehmigt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet –Reiterhof- dar.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen (Entwurf, März 2002, Planungsbüro ALSE GmbH) sind folgende Darstellungen für den Reiterhof Kraksdorf enthalten:

- verrohrtes Gewässer
- Grünlandnutzung
- landschaftsprägende Einzelbäume an der Strandstraße östlich des B-Plangebiets
- "Kopfbäume" auf dem Flurstück 49/8
- hochwassergefährdetes Gebiet (Geländeniveau niedriger als 3,0 m)

Bei den touristischen Hauptnutzungsarten in Kraksdorf/Strand handelt es sich jeweils um Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhaus- und Campingplatzgebiete). Die Gemeinde sieht daher eine Angebotsverbesserung als erforderlich an.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet –Reiterhof- ausgewiesen. Damit werden die Grundzüge der Planung definiert.

Im einzelnen ist vorgesehen, dass die bestehende Reithalle gesichert wird. Optional soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine zweite Reithalle am Standort (Baufeld 2) errichten zu können.

Im betrieblichen Zusammenhang mit dem Reiterhof sind zudem gewerblich-touristisch nutzbare Gebäude und Wohnungen vorgesehen (Baufelder 1, 5 und 6). Es hat sich nämlich in den letzten Jahren vermehrt ein Gästepotenzial herausgebildet, dass die eigenen Reitpferde mit in den Urlaub nehmen möchten. Zudem möchten die (Reit-)Urlauber meistens unmittelbar in der Nähe der Pferdeunterkünfte wohnen. Diesem Bedarf muss Rechnung getragen werden, wenn der Reiterhof im Wettbewerb mit anderen Reiterhöfen in Ostholstein und in den anderen küstennahen Ferienregionen Norddeutschlands bestehen will.
Die Unterkünfte müssen dabei einem auf Dauer wechselnden Personenkreis (Reitgästen) zur Verfügung stehen, was planungsrechtlich verbindlich geregelt ist. Die gewerblich-touristische Nutzung der Gebäude und Wohnungen kann darüber hinaus durch vertragliche Regelungen oder durch eine grundbuchliche Absicherung erfolgen. Die Gemeinde wird entsprechende Regelungen verhandeln.

In den Reithallen werden ebenfalls Pferdeboxen für weitere Pferde zur Verfügung stehen, so dass das Reitangebot auf dem Hof vielfältig gestaltet werden kann.

Damit wird insgesamt ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept geschaffen, das dem Reiterhof eine Zukunftschance sichert.

Dem Reiterhofbetrieb zugeordnete Betriebsgebäude/ -anlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen das Angebot abrunden.

Das bestehende Wohnhaus im Baufeld 7 wird bestandsorientiert in die Planung integriert.

Es sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
„Betriebswohnungen“ können für den Reiterhofbetrieb und für die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden. Da sie nur einem bestimmten Personenkreis eines Betriebes zur Verfügung gestellt werden dürfen, ist eine ausreichende Bestimmtheit, auch für die Anwendung im Baugenehmigungsverfahren, vorgegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) und die Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, hier bezogen auf einzelne Baufelder.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen

bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Damit können Nebenanlagen, Stellplätze usw. im erforderlichen Umfang errichtet werden.

Die Firsthöhe wird bestimmt, um einer überdimensionierten Höhenentwicklung entgegenzuwirken.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

In den Baufeldern 1, 3, 5, 6 und 7 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. In den Baufeldern 5 und 6 wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Um eine ausreichende Dimensionierung der Reithallen gewährleisten zu können, wird für diese baulichen Anlagen eine Abweichung von der offenen Bauweise bestimmt. Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist der Standort von Hauptgebäuden unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben frei wählbar.
Für die Baufelder 1, 2, 3, 4 und 7 wird der Standort der Hauptgebäude durch die Baukörper orientierten Baugrenzen bereits eng gefasst.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen / Reitplätze zulässig. Damit wird einer ungeordneten Entwicklung von Nebenanlagenstandorten verhindert.
Im Rahmen des Reiterhofbetriebes ist dennoch eine dem Betrieb angepasste Verteilung von Nebenanlagen um die Reithallenstandorte herum möglich.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Wohnungen in den Baufeldern 5, 6 und 7 als höchstzulässige Zahl fest.
Im Baufeld 1, in dem auch Gebäude / Wohnungen für Reit-/ Feriengäste zulässig sind, wird auf den Gebäudebestand bzw. auf die Baukörper orientierte Baugrenzenbestimmung abgestellt, so dass ohnehin nur eine sehr begrenzte Anzahl von marktüblichen, vermietbaren Wohnungen entstehen kann.

Das Wohngebäude im Baufeld 7 ist als bestehendes Wohnhaus weiterhin für max. 2 Wohnungen nutzbar.

In den Baufeldern 5 und 6 kann unter dem Aspekt des temporären Wohnens auch bei den geplanten Häusern auf eine Wohnnutzung (Wohnung) in einem Gebäude für Reit-/ Feriengäste (Sonderform eines Wohngebäudes) abgestellt werden.
Je Einzel- und Doppelhaus sind nur 2 Wohnungen zulässig. Die zulässigen Gebäude können damit hinsichtlich der Wohnungsverteilung horizontal (Einzelhaus) oder vertikal (Doppelhaus) gegliedert werden. Durch die Bestimmung der höchstzulässigen Zahl wird auch ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen ausgeschlossen.

Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen können im Baufeld 5 z. B. 6 Gebäude mit einer Grundfläche von 90 qm errichtet werden. Daraus ergeben sich 12 Wohnungen für Reit-/ Feriengäste. Je nach Wahl der Gebäudeform können dann in einem Einzelhaus eine größere Erdgeschosswohnung (rd. 70 qm) und eine kleinere Dachgeschosswohnung (rd. 50 qm) und in einem Doppelhaus 2 gleich große Wohnungen (rd. 60 qm) realisiert werden. Dieses entspricht marktüblichen, vermietbaren Wohnungsgrößen.
Im Baufeld 6 lassen sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, keine 2 Gebäudestandorte mit einer Grundfläche von 90 qm realisieren. Somit ergibt sich entweder 1 Gebäude mit 2 großen, z. B. ausstattungsmäßig hochwertigen Wohnungen für Reit-/ Feriengäste oder bei einem Ansatz kleinerer Grundflächen der Gebäude (z. B. GR 70 qm) 2 Gebäude mit 4 kleineren Wohnungen für Reit-/ Feriengäste.

Bei der möglichen Anzahl von Wohnungen für Reit-/ Feriengäste ist zu berücksichtigen, dass eine zweite Reithalle am Standort (Baufeld 2) errichtet werden kann.

Mit der Bestimmung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird der vorgesehene Gebietscharakter gesichert und die infrastrukturelle Ausstattung bleibt auf einen begrenzten Personenkreis ausgerichtet.

4.5 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Sondergebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Straße zwischen dem Ort Kraksdorf und dem Strand. Parallel zur Straße verläuft ein Weg. Aus Richtung Kraksdorf kommend weitet sich der Gehweg in Höhe des Plangebietes zu einem kombinierten Geh-/ Radweg in Richtung Strand auf.

Der regionale Buslinienverkehr ist in Kraksdorf zu erreichen (rd. 500 m).

Die innere Erschließung erfolgt über eine gebietsinterne Zuwegung mit Wendemöglichkeit. Die Darstellung ohne Normcharakter dient der Übersichtlichkeit der geplanten inneren Erschließung des Reiterhofes, insbesondere auch für die Befahrung mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung und der Notdienste.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken bzw. auf dem Reiterhofgelände nachzuweisen. In erster Linie ist dafür eine Stellplatzanlage im Einfahrtsbereich des Reiterhofes bestimmt worden. Bei Veranstaltungen können aber u. a. auch Flächen vorübergehend genutzt werden, die als Nebenanlagenfläche im B-Plan ausgewiesen sind.

Reitwege sind teilweise vorhanden. Ggf. bedarf es weiterer Reitwege, was jedoch noch detailliert zu klären ist. Außerhalb der Hauptsaison wird das Reiten am Strand möglich sein, was als ein besonderes Reitangebot (highlight) bewertet werden muss. Damit kann das Angebot auch in Teilen zur Saisonverlängerung beitragen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger gegeben. Die Ver- und Entsorgung des Reiterhofes wird durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Neukirchen und der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Eine Gasversorgung soll über einen Gastank erfolgen. Für den Standort ist eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

Die Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers wird den zentralen Klärteichen Kraksdorf-Ost zugeführt, in denen noch Kapazitäten für die Aufnahme des Wassers zur Verfügung stehen. Die Klärteiche befinden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet und zwar in südöstlicher Richtung. Der Kreis Ostholstein –Bauordnung einschl. Brandschutz- teilte mit Schreiben vom 24.05.2005 folgendes mit: „Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Klärteich-anlage Kraksdorf-Ost zuzuführen. Die Ausbaugröße beträgt 120 EGW. Zur Zeit sind dort ca. 80 EW angeschlossen, d. h. das noch ca. 30 % freie Kapazität besteht. Die Klärteichanlage liefert zur Zeit gute Überwachungswerte, so dass gegen den An-schluss des gepl. Reiterhofes aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Ein entsprechender Antrag auf Änderung der Einleitungserlaubnis aufgrund erhöhter Einleitungsmengen ist bei mir rechtzeitig vorzulegen.“
Das Abführen des Niederschlagswassers in die Klärteiche führt dort zu einem positiven Verdünnungseffekt, der der Klärleistung der Teiche zugute kommt.

Durch das Plangebiet verlaufen die Niederschlags- und Schmutzwasserleitungen. Sie werden über festgesetzte Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.
Eine Leitung verläuft durch die überbaubare Grundstücksfläche der optional geplanten, zweiten Reithalle. Die Leitung dient der Nebenentsorgung des Gebäudes im Baufeld 3 und der Oberflächenwasserentsorgung. Nach Auskunft der Anlagenbetreiber ist eine Verlegung dieser Leitung ohne erkennbare Schwierigkeiten möglich. Ggf. wird eine Pumpe erforderlich, um das Gefälle bis zur verbleibenden, in südliche Richtung verlaufende Leitung, auszugleichen. Für eine mögliche Verlegung in südliche Richtung (zu den Klärteichen) wurde die östliche Baugrenze des Baufeldes 2 bereits 6 m von der vorhandenen Grundstücksgrenze dargestellt, so dass dort eine neue Leitung verlegt werden kann. Eine Verlegung ist jedoch nur erforderlich, wenn die zweite Reithalle tatsächlich gebaut wird. Insofern wurde das Leitungsrecht zunächst für die vorhandene Leitungslage bestimmt, zumal die tatsächliche, umzuverlegende Leitungslage ingenieurtechnisch bestimmt werden muss.
Die Kosten einer Umverlegung muss im übrigen der Verursacher tragen.

Der Zweckverband Ostholstein hat mit Schreiben vom 09.05.2005 bereits mitgeteilt, dass eine Versorgung mit Trinkwasser möglich ist.

Über die Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung vorgenommen. Die vorhandene Trinkwasserleitung ist ausreichend dimensioniert (DN 200). Es sind maximal 96 cbm/h Löschwasser für zwei Stunden erforderlich. Bei

einer Bauausführung der Gebäude mit einer feuerbeständigen oder –hemmenden Umfassung sowie einer harten Bedachung kann auch von 48 cbm/h ausgegangen werden. Da die ersten, der Gemeinde bekannten, hochbaulichen Überlegungen tlw. von einer Reetdacheindeckung ausgehen, werden jedoch für diese Gebäude 96 cbm/h für zwei Stunden für erforderlich gehalten. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde einen Hydrantentest vornehmen, um letztendlich die Löschwassersicherheit auch für 96 cbm/h für zwei Stunden abzuklären.
Die Entnahme aus einem Hydranten wird in einem Umkreis von 300 m gewährleistet.

Die Müllentsorgung wird durch das Befahren des Reiterhofgeländes gewährleistet. Eine ausreichende Wendemöglichkeit (Mindestdurchmesser 20 m) wird geschaffen. Für die Baufelder 6 und 7 ist ein Müllsammelplatz vorgesehen, auf dem die Müllbehälter an den Abfuhrtagen bereitgestellt werden.

Der Umgang mit dem anfallenden Pferdemist wird auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt.

5.0 Kennzeichnung / hochwassergefährdetes Gebiet

Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet der Ostsee (unter 3,00 m über NN).
Aufgrund der Binnenlage ist mit einer direkten Welleneinwirkung aus Seegang und Dünung, wie sie an der Uferlinie auftreten kann, nicht zu rechnen. Dennoch ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Durch die Kennzeichnung in der verbindlichen Bauleitplanung ist für das Plangebiet eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben. Diese Zweckbindung bezieht sich auf bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von Gebäuden.

Die seitens der Gemeinde und Amtsverwaltung durchgeführten und auf Gefährdungsbereiche ausgerichteten Hochwasserwarnmeldungen bei Sturmflutgefahr sind weiterhin von höchster Wichtigkeit. Ein Restrisiko ist dennoch nicht auszuschließen; es ist jedoch als sehr gering einzuschätzen.

Die Kennzeichnung des hochwassergefährdeten Gebietes bedeutet auch, dass bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende Sicherungsmaßnahmen an zu errichtenden Gebäuden vorgenommen werden müssen. Diese sind im Einzelfall mit der unteren Bauordnungsbehörde abzustimmen.

6.0 Bodenordnung

Für die Verwirklichung der Planung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodenordnung erforderlich.

7.0 Kosten

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Die zur Kompensation notwendigen, privat zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich nach einer Kostenschätzung auf rund EUR 300.000 brutto.

8.0 Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung

Der Standort des geplanten Reiterhofes liegt westlich der Ortslage von Kraksdorf, an der Straße zum Strand. Er befindet sich somit in einem touristisch stark geprägten Teil der Gemeinde Neukirchen entlang der Ostseeküste.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine ehemalige Mehrzweckhalle, für die eine Baugenehmigung zwecks Umnutzung zu einer Reithalle vom 09.05.2005 vorliegt. Im direkten Umfeld der Halle befinden sich zudem mehrere privat genutzte Wohnhäuser. Das im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Gebäude wurde ehemals als Schank- und Speisewirtschaft genutzt und steht leer. Das Wohngebäude im Baufeld 7 ist bewohnt.
Das Areal ist ansonsten ländlich geprägt (landwirtschaftliche Flächen).
In südöstlicher Richtung des Plangebietes befinden sich Klärteiche, die für die Niederschlags- und Schmutzwassersbeseitigung aus dem Plangebiet genutzt werden sollen.
Das Plangebiet liegt zudem in der Nähe zweier Windkraftanlagen, die nordwestlich des Plangeltungsbereiches stehen. Sie sind rd. 330 bzw. 430 m vom nördlichen Plangebietsrand entfernt und wurden über Einzelgenehmigungen errichtet.

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt nun die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes -Reiterhof- im Ortsteil Kraksdorf. Grund ist die Zunahme des Reitsports als Freizeitgestaltung sowie der Anzahl der Pferdehalter.
Zweck der Planung ist eine Angebotserweiterung des touristischen Angebotes in Kraksdorf und Umgebung für den Reitsport/ -tourismus.

Im einzelnen ist vorgesehen, dass die bestehende Halle einer Nutzung als Reithalle zugeführt wird. Optional soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine zweite Reithalle am Standort errichten zu können. Im betrieblichen Zusammenhang mit dem Reiterhof sind zudem gewerblich-touristisch nutzbare Gebäude / Wohnungen vorgesehen. Dem Reiterhofbetrieb zugeordnete Betriebsgebäude/ -anlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen das Angebot abrunden. Das bestehende Wohnhaus im südlichen Plangebiet wird bestandsorientiert gesichert.

Aufgrund der genehmigten Reithalle, des sehr gut geeigneten Standorts für den Reitsport und der Einbindung des Vorhabens in ein touristisch geprägtes Umfeld ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

Das geplante Sonstige Sondergebiet hat eine Flächengröße von rd. 3 ha. Davon sind rd. 2.370 qm bereits durch Hauptgebäude bebaut.

8.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

<u>Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</u>

Ein Ziel der Planung ist die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen sowie der Weide- und Wiesenflächen im direkten Umfeld für den Reitsport. Zudem sollen die Aufwendungen für die technische Infrastruktur, sprich für die Ver- und Entsorgung,

minimiert werden. Diese Voraussetzungen sind an dem geplanten Standort weitestgehend erfüllt, so dass der Verbrauch von Boden minimiert werden kann. Dennoch wird die bauliche Dichte insgesamt noch zunehmen. Diese steht jedoch in einem wesentlich günstigeren Verhältnis, als z. B. die Neuansiedelung bzw. -erschließung eines Reiterhofstandortes auf bisher unbebauten, ungenutzten und unerschlossenen Flächen, die einen wesentlich gravierenderen Eingriff verursachen würde.

Umweltschutzziele

Im Zuge des Bebauungsplanes werden unbebaute Flächen überplant. Der Bebauungsplan bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, den es nach natur- und baurechtlichen Gesetzesvorgaben auszugleichen gilt.

Die nördlich des Plangebietes bestehenden Windenergieanlagen verursachen Geräuschemissionen, die als Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Dieser Aspekt erfordert eine sachgerechten Ermittlung und Abwägung in der Bauleitplanung und zwar auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Gesetzes- und Normvorgaben.

Um die o. g. Umweltbelange /-ziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Geräuschimmissionsgutachten
- Grünordnungsplan nebst Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Westgrenze ein Knick (§ 15b LNatSchG). Knicks zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen, die zu erhalten sind. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Knicks sind im Landesnaturschutzgesetz gesondert geregelt. Sie dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 14.03. „auf den Stock“ gesetzt werden, wobei einzelne Großbäume (Überhälter) zu erhalten sind.
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG befinden sich zudem auf benachbarten Flächen, d. h. dort, wo Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch steht zunächst der Schutz vor Lärmimmissionen im Vordergrund der Betrachtung.

„Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt mit (...) der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Reiterhof“ im Ortsteil Kraksdorf. Das Plangebiet befindet sich im Geräuscheinwirkungsbereich von zwei vorhandenen Windkraftanlagen. In einem Schreiben des Innenministeriums wird u. a.

ein Lärmgutachten gefordert, in dem ermittelt werden soll, ob in dem Plangebiet „die zulässigen Grenzwerte nach dem Immissionsschutzrecht zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können, ohne dem Anlagenbetreiber nachträglich Auflagen für den Betrieb der Windkraftanlagen erteilen zu müssen."
Die Schwierigkeit im vorliegenden Fall besteht darin, dass das geplante Sondergebiet Reiterhof nicht schematisch einem Immissionsrichtwert oder Orientierungswert zugeordnet werden kann. Eine pauschale Anwendung der nächtlichen Orientierungswerte 35 oder 40 dB(A) für Ferienhausgebiete oder Campingplätze aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 ist u. E. im vorliegenden Fall nicht problemgerecht, da die in den Baufeldern 5 + 6 geplanten Wohngebäude Reitgästen zur Verfügung gestellt werden sollen, die sich bewusst in der Nähe der Pferdeunterkünfte aufhalten wollen und die die unvermeidlichen, nicht unerheblichen Geräusche bei der Ausübung des Reitsportes und für die Pflege und Versorgung der Pferde als nicht belästigend empfinden. Von daher könnte u. E. im Rahmen der Abwägung ein Hintergrundgeräuschpegel durch Windenergieanlagen, der den nächtlichen Orientierungswert 45 dB(A) für ein Dorfgebiet nicht überschreitet, akzeptiert werden.
Der Vergleich der im Plangebiet auftretenden Gesamtbeurteilungspegel für die Summe der Windenergieanlagengeräusche mit dem Immissionsrichtwert 45 dB(A) nachts in Dorfgebieten sowie Einzelhäusern im Außenbereich zeigt, dass der obere Vertrauensbereichspegel den Nachtrichtwert auch im nördlichst gelegenen Baufeldpunkt 5 noch um mindestens 2 dB(A) unterschreitet."[1]
Schattenwurf und Sonnenlichteffekte (so genannte Disco-Effekte) sind auszuschließen, da die Anlagen außerhalb der Sonneneinstrahlungsrichtung liegen.

Der Kreis Ostholstein teilte mit Schreiben vom 29.08.2006 folgendes mit: „Nach einem Luftbild könnten sich ca. 50 m westlich des Plangebiets zwei Güllebehälter befinden. Mögliche Geruchsimmissionen sind insbesondere für die beabsichtigten Ferienwohnungen in die Abwägung mit einzubeziehen."
Die Eigenart der Umgebung des Reiterhofes ist durch eine ländliche Bebauung geprägt, in die auch landwirtschaftliche Betriebe integriert sind. Der Reiterhof selbst ordnet sich städtebaulich in diese ländliche Struktur ein. Die Gebäude / Wohnungen der Reit-/ Feriengäste sind dem Reiterhof zuzuordnen und haben damit einen Status, der im zumutbaren Rahmen auch ländliche Immissionseinflüsse beinhaltet. Grundsätzlich gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bei „gemischten" Nutzungsstrukturen.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch eine ungeordnete Abfall- oder Abwasserentsorgung sind nicht zu erwarten.

<u>Schutzgut Boden und hydrogeologische Verhältnisse</u>

„Die Boden- und Grundwasserverhältnissen lassen sich im Wesentlichen aus der Geomorphologie und Geologie ableitenden. Vorherrschend sind vor allem Geschiebelehm, Geschiebemergel, Beckentonmergel und/oder Beckenschluff an. Als Bodenarten dominieren Parabraunerden und Pseudogley.Der Grundwasserstand liegt ca. 2 m unter Gelände oder tiefer. Aus den geologischen Gegebenheiten,

[1] Aus: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen von vorhandenen Windenergieanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nr. 18 „Reiterhof Kraksdorf" der Gemeinde Neukirchen, TÜV Nord, Hamburg, März 2006

insbesondere den lehmigen Bodenverhältnissen, resultiert eine eingeschränkte Eignung der Flächen zur Versickerung des künftig vermehrt anfallenden Oberflächenwassers.
Das Grünland, das direkt westlich an das Plangebiet anschließt und in Relation dazu etwa 2 bis 2, 5 m tiefer liegt, ist als Niedermoorstandort mit vermutlich relativ hohem Grundwasserstand zu charakterisieren; die Fläche wird durch zwei quer verlaufende Gräben entwässert."[2]

Auf der Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (hier: Kenntnisstand von Grundstückseigentümern und Anliegern), den Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und den vorliegenden Kenntnissen der Gemeindeverwaltung konnten Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten weder vermutet noch festgestellt werden.

Es liegen somit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht in dem Bebauungsplan begründen.

Das Schutzgut Boden wird somit durch die geplante Bebauung/Neuversiegelung beeinflusst. Die Änderung bereitet damit einen Eingriff in den Boden vor, der im Rahmen von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird. Eine Versiegelung des Bodens wird nur im erforderlichen Umfang vorgenommen.

Besonders seltene Bodenverhältnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Baumaßnahme nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

„Neben der Scheune, die vis-a-vis der Bauernkate steht, ist ein etwa 150 m² großes Stillgewässer vorhanden. In dem Gehölz, das daran anschließt, liegt, weniger als 50 m westlich davon, ein kleiner, nur zeitweise wasserführender Tümpel, jedoch außerhalb des Plangebietes. Weitere Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht vor.

Unmittelbar südlich der B-Plangrenze befindet sich eine Teichkläranlage, an die u.a. der Reiterhof Kraksdorf angeschlossen ist. Auf dem etwa 7.000 m² großen Gelände befinden sich drei Teiche, deren Größe zwischen 1.000 m² und rund 600 m² differiert. In Richtung Südosten führt ein Graben, von den Teichen kommend, zum Siggener Kanal, der als Vorfluter in Richtung Ostsee dient. Der Siggener Kanal entwässert vor allem die Niederung, die südöstlich von Kraksdorf bzw. südlich von Siggen liegt: ein eiszeitlich geformtes Zungenbecken einer Gletscherwanne."[3]

Im Rahmen der Neuversiegelung tritt eine Vernichtung offener Bodenstrukturen ein. Dieses führt i. d. R. zu einer Minderung der Grundwasserneubildung, da die für die Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen minimiert werden.
Das Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll in die o. g., zentrale Teichkläranlage Kraksdorf-Ost zugeführt werden. Der Anlage nachgeschaltet ist eine Drosselstrecke, so dass die Anlage auch der Rückhaltung des Wassers dient. Damit

[2] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, G. ter Balk, Lübeck, März 2006

[3] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

kann in räumlicher Nähe des Plangebietes tlw. auch eine Versickerung erfolgen. Darüber hinaus stehen im Plangebiet weiterhin offene Bodenflächen zur Verfügung, auf denen partiell eine Versickerung erfolgen kann.
Die Verdunstung von Wasser in der Klärteichanlage führt zudem zu einer positiven Wirkung beim Mikroklima.

Schutzgut Pflanzen

„Durch die Bauflächen werden nahezu ausschließlich Grünlandflächen in Anspruch genommen. Wesentliche Tier- und Pflanzenlebensräume liegen in Form von Gehölzstreifen bzw. einem Knick am Westrand des Gebietes bzw. entlang des Grabens, der auf der Fläche in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Bei der Fläche nordwestlich des Zaunes, der die Baufläche unterteilt, handelt es sich um artenreiches Grünland, auf dem derzeit keine Nutzung erkennbar ist. Die Fläche südöstlich des Zaunes wird momentan intensiv als Pferdeweide genutzt. Es handelt sich hierbei um artenarmes Grünland.

Der östliche Teil des Plangebietes (östlich der Reithalle) und darüber hinaus ist im Bestand als Dauergrünland auf ackerfähigem Standort eingestuft. Es wird als (Mäh-) Weide genutzt und intensiv gedüngt. Wenige Grasarten, wie das Weidelgras (Lolium perenne), welche durch die Düngung stark gefördert werden, herrschen stark vor, so dass ausdauernde Krautarten unterdrückt werden. Ökologisch ist eine solche Fläche von niedrigerem Wert, weil sich aufgrund des Krautmangels und des mastigen Graswuchses keine artenreiche Fauna in diesem Grünland ausbilden kann.
Der Streifen westlich davon, auf dem Flurstück 49/11, auch außerhalb des B-Plangebietes, wird nicht gedüngt und ist daher deutlich höherwertig einzustufen.

Die dritte Grünlandfläche befindet sich westlich des Hauptweges; sie wird am Westrand von einem bogenförmigen Knick begrenzt. Diese Fläche ist lückig bewachsen und nicht einheitlich. Es treten als Störzeiger Arten der ausdauernden Ruderalfluren auf. Die Artenzusammensetzung ist durch die frühere Nutzung geprägt: Ubiquisten, sozusagen "Allerweltsarten", treten auf, d.h. Arten mit weiter Standortamplitude. Die Zusammensetzung ist typisch für Standorte im ländlichen Siedlungsbereich mit guter Nährstoffversorgung für Pflanzen.

Unmittelbar südlich liegt zudem ein nahezu rechteckiges Grünlandstück, das zu dem Flurstück 49/11 gehört und bereits kurz erwähnt wurde. Es wird offenbar nur wenig gedüngt. Die Gräser zeigen, im Vergleich zu dem Grünland auf dem Flurstück 49/8, eine deutlich geringere Wuchsintensität. Zu beobachten ist hier die bei den Gräsern die Weiche Trespe (Bromus hordeaceus), die für ungedüngtes Grünland typisch ist.

Auf der Böschung, die einen Niveauunterschied zu den etwas tiefer liegenden Nachbarflächen im Westen markiert, findet sich ein Gehölz an der Begrenzung der Parzelle. Es entspricht in seiner Charakteristik einem Knick und ist durch eine Reihe von größeren Bäumen geprägt (§ 15 b LNatschG). Der Gehölzbestand, mit breit ausladenden Sträuchern, weist bereits einige Lücken aufgrund von Überalterung bei den Überhältern auf. Eine Pappel wurde als Kopfbaum geschnitten.

Die Strauchschicht setzt sich hauptsächlich aus den dem Standort entsprechenden Gehölzarten wie Weißdorn, Schwarzem Holunder und Brombeeren zusammen. Eine hohe Funktionalität als Knicklebensraum ist anzunehmen. Da im Land Oldenburg

Knicks sonst eher einartig angelegt sind, kommt dem vorliegenden Bestand ein hoher ökologischer Wert zu.

Südlich davon weitet sich das Gehölz, auch über die Grenze des Planungsgebietes hinausreichend, flächig aus. Darin befindet sich ein Tümpel, der, bedingt durch das Absinken des Grundwasserspiegels im zeitigen Frühjahr, nur noch feucht war. Eine Vegetation des Tümpels kann sich aufgrund der Beschattung durch die Laub tragenden Bäume und Sträucher nicht ausbilden. Die Hohe Schlüsselblume (Primula elatior) und Gold-Hahnenfuß (Ranunculus auricomus) sind hier als Arten kalkreicher Wälder auf staufeuchten Böden zu nennen. Ansonsten sind Nitrophyten und Störzeiger in der Krautschicht gut vertreten. Bei ungestörter Weiterentwicklung könnte jedoch eine Zunahme und Ausbreitung von Waldpflanzenarten möglich sein. Die Baum- und Straucharten (Weiden, Weißdorn, Brombeeren, Hainbuche, Eschen u.a.) werden sich spontan entwickelt haben, sie sind charakteristisch für den Standort und weisen nur geringe Störungen auf. Folglich ist diesem als relativ naturnah einzustufenden Feldgehölz ein hoher ökologischer Wert beizumessen.

Im Herbst 2005 neu angelegt wurden zwei Hecken mit knickartigem Wall, die sich an der Grenze zwischen den Flurstücken 51/4 und 49/6 sowie östlich der Reithalle (östlich des Paddocks) befinden. Sie wurden teilweise bereits bepflanzt (u.a. mit Weißdorn, Birke, Hainbuche, Rosen und Spindelstrauch).

Entlang der Strandstraße sind Hecken und Baumreihen, u.a. aus Linden, Weiden und Eschen zu erwähnen. Darüber hinaus sind einzelne Bäume und Baumgruppen in das Gelände eingestreut. Verschiedentlich kommen geschnittene Hecken vor, z.B. entlang des Hauptzufahrtsweges und östlich der ehemaligen Landarbeiterkate (heutiges Wohnhaus). Die Hecke an der Zufahrt besteht aus hoch gewachsenen Sträuchern mit hohem Anteil an Hasel; relativ jung, älteste bis max. 10 cm Stammdurchmesser, einreihig dicht gepflanzt, unten schmal, auch nicht einheimische Zierarten sind darunter.

Vor der Bauernkate (östlich davon) steht, in einem Halbrund, eine markante Baumgruppe mit 5 Hybridpappeln im Altersstadium mit abbrechenden Ästen. Ihr Wert ist vor allem im Zusammenhang mit der landschaftsästhetischen Betrachtung der bestehenden Situation zu sehen.

Hervorzuheben ist eine großkronige, alt eingewachsene Baumweide mit hohlem Stamm in der Mitte des Flurstücks 49/8. Alten Einzelbäumen kommt im Naturhaushalt eine besondere ökologische Funktion zu, sie stellen meist die Lebensgrundlage für zahlreiche Tiere dar, die hier (Teil-) Habitate finden. Der Baum ist als geschützt nach § 7 LNatschG eingestuft.

Drei weitere Weiden stehen, etwas südöstlich davon, außerhalb des B-Plangebiets, in einer Reihe sozusagen quer auf der Koppel (Flurstück 49/8). Sie sind gleichermaßen markant, wie der zuvor erwähnte Einzelbaum, jedoch mit geringerer Ausprägung und geringeren Alters.

Die Binnenareale neben und zwischen den vorhandenen Gebäuden und im Bereich der Hausgärten setzen sich aus zahlreichen kleinflächigen Strukturen zusammen. Sie bestehen in der Hauptsache aus Gräsern des Grünlands und zeichnen sich durch das häufigere Auftreten von Bellis perennis aus. Tritt- und Zierrasen nehmen keinen großen Anteil an der Gesamtfläche ein.

Sozusagen im Schatten des abgelagerten Baumaterials und der über längere Zeit abgestellten Baufahrzeuge sind, aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes, störungsfreie Bereiche mit hoher Strukturvielfalt entstanden, die ökologisch als relativ hochwertig einzustufen sind.

Obstbäume sind in dem Garten neben dem Wohnhaus an der Strandstraße zu finden. Ein aufgelassener Obstgarten befindet sich in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Strukturvielfalt und Störungsarmut, bedingt durch ein geringes Ausmaß der Pflege, bestimmen hier die aktuelle Situation."[4]

Schutzgut Tiere

„Ergänzend zu der Biotoptypenkartierung hat das Büro BIOPLAN im Mai 2005 eine Untersuchung der Fauna im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 42 BNatSchG) vorgenommen.
Dabei wurden Fledermäuse, Amphibien und Vögel betrachtet. Untersucht wurde ein Raum, der das B-Plangebiet sowie angrenzende Bereiche, die bis zu 200 m darüber hinaus reichten, umfasste. Die spezielle Aufnahme der Fledermäuse fand am 25. 05. 2005 in der Zeit zwischen 19.00 und 23.00 Uhr statt.
Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend kurz zusammengefasst. (...)

Die häufigsten Arten sind Wasser-, Breitflügel und Zwergfledermaus. Zudem konnten auch Abendsegler beobachtet werden. Das Gebiet wird von den vier Arten unterschiedlich genutzt. Breitflügel- und Zwergfledermäuse jagten ausgiebig über dem kleinen, rundum von Bäumen und Hecken eingefassten und somit windstillen Garten im Südwesten des B-Plangebiets. Während Zwergfledermäuse ferner auch im benachbarten, von Hecken flankierten Zufahrtsweg und entlang der Hauptstraße („Strandstraße") nach Nahrung suchten, bevorzugten die größeren Breitflügelfledermäuse die angrenzenden, offenen Grünländer.
Alle vier Arten konnten zudem über den frei in der Landschaft liegenden Klärteichen nachgewiesen werden. Für die lokalen Wasserfledermausbestände sind diese größeren Freiwasserflächen offenbar von besonderer Bedeutung für den Nahrungserwerb. Die übrigen (nachgewiesenen) Arten treten mehr oder weniger überall dort auf, wo zahlreiche Insekten zu finden sind.
Breitflügel- und Zwergfledermäuse zählen zu den typischen Hausfledermäusen (das sind Arten, die ihre Wochenstuben in der Regel in Gebäuden besitzen). Auch die Langohren sind Fledermäuse der Siedlungsbereiche. Die Wochenstuben befinden sich jedoch meist in Baumhöhlen und künstlichen Quartieren, seltener aber auch auf Dachböden und hinter Verkleidungen an Gebäuden. Allen drei Arten bieten die Gebäude des B-Plangebietes potenzielle Quartiermöglichkeiten. Besonders für die alte Scheune gegenüber der Bauernkate gibt es einen Quartierverdacht für Zwergfledermäuse.
Baumhöhlen oder Aufbruchspalten sind demgegenüber die notwendigen Requisiten für die sog. Waldfledermäuse wie Abendsegler und Wasserfledermäuse oder auch die Langohren. Sofern in den vielen alten Eschen oder vereinzelten Weiden des Planungsraumes Baumhöhlen vorhanden sind, stellen diese potenzielle Quartiere für die genannten Arten dar.

[4] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

Alle Fledermausarten zählen zu den gem. Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Tierarten.

Im Planungsraum können potenziell 38 Brutvogelarten erwartet werden. 31 davon wurden während der Freilandbegehung nachgewiesen. Die Schafstelze und das Rebhuhn, die beide außerhalb des UG brüten, dies jedoch regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen, werden in der aktuellen Roten Liste Schleswig-Holsteins als bestandsgefährdet geführt (KNIEF et al. 1995). Weitere sieben Arten stehen aufgrund abnehmender Bestände auf der landes- und/oder bundesweiten Vorwarnliste. Mäusebussard, Schleiereule und Uferschwalbe, die ebenfalls reine Nahrungsgäste sind, sind darüber hinaus gem. § 10 Abs 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützt. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie kommen nicht vor.
Insgesamt kann das Untersuchungsgebiet als ein arten- und individuenreicher Vogellebensraum eingestuft werden, der einer Vielzahl typischer Vögel der Siedlungsbereiche, Dörfer und Knicks Lebensraum bietet. Ein besonderes Qualitätsmerkmal sind diesbezüglich die ausgeprägten Grenzhecken und Knicks, die z. T. von mächtigen alten Eschen überstanden werden. Von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen dringen typische Arten der Agrarlandschaft wie Rebhuhn und Schafstelze ins Gebiet zur Nahrungssuche ein. Die Klärteiche bereichern das Arteninventar um einige weitere gewässergebundene Arten.

Während der Freilanduntersuchungen konnten im Planungsraum keine Amphibienarten nachgewiesen werden. Es können allerdings mit Teichmolch, Erdkröte, Gras- und Teichfrosch potenziell vier relativ häufige und weit verbreitete Arten erwartet werden Keine von ihnen gilt derzeit als im Bestand gefährdet oder ist streng geschützt.
Der Grasfrosch ist als zurückgehende Art jedoch bereits auf die Vorwarnliste gesetzt worden. Insgesamt dürften von allen vier Amphibienarten, wenn überhaupt, nur kleine Populationen im Untersuchungsgebiet existieren.

Der in einem Halbrund verlaufende Knick am Westrand des Gebietes ist als besonderer Lebensraum für Flora und Fauna hervorzuheben. Wertbildend ist dabei der Strauchgürtel sowie der über Jahrzehntebeingewachsene Altbaumbestand, auch im Zusammenhang mit dem sich anschließenden Gehölz außerhalb der B-Plangrenze.
Für Amphibien ist der Teich neben der Scheune zu nennen. Der Wert dieses Gewässers liegt vor allem in seinen Potentialen begründet. Der aktuelle Zustand des Kleingewässers ist, u.a. aufgrund der hohen Nährstoffbelastung, eher als schlecht einzustufen.

Die alten Baumbestände sind vor allem im Zusammenhang mit potentiellen Fledermausquartieren bedeutsam.“[5]

[5] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

Schutzgut Landschaftsbild

„Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind folgende Elemente:

- Weite, ausgeräumte Ackerfluren
- Einzelhoflage mit verstreut liegenden Gebäuden
- Grünlandflächen rund um den Reiterhof
- Geländesenke (Grünland) zwischen dem Reiterhof und dem benachbarten Hof
- Feldgehölz (Großbäume) am Westrand der B-Planfläche mit Kulissenwirkung
- Einzelbäume, z.T. mit sehr großer, weithin sichtbarer Krone, innerhalb des Plangebietes und auf den unmittelbar benachbarten Flächen
- Baumreihen bzw. Knicks entlang der Strandstraße
- Pappelreihe in der Tiefe des Raumes am Siggener Kanal
- Windräder ca. 300 m nördlich des B-Plangebietes

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild ist die Anlage des Reiterhofes, besonders sichtbar durch die große Reithalle, die ehemalige Landarbeiterkate sowie die etwas zurück liegende Bauernkate. Von Kraksdorf kommend markiert das Grünland, unmittelbar hinter den Silos des Nachbarhofes, eine deutliche Zäsur. Zusammen mit der von Großbäumen überschirmten Hecke östlich des Grünlands bildet dies einen sehr reizvollen Auftakt, der als wesentliches landschaftsästhetische Qualitätsmerkmal zu sehen ist.
Das Element der Großbäume teilweise innerhalb des Reiterhofgeländes wieder zu finden. Am markantesten ist die Situation im Bereich der Baumgruppe, die der Bauernkate östlich vorgelagert ist. Hier kommt hinzu, dass das Gelände, von Osten betrachtet, zu dem Haus leicht ansteigt, es steht gleichsam wie auf einer Warft. Die Bäume überhöhen die exponierte Stellung des Gebäudes dabei und schaffen einen unverwechselbaren Topos.
Das Geländerelief ist für die Betrachtung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens eher nachrangig. Durch das nach Osten ansteigende Niveau fehlt ein Sichtbezug zur Ostsee. Es sind auch keinerlei Hinweise zu finden, dass die Ostsee mit einer Entfernung von wenigen Hundert Metern so nahe liegt. Allenfalls der Außenrand des Campingplatzes, der vom Ostrand des Plangebietes zu sehen ist, könnte darauf hinweise.
Die beiden Windräder nördlich der Strandstraße stellen zwar eine technische Überformung der Landschaft dar, sie werden jedoch als relativ wenig störend wahrgenommen.
Im Bestandsplan hervorgehoben sind "Landschaftsfenster", die nach Süd bzw. Osten zur unbebauten Feldflur orientiert sind. Auch wenn sich in der Tiefe des Raumes kaum reizvolle, das Gebiet gliedernde Strukturen zu finden sind, ist der frei, unverbaute Blick in die offene Gemarkung doch als eigene Qualität zu sehen.“[6]

Schutzgüter Klima, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Schutzgüter Klima, Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht durch die Planung beeinflusst.

[6] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.
In bewohnter Umgebung werden die Wechselwirkungen insbesondere anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst.

Es lassen sich folgende Wirkketten aufzeigen:

Bodenversiegelung > Einschränkung der Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenwasserabfluss

Reduzierung unbebauter Landschaft > Veränderung bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren und von Pflanzenstandorten

Bebauung > Veränderung des Landbildes

Lärmimmisionen > Einfluss auf den Menschen

8.2.2 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Die einzelnen, durch die Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltsituation werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	**Beeinträchtigungen**
Boden	Versiegelung / Verdichtung
Landschaftsbild	Bebauung

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde insbesondere eine wirtschaftliche Betreibung der Reithalle und eine Wiedernutzung der leerstehenden ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft nicht umsetzbar sein. Dieses birgt die Gefahr einer „Verwahrlosung“, so wie schon eingetreten gewesen. Maßnahmen zur Ergänzung bzw. Aufwertung vorhandener Grün- und Teichstrukturen werden sich ohne Planung kaum verwirklichen lassen.

8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind vom Grundsatz her zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

„Das Grünordnungskonzept bzw. das Konzept für die Ausgleichsmaßnahmen orientiert sich an den vorhandenen Gegebenheiten und führt diese fort. Dabei werden zwei wesentliche, das Gelände um den Reiterhof Kraksdorf maßgeblich prägende Elemente aufgegriffen:

- Fortführung der gekammerten, von Bäumen und Hecken (Knicks) eingefassten Grünräume am Westrand durch Hinzufügen einer weiteren "Kammer" im Südwesten
- Fortführung bzw. Stärkung der Grünfinger, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehen und dadurch untergliedern.“[7]

Eine detaillierte Beschreibung ist in dem Grünordnungsplan vorhanden.

Eingriffsminimierung

„Die Eingriffsbewertung bilanziert am Ende die verbleibenden, unvermeidbaren Verluste, Gefährdungen und Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Dem geht die Prüfung potenzieller Modifizierungen des Bauvorhabens zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe gem. § 7a (3) LNatSchG voraus. Zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen
- Teilversiegelung untergeordneter Verkehrs- und Freiflächen

Schutzgut Wasser

- Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von durchlässigen, offenporigen Wegebelägen
- Indirekte Rückhaltung des Dachwassers bei reetgedeckten Häusern durch die Wasserspeicherwirkung des Reets

Schutzgut Landschaftsbild

- Untergliederung der Hofflächen durch Hecken, Großgrün
- Einfassung des Plangebiets durch Hecken, Bäume und Strauchpflanzungen insbesondere im Bereich der "offenen Flanken" an der Ost- und Südseite

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Schutz und Erhalt der Knicks und Gehölzflächen am Westrand
- Erhalt wertvoller Einzelbäume
- Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- Vermeidung von Bodenaushub, jeglicher Materialablagerung und Bodenverdichtung im Bereich der Kronentraufe vorhandener Großbäume, insbesondere am Rand der Baufelder 5 und 6.“[8]

[7] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

[8] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

Ausgleich

„Der Ausgleichsbedarf wird vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen, in vergleichsweise sehr geringem Unfang, die zu kompensierenden Eingriffe in das Landschaftsbild.
Insgesamt ergibt sich ein flächenhafter Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von rund 3.900 qm, diese Fläche gliedert sich in drei Teilflächen:

- Teilfläche A (Ausgleichserfordernis für Baufelder 1 u. 2) rund 1.700 qm
- Teilfläche B (Ausgleichserfordernis für Baufeld 3) rund 280 qm
- Teilfläche C (Ausgleichserfordernis Baufelder 4, 5, 6 u. 7) rund 1.900 qm
- **Summe rund 3.880 qm**“[9]

Lage, Nutzung und Eignung der Ausgleichsflächen

Bezeichnung	Lage / Flurstück	Fläche (brutto)	aktuelle Nutzung	Maßnahme
A	Ostrand des Flurstücks 49/8	2.200 m²	Grünland (intensiv), partiell mit Gehölzen ausgestattet	▪ Baumpflanzung ▪ Gehölzpflanzung ▪ Sukzessionsfläche
B	Südrand des Flurstücks 49/6	199 m²	Grünland (intensiv)	▪ Gehölzpflanzung ▪ Baumpflanzung ▪ Sukzessionsfläche
	Ostrand des Flurstücks 49/6	102 m²	Acker	▪ Gehölzpflanzung ▪ Baumpflanzung
C	Südrand des Flurstücks 49/11	2.690 m²	Grünland	▪ Teich-entschlammung ▪ Teichvergrößerung ▪ Gehölzpflanzung ▪ Sukzessionsfläche

Quelle: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, G. ter Balk, Lübeck, März 2006

„Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

[9] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

Mögliche Beeinträchtigungen könnten sich im Hinblick auf die Nahrungsfunktion für die Zwergfledermäuse ergeben, deren bevorzugtes Jagdrevier im Bereich des Baufeldes Nr. 6, d.h. des ehemaligen Bauerngartens liegt. Durch die geplanten Anpflanzungen und die Flächenextensivierung auf der Ausgleichsfläche C kann ortsnah ein adäquates Ersatzbiotop als Jagdhabitat für die Fledermäuse geschaffen werden."[10]

Der Kreis Ostholstein teilte mit Schreiben vom 29.08.2006 folgendes mit: „Gemäß Punkt 2.6 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums u. des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten v. 3. Juli 1998 zum Verhältnis der natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, muss die Gemeinde darlegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gesichert ist, wenn sie nicht Eigentümerin der Ausgleichsfläche ist."
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und –gesetze vorgenommen. Darüber hinaus wurden die vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung berücksichtigt.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

8.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach Realisierung der Planung sieht die Gemeinde mittelfristig eine Überwachung vor. Das so genannte Monitoring wird sich auf die Gewährleistung des Schallschutzes sowie auf die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beziehen.

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Standort des geplanten Reiterhofes liegt westlich der Ortslage von Kraksdorf, an der Straße zum Strand. Er befindet sich somit in einem touristisch stark geprägten Teil der Gemeinde Neukirchen entlang der Ostseeküste.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine ehemalige Mehrzweckhalle, für die eine Baugenehmigung zwecks Umnutzung zu einer Reithalle vom 09.05.2005 vorliegt. Im direkten Umfeld der Halle befinden sich zudem mehrere privat genutzte Wohnhäuser. Das im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Gebäude

[10] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

wurde ehemals als Schank- und Speisewirtschaft genutzt und steht leer. Das Wohngebäude im Baufeld 7 ist bewohnt.

In südöstlicher Richtung des Plangebietes befinden sich Klärteiche.
Das Plangebiet liegt zudem in der Nähe zweier Windkraftanlagen, die nordwestlich des Plangeltungsbereiches stehen. Sie sind rd. 330 bzw. 430 m vom nördlichen Plangebietsrand entfernt.

Zweck der Planung ist eine Angebotserweiterung des touristischen Angebotes in Kraksdorf und Umgebung für den Reitsport/ -tourismus.
Im einzelnen ist vorgesehen, dass die bestehende Halle einer Nutzung als Reithalle zugeführt wird. Optional soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine zweite Reithalle am Standort errichten zu können. Im betrieblichen Zusammenhang mit dem Reiterhof sind zudem gewerblich-touristisch nutzbare Gebäude und Wohnungen vorgesehen. Dem Reiterhofbetrieb zugeordnete Betriebsgebäude/ -anlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen das Angebot abrunden.
Das bestehende Wohnhaus im südlichen Plangebiet wird bestandsorientiert gesichert.

Aufgrund der genehmigten Reithalle, des sehr gut geeigneten Standorts für den Reitsport und der Einbindung des Vorhabens in ein touristisch geprägtes Umfeld ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

Das geplante Sonstige Sondergebiet hat eine Flächengröße von rd. 3 ha. Davon sind rd. 2.370 qm bereits durch Hauptgebäude bebaut.

Im Zuge des Bebauungsplanes werden unbebaute Flächen überplant. Der Bebauungsplan bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, den es nach natur- und baurechtlichen Gesetzesvorgaben auszugleichen gilt.

Die nördlich des Plangebietes bestehenden Windenergieanlagen verursachen Geräuschemissionen, die als Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Dieser Aspekt erfordert eine sachgerechten Ermittlung und Abwägung in der Bauleitplanung und zwar auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Gesetzes- und Normvorgaben.

Um die o. g. Umweltbelange /-ziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Geräuschimmissionsgutachten
- Grünordnungsplan nebst Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

„Der Vergleich der im Plangebiet auftretenden Gesamtbeurteilungspegel für die Summe der Windenergieanlagengeräusche mit dem Immissionsrichtwert 45 dB(A) nachts in Dorfgebieten sowie Einzelhäusern im Außenbereich zeigt, dass der obere Vertrauensbereichspegel den Nachtrichtwert auch im nördlichst gelegenen Baufeldpunkt 5 noch um mindestens 2 dB(A) unterschreitet.“[11]

[11] Aus: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen von vorhandenen Windenergieanlagen

Schattenwurf und Sonnenlichteffekte (so genannte Disco-Effekte) sind auszuschließen, da die Anlagen außerhalb der Sonneneinstrahlungsrichtung liegen.

„In der Ausgleichsbilanz wird der qualitative und quantitative Nachweis erbracht, dass die gewählten Maßnahmen und Flächen geeignet sind, die Eingriffskompensation zu bewältigen.“[12]

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht zur Lage, Nutzung und Eignung der Ausgleichsflächen:

Bezeichnung	Lage / Flurstück	Fläche (brutto)	aktuelle Nutzung	Maßnahme
A	Ostrand des Flurstücks 49/8	2.200 m²	Grünland (intensiv), partiell mit Gehölzen ausgestattet	▪ Baumpflanzung ▪ Gehölzpflanzung ▪ Sukzessionsfläche
B	Südrand des Flurstücks 49/6	199 m²	Grünland (intensiv)	▪ Gehölzpflanzung ▪ Baumpflanzung ▪ Sukzessionsfläche
	Ostrand des Flurstücks 49/6	102 m²	Acker	▪ Gehölzpflanzung ▪ Baumpflanzung
C	Südrand des Flurstücks 49/11	2.690 m²	Grünland	▪ Teich-entschlammung ▪ Teichvergrößerung ▪ Gehölzpflanzung ▪ Sukzessionsfläche

Quelle: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, G. ter Balk, Lübeck, März 2006

„Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.“[13]

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nr. 18 „Reiterhof Kraksdorf“ der Gemeinde Neukirchen, a.a.O.

[12] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

[13] Aus: Grünordnungsplan zum B-Plan 18 Reiterhof Kraksdorf, a.a.O.

9.0 Abwägungsergebnis

Nach Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Bauleitplanung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden. Daher ist die Angebotserweiterung des touristischen Angebotes in Kraksdorf und Umgebung für den Reitsport/ -tourismus höher, im Sinne des öffentlichen Interesses zu bewerten, zumal für die im Plangebiet befindliche Mehrzweckhalle bereits eine Baugenehmigung zwecks Umnutzung zu einer Reithalle vom 09.05.2005 vorliegt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen am ..... gebilligt.

Neukirchen, ...

Bürgermeister