

*Betreff***Bauleitplanung in der Gemeinde Niesgrau
Vorhabenbezogener B- Plan Nr. 8 "Ferienhausgebiet
Koppelheck/Hunhoi"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss***Sachbearbeitende Dienststelle:***Bauamt***Datum***04.11.2020***Sachbearbeitung:***Dirk Petersen***Beratungsfolge (Zuständigkeit)***Gemeindevertretung der Gemeinde Niesgrau (Beratung und Beschluss)***Sitzungstermin***24.11.2020***Status***Ö****Sachverhalt:**

Zur Bauleitplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck/Hunhoi“ ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB durchgeführt worden.

Nach Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und des Planentwurfes kann die Gemeindevertretung nunmehr mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss den Planentwurf in das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung) geben.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Niesgrau beschließt folgendes:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck/Hunhoi“ für das Gebiet nordwestlich der Straße Bonsberg und südlich der Straße Hunhoi sowie die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt

oder

mit folgende Änderung gebilligt:.....

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet unter www.amt-geltingerbucht.de, Rubrik Bürgerservice / Bauleitplanung (Gemeinde Niesgrau) einzustellen.
3. Parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

Niesgrau, VB-Nr. 8, Planentwurf,-zeichnung
Niesgrau, VB-Nr. 8, Begründung und Umweltbericht
Niesgrau, VB-Nr. 8, Bestandsplan
Niesgrau, VB-Nr. 8, Vorhaben- und Erschließungsplan
Niesgrau, VB-Nr. 8, Durchführungsvertrag

Satzung der Gemeinde Niesgrau

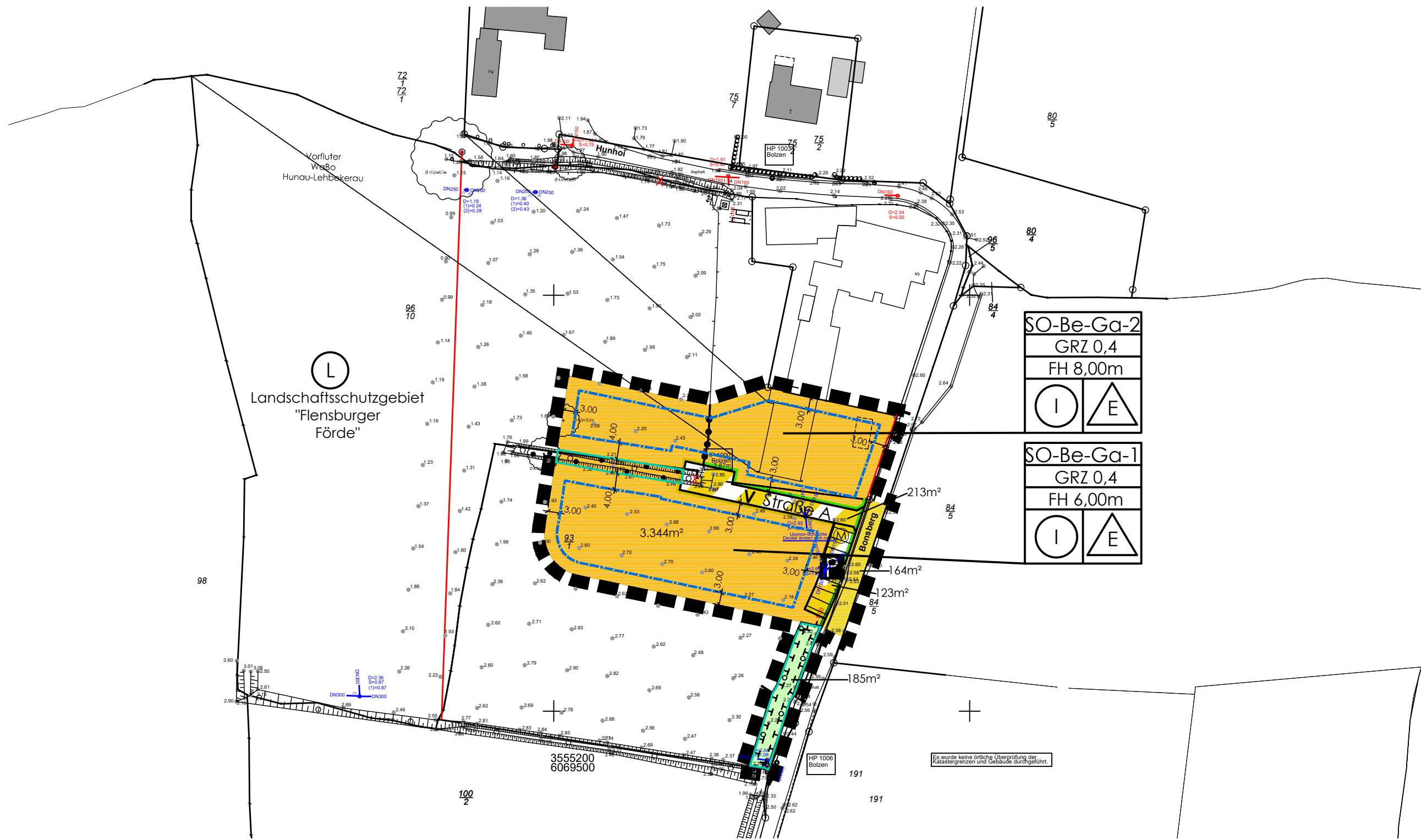
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Nr. 8

"Gewerblich - touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck/Hunhoi"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung mit Genehmigung des Landrates des Kreises Dithmarschen vom folgenden Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Nr. 8 "Gewerblich - touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck/Hunhoi" für das Gebiet südlich der Straße "Hunhoi" und westlich der Straße "Bonsberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 1000

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

	Sondergebiete, die der Erholung dienen, gewerblich - touristische Beherbergung und Gastronomie	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 10 BauNVO
	Bezeichnung der Sondergebiete, z.B. Baufeld SO-Be-Ga 1	
GFZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+19 BauNVO
FH 8,00 m	Firsthöhe, als Höchstmaß, z.B. 8,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

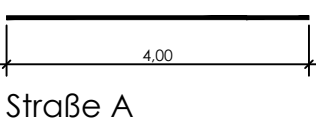
Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

	Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
	Landschaftsschutzgebiet "Flensburger Förde"

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
	künftig fortfallender Knick
96/10	Flurstücksbezeichnung
	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
	Grundstücksnummer
2,70	bestehende Geländehöhe über NHN
	Bemaßung
	Müllsammelplatz

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom im amtlichen Bekanntmachungsblatt.	Niesgrau, den	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgeteigert und ist bekannt zu machen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.		
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.v.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.		
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Mi 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-gelttingerbuucht.de ins Internet gestellt.	Niesgrau, den	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.		
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.		
Niesgrau, den		
	Bürgermeister	
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.		
, den		
	Bürgermeister	

Text (Teil B)

- Sondergebiete, die der Erholung dienen gewerblich - touristische Beherbergung und Gastronomie -, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 und 4 BauNVO
 - Innerhalb des mit **SO-Be-Ga-1** gekennzeichneten Sondergebietes, welches der Erholung dient, sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ferienhäuser zur Erweiterung des bestehenden Pensionbetriebes
 - bauliche Nebenanlagen, welche den Ferienhäusern dienen
 - Innerhalb des mit **SO-Be-Ga-2** gekennzeichneten Sondergebietes, welches der Erholung dient, sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Pensionbetrieb mit 5 Doppelzimmern
 - Gastronomie, welche der Beherbergung der Gäste des Pensionbetriebes sowie der Ferienhausgäste dient
 - Anlagen für die Rezeption und Verwaltung des Pensionbetriebes sowie der Ferienhäuser
 - bauliche Nebenanlagen, welche dem Betrieb dienen
- Maß der baulichen Nutzung, Größe der Grundfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO

Innerhalb des mit **SO-Be-Ga-1** gekennzeichneten Sondergebietes, welches der Erholung dient, beträgt die höchstzulässige Nettogrundfläche (NGF) des jeweiligen Ferienhauses maximal 90 m², zuzüglich 40 m² Grundfläche, die ausschließlich auf Terrassen inkl. Überdachungen angerechnet werden.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Innerhalb des mit **SO-Be-Ga-1** gekennzeichneten Sondergebietes, welches der Erholung dient, ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 3,50 m ü. NHN zulässig, über der die jeweilige bauliche Anlage errichtet werden darf.
- Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
 - Innerhalb des mit **SO-Be-Ga-1** gekennzeichneten Sondergebietes, welches der Erholung dient, darf die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen das Maß von 6,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten
 - Innerhalb des mit **SO-Be-Ga-2** gekennzeichneten Sondergebietes, welches der Erholung dient, darf die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen das Maß von 8,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB/ § § 12 und 14 BauNVO
 - Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstückflächen auch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zulässig.
 - Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen nicht zulässig.
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung als "Nachrichtliche Übernahme" (§ 9 Abs. 6 BauGB) dargestellten bestehenden Knick und als "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht zulässig.
- Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist ein Knick anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

Die örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für das mit SO-Be-Ga-1 gekennzeichnete Sondergebiet

- Dachformen und Dachneigung

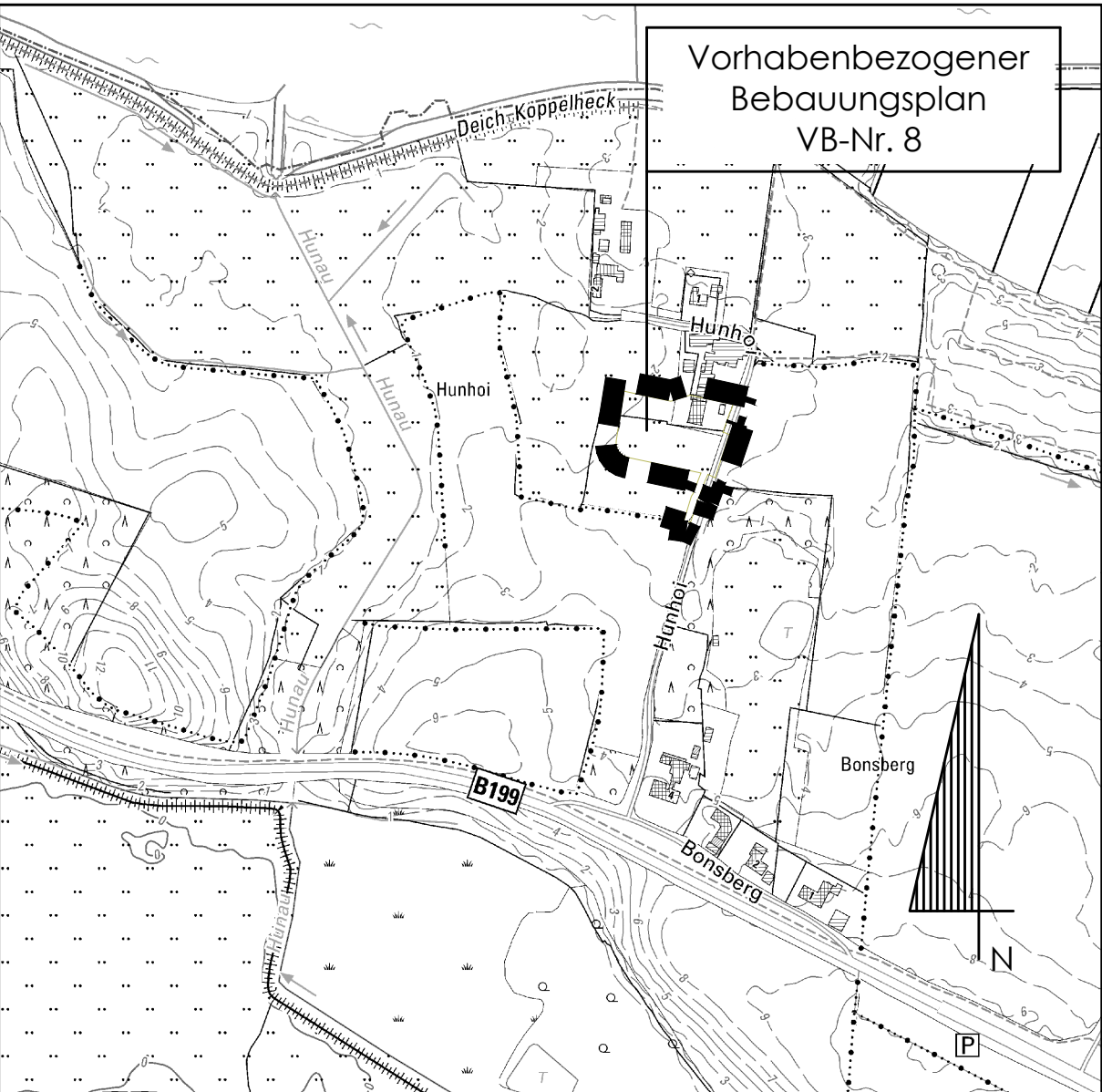
Es sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 25° bis 35° zulässig.
- Dacheindeckungen
 - Es ist nur eine Dacheindeckung mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Betondachsteinen in der Farbgebung schwarz und anthrazit zulässig.
 - Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.
- Sichtflächen der Gebäude
 - Es sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Fassadenplatten.
 - Die unter Ziffer 3.1. genannten Materialien sind ausschließlich in folgenden Farbgebungen zulässig: weiß, beige, grau und anthrazit.
 - Die Ziffern 3.1 und 3.2 gelten auch für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

- Solare Strahlungsenergie

Abweichend von den Ziffern 2. (Dacheindeckungen) und 3. (Sichtflächen der Gebäude) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen

Einfriedigungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	S-166-18	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftraggeber/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de	IGN	
Geschäftsführende Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elner Dipl.-Ing. Matthias Walrat	Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel.: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de
Planungsstand:	27.10.2020 Datum / Unterschrift	27.10.2020 Datum / Unterschrift	
	Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	X	Auslegungsbeschluss
	Planungsanträge Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 (1) LplnG)		Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)		Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
	X	Erwirtschafterbeschluss	Andere
Satzung der Gemeinde NIESGRAU über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Nr. 8 "Gewerblich - touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck/Hunhoi"			

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Niesgrau

Verfahrensträger:	Gemeinde Niesgrau Amt Geltinger Bucht Bürgermeister Thomas Johannsen Holmlück 2 24972 Steinbergkirche
Projektbezeichnung:	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck / Hunhoi“

Projekt-Nr.:	5-166-18	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de  Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat 24.11.2020 Datum / Unterschrift		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 m.hass@ign-schleswig.de 24.11.2020 Datum/Unterschrift		
Verfahrensstand:	☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) ☐ Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) ☐ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) ☒ Entwurfsbeschluss ☒ Auslegungsbeschluss ☐ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) ☐ Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) ☐ Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) ☐ Andere _____		

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
2. Lage des Plangebietes.....	3
3. Bestehende Nutzung.....	4
4. Geplante Nutzung.....	4
5. Überörtliche Planung	6
6. Örtliche Planung.....	8
7. Betreiberkonzept	10
8. Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	15
9.1 Erschließung.....	15
9.2 Ver- und Entsorgung.....	16
9.3 Denkmalschutz.....	17
9.4 Brandschutz	17
9.5 Immissionen.....	17
10. Umweltprüfung.....	18

1. Allgemeines

Die Gemeinde Niesgrau beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „gewerblich - touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck/Hunoi“ im Sinne des § 12 BauGB sowie die damit einhergehende 51. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des ehemaligen Amtes Steinbergkirche zur Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO zwecks bedarfsgerechter Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebes „Mein Ostseeplätzchen“.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2019.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 24.11.2020.

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren aufgestellt.

Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Flächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Hierfür wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Niesgrau das Ziel, vor dem Hintergrund der im Regionalplan (Planungsraum V) in der Neufassung aus dem Jahre 2002 zugeschriebenen besonderen Bedeutung für Tourismus und Erholung, eine bedarfsgerechte touristische Entwicklung des Standortes Niesgrau zu ermöglichen und die Gebietspotentiale durch die touristische Vorprägung im Nahbereich des Plangebietes effizient zu nutzen.

2. Lage des Plangebietes

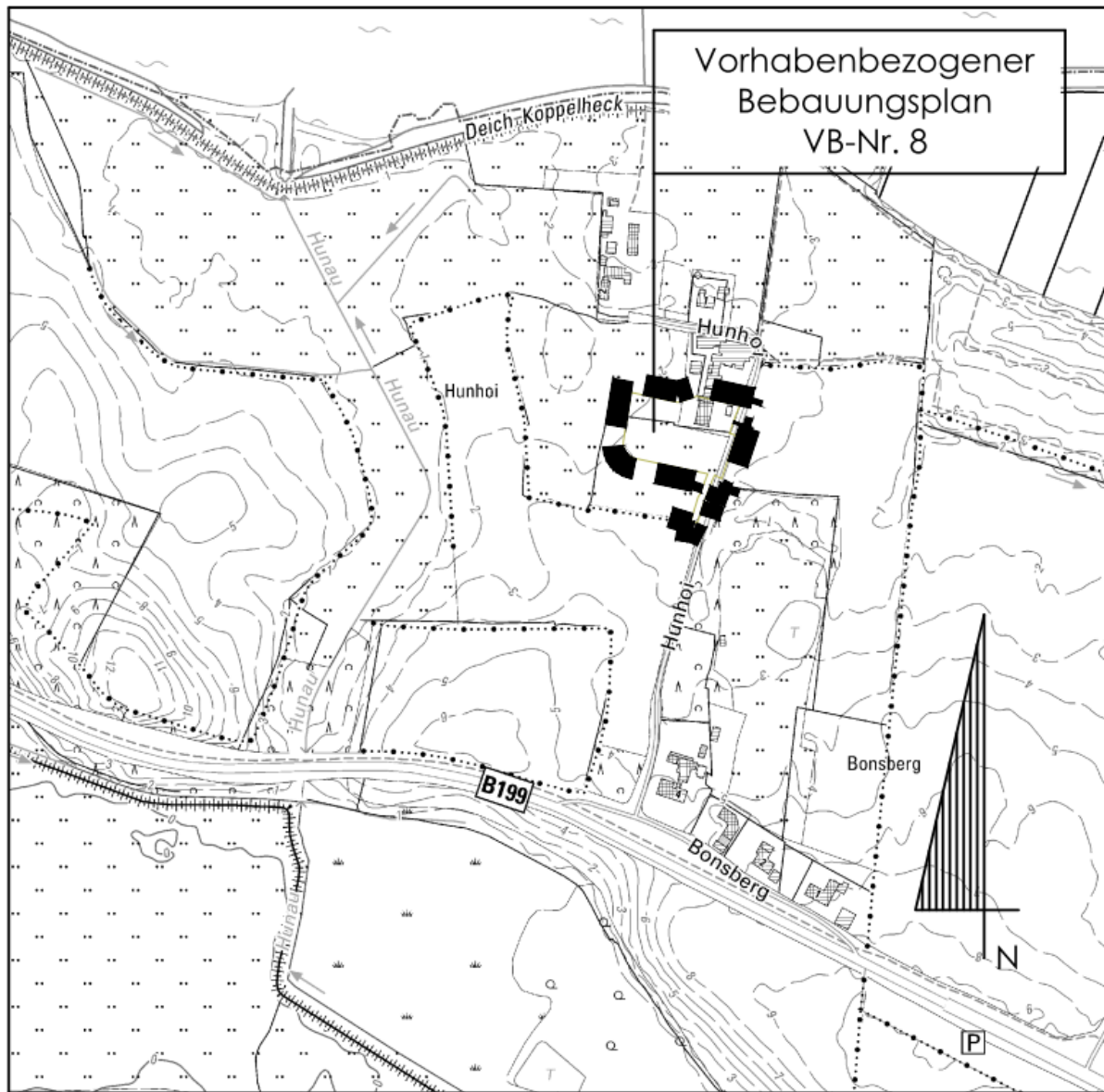


Abb. 1: Übersichtskarte, ohne Maßstab

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südlich und westlich der Straße "Hunhoi" und östlich der „Hunau“ innerhalb der Gemeinde Niesgrau im Nahbereich des Sportboothafens Gelting in der Nähe der Gelfinger Bucht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich bereits weitere touristische Nutzungsformen wie das „Fähr-Café Bonsberg“ und das „Ostseehotel Hunhoi“. In etwa 200 m Entfernung befindet sich zudem der „Sportboothafen Gelting-Mole“.

3. Bestehende Nutzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche im Nahbereich der Ostseeküste dar und beinhaltet Knickstrukturen, welchen den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz unterliegen.

Die Flächen befinden sich in Eigentum der Vorhabenträgerin.



Abb. 2: Lage des Plangebietes im Luftbild, eigene Darstellung (Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 20.10.2020)

4. Geplante Nutzung

Die vorliegende Planung war bereits Gegenstand der am 10.09.2018 durchgeführten Kreisbereisung der Landesplanungs- und Kreisbehörden. Im Rahmen des Vor-Ort-Termins wurde die Überplanung der nordöstlich gelegenen Fläche in Anbindung an den vorhandenen Sporthafen diskutiert und insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher aber auch städtebaulicher Bedenken hinsichtlich des Küstenschutzes und einer bandartigen Strukturentwicklung entlang der Küste für nicht geeignet empfunden.

Als Alternative wurde eine Verlagerung des Vorhabens auf die dargestellten Flächen westlich und südlich der vorhandenen Beherbergungsbetriebe „Mein Ostseeplätzchen“ von Frau Marita Jacobsen und des „Fährcafé Bonsberg“ ihres Bruders Johannes Jacobsen in Aussicht gestellt.

Auf Basis dieser Abstimmung wurde ein Konzept erarbeitet, welches rund 14 Ferienhäuser als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einer Nettogrundfläche von ca. 80 m² zzgl. Terrasse und Nebenanlagen entstehen lassen sollte. Die Zahl der Häuser orientierte sich dabei am Bestand der 32 Betten der vorhandenen Pensionsbetriebe und wurde mit einem Entwicklungsrahmen von ca. 50% als bedarfsgerecht gesehen. Die vorhandenen Beherbergungsbetriebe bieten Übernachtungsmöglichkeiten in Pensionsform samt Frühstücksmöglichkeit und Gastronomie, wobei die Auslastung jährlich bei ca. 180 Übernachtungen liegt. Hinzu kommen rund 100 Übernachtungen in der Wintersaison, bspw. durch Vertreter oder Beschäftigte auf Montage, wodurch der Betrieb ganzjährig, auch mit dem vorhandenen Gastronomiebetrieb, erhalten wird. Das vorhandene Restaurant erfreut sich dabei besonderer Beliebtheit, was sich in der stetig hohen Auslastung widerspiegelt. Der vorhandene Betrieb veranschaulicht das touristische Potential des Plangebietes.

Im Rahmen eines weiteren Abstimmungsgespräches am 10.06.2020 mit Vertretern der Landesplanungsbehörde des Landes sowie des Fachdienstes Regionalentwicklung des Kreises Schleswig-Flensburg stellte sich heraus, dass das vorgelegte Konzept nicht im Verhältnis zur bereits vorhandenen Nutzung vor Ort steht und die geplante Entwicklung aufgrund ihrer Lage und des Umfangs den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes widerspräche. Zudem solle durch Einbindung des vorhandenen Betriebes „Mein Ostseeplätzchen“ in den Bebauungsplan der tatsächliche, sachliche und strukturelle Zusammenhang zu den geplanten Ferienhäusern verdeutlicht und sichergestellt werden.

Im weiteren Verfahren wurde der Planungsumfang daher drastisch reduziert, sodass eine verträgliche und bedarfsgerechte Entwicklung in Bezug auf die bereits vorhandene Nutzung und die Örtlichkeit gewährleistet ist.

Mit der nun angestrebten Erweiterung des Angebotes in Form von 4 Ferienhäusern sollen die vorhandenen Strukturen in einem sachlichen und räumlichen Kontext bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Lage des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Betrieben und schmiegt sich in gürtelähnlicher Form südlich und westlich an diese heran. Dabei werden stets naturschutzfachliche Belange berücksichtigt. Die Eingriffe in den Küstenschutz werden durch die zurückgezogene Lage vermieden und eine Ausbreitung ins freie Landschaftsbild durch die winkelförmige Entwicklung auf ein Mindestmaß reduziert. Auch die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandene Infrastruktur bereits gesichert.

Dass die Lage des Plangebietes für eine entsprechende Nutzung geeignet ist, zeigen die bereits vorhandenen Beherbergungsbetriebe in unmittelbarer Nähe mit einer konstant hohen Auslastung in der Saison. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes in Anbindung an diese Betriebe wird eine bedarfsgerechte Angebotserweiterung entwickelt, welche die wirtschaftlichen, touristischen aber auch die naturschutzfachlichen Belange weitestgehend miteinander in Einklang bringt. Das Plangebiet ist zudem im Regionalplan (Planungsraum V) des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2002 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

5. Überörtliche Planung

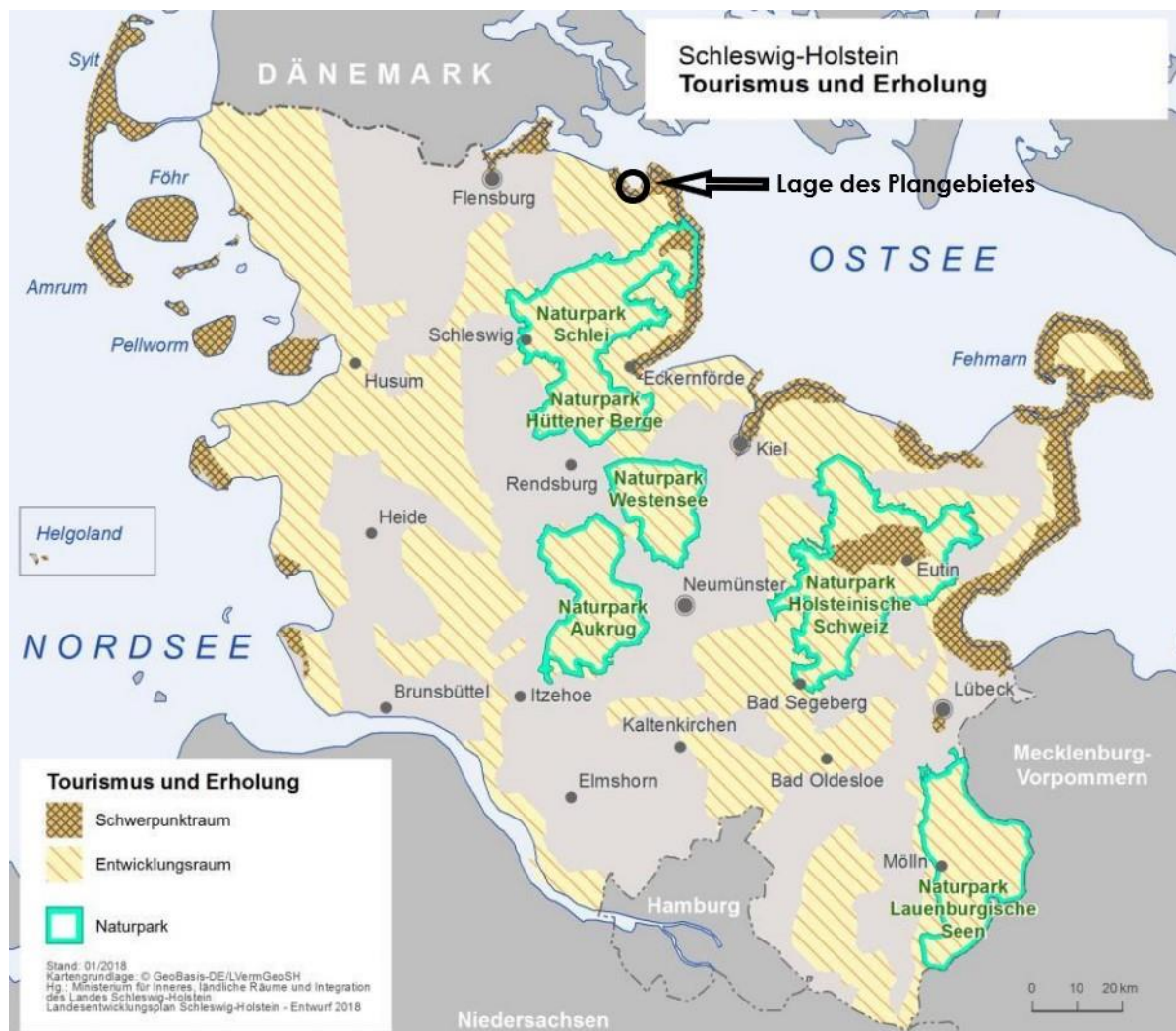
Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 -; Amtsbl. Schl.-H. Seite 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).

Auf dieser Basis ist ersichtlich, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine angemessene touristische Weiterentwicklung im Bereich des Hafenstandortes „Geltling-Mole“ durch die Schaffung eines entsprechenden Sondergebietes bestehen. Dies gilt auch im Hinblick auf den vorgesehenen Mikrostandort westlich und südlich der Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe „Mein Ostseeplätzchen“ und „Fähr-Café Bonsberg“, der mit den Ergebnissen des Ortstermins vom 10.09.2018 übereinstimmt.

Zur touristischen Entwicklung trifft der Landesentwicklungsplan grundsätzlich folgende Aussagen:

- „Auf der Grundlage der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025 sollen neben dem Tourismus an den Küsten auch der Tourismus im Binnenland und der Städtetourismus ausgebaut und gestärkt werden.“ (Fortschreibung des LEP, Entwurf 2018, Kapitel 4.7, Ziffer 1 G, Seite 175)
- „Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die kommunale touristische Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ, zielgruppen- und themengerecht weiterentwickelt und wo notwendig verbessert werden.“ (Fortschreibung des LEP, Entwurf 2018, Kapitel 4.7, Ziffer 2 G, Seite 175)

Durch diese Aussagen wird die Entwicklung des vorliegenden Standortes zunächst bekräftigt.



Lage des Plangebietes im Kontext des Landesentwicklungsplanes, eigene Darstellung (Quelle: Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes des Landes Schleswig-Holstein 2018, Kapitel 4.7.1, Seite 179, Themenkarte 18 „Tourismus und Erholung“)

Gemäß Entwurf des Landesentwicklungsplanes befindet sich das Plangebiet inmitten des Schwerpunktraumes „Küstenraum von Steinbergkirche über Kappeln bis Eckernförde“ (LEP Entwurf 2018, Kapitel 4.7.1, Ziffer 1 Z, Seite 177), was die touristische Entwicklung in diesem Bereich grundsätzlich begünstigt und bekräftigt:

„In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der 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.“ (Fortschreibung des LEP, Entwurf 2018, Kapitel 4.7.1, Ziffer 3 G, Seite 177)

Durch die vorliegende Planung wird die vorhandene Infrastruktur, bspw. durch die Schaffung von Parkplatzflächen und einem Müllsammelplatz, aufgewertet und zeitgleich eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gebietes in Form von 4 Ferienhäusern geschaffen, was folglich den vorgenannten Ausführungen des LEP entspricht.

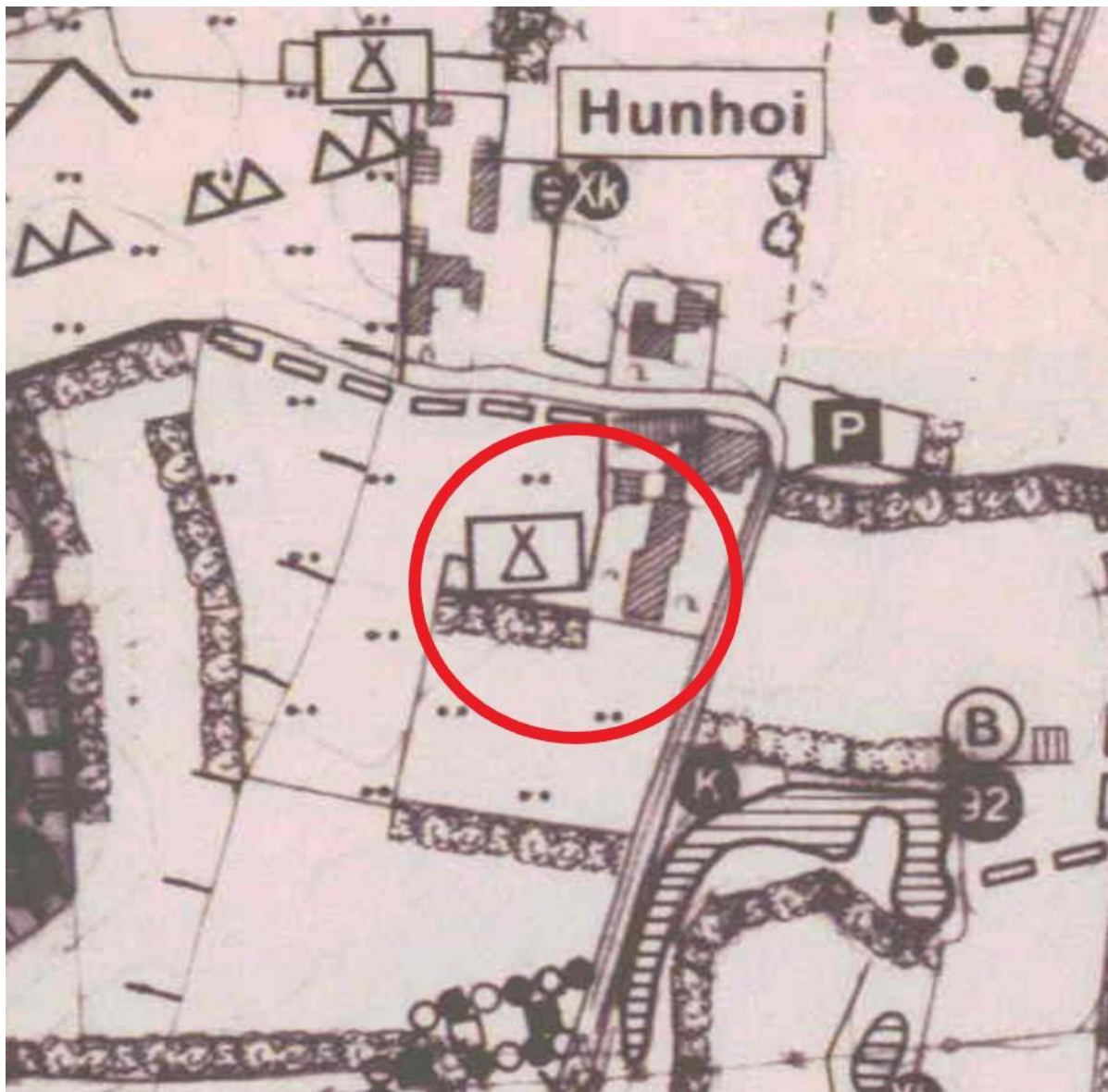
Die Herstellung von Ferienhäusern ist jedoch an weitere Bedingungen geknüpft, welche sich aus dem Landesentwicklungsplan ergeben.

„Ferienhäuser und -wohnungen dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Dementsprechend ist ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, sind diese Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorzusehen; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Außerdem dürfen sie sich nicht bandartig an den Küsten und den Ufern von Flüssen, Seen und Kanälen entlangziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln.“ (Fortschreibung des LEP, Entwurf 2018, Kapitel 4.7.3, Ziffer 4 Z, Seite 182)

Diesen Vorgaben wird insofern Rechnung getragen, als dass sich die neu geplanten Ferienhäuser in direkter Anbindung kompakt an dem bestehenden Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb „Mein Ostseeplätzchen“ befinden und mit diesem Betrieb in sachlichem und strukturellen Kontext stehen, da sie derselben Vorhabenträgerin obliegen und somit als bedarfsgerechtes Erweiterungsangebot eines bestehenden Betriebes gesehen werden müssen.

6. Örtliche Planung

Gemäß dem „Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht (Planungsgruppe Plewa)“ wurde der Küstenbereich der Gemeinde Niesgrau rund um den Hafenstandort Gelting-Mole als „Raum mit hohem touristischen Entwicklungspotenzial / Raum mit besonderer Eignung für die Entwicklung touristischer Infrastruktur / überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungspotenzial“ eingestuft. Ausschlaggebend dafür waren die überregionale Bedeutung des Hafenstandortes und die in diesem Bereich bereits bestehenden gastronomischen Einrichtungen und damit verbundenen Übernachtungsmöglichkeiten. In dem Übersichtsplan „Handlungsfelder - Maßnahmen“ wird als Handlungsfeld „Aufwertung / Entwicklung Hafen Gelting-Mole; Ausbau touristische Infrastruktur“ aufgeführt. Danach ist für den fraglichen Bereich der Gemeinde Niesgrau zur Sicherung und Stärkung des Beherbergungsangebotes die Maßnahme „Entwicklung eines Ferienhausgebietes im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der gastronomischen Einrichtungen im Bereich Hunhoi, Bonsberg“ vorgesehen. Die vorliegende Planung entspricht den im Rahmen des Prozesses zum „Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht“ gewonnenen Erkenntnissen und Ergebnissen.



Lage des Plangebietes im Kontext des Landschaftsplanes der Gemeinde Niesgrau, eigene Darstellung (Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Niesgrau, 2002)

Der Landschaftsplan – Entwicklung der Gemeinde Niesgrau aus dem Jahre 2002 stellt das Plangebiet bereits als Entwicklungsfläche für einen Campingplatz dar. Eine touristische Nutzung des Plangebietes war demnach bereits frühzeitig angedacht, wodurch das geplante Vorhaben in Einklang mit der gemeindlichen Planung steht.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Hierfür wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

7. Betreiberkonzept

Das Konzept sieht vor, die geplanten 4 neuen Ferienhäuser als Angebotserweiterung zum bestehenden Betrieb „Mein Ostseeplätzchen“, betrieben durch Frau Marita Jacobsen, anzusehen und entsprechend einzubinden.

Als Eigentümerin der Flächen strebt Frau Marita Jacobsen die einheitliche Errichtung und Vermietung der Ferienhausobjekte an.

Die Objekte verbleiben dabei gänzlich im Eigentum von Frau Marita Jacobsen. Die Bindung erfolgt dabei nicht personengebunden, sondern über den bestehenden Betrieb „Mein Ostseeplätzchen“. Der Ertrag der Ferienhausimmobilien ergibt sich aus der Vermietung, derselben bei einem jährlichen Vermietungsansatz, welcher im Schnitt bei rund 180 Tagen im Jahr liegt.

Bei dieser Art der Vermarktung handelt es sich um ein wirtschaftliches Modell im Tourismussektor, wobei der Fokus auf der Erzielung von Einkünften und nicht auf der Eigennutzung des Objektes liegt. Die Thematik Eigennutzung spielt durch die Tatsache, dass sämtliche Objekte im Eigentum des Betriebes „Mein Ostseeplätzchen“ verbleiben und die Vermarktung an Dritte ausschließlich über Vermietung erfolgt, keine Rolle. Durch die stetige Fluktuation der Gäste wird der Gebietscharakter sichergestellt.

Auf der Gästeseite werden Touristen angesprochen, welche in der ländlichen und ostseenahe Region in Schleswig-Holstein Ruhe und Entspannung suchen, das sind insbesondere Familien mit Kindern. Zugleich sind die Städte Kappeln und Flensburg mit dem PKW binnen 20 Minuten bzw. 30 Minuten erreichbar, infrastrukturelle Einrichtung wie Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs können in unmittelbarer Nähe in der Gemeinde Gelling erworben werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 4.029 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Sondergebietsflächen:	3.344 m ²
Verkehrsflächen:	500 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	185 m ²

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck“ setzt Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO fest. Dabei werden insgesamt zwei solcher Sondergebiete festgesetzt, welche einer unterschiedlichen Nutzungsbestimmung unterliegen.

Innerhalb des mit SO-Be-Ga-1 gekennzeichneten Gebietes ist die Errichtung von Ferienhäusern zur Erweiterung des bestehenden Pensionsbetriebes zulässig, welche den Touristen als Unterkunft dienen sollen. Durch diese konkrete Festsetzung soll die tatsächliche wirtschaftliche und funktionale Bindung an den bestehenden Pensionsbetrieb „Mein Ostseeplätzchen“ sichergestellt werden.

Innerhalb des mit SO-Be-Ga-2 gekennzeichneten Gebietes befindet sich der bereits genehmigte und bestehende Beherbergungsbetrieb „Mein Ostseeplätzchen“, welcher eine Pension mit 5 vermietbaren Doppelzimmern sowie Anlagen für die Verwaltung der Anlage und ein gastronomisches Angebot zur Beherbergung der Gäste umfasst. Zusätzlich soll künftig von hier aus die Vermietung und Unterhaltung der neuen Ferienhäuser durchgeführt werden. Daher wird diese Nutzung explizit in den Festsetzungskatalog der Satzung aufgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Nettogrundfläche pro Ferienhaus, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für beide Teilbereiche auf 0,4 festgesetzt und ermöglicht somit die beabsichtigte Bebauung. Durch Begrenzung des Versiegelungsgrades wird der Eingriff in das Schutzgut Boden auf ein erforderliches Maß reduziert. Innerhalb des Sondergebietes SO-Be-Ga-2 berücksichtigt die festgesetzte GRZ zudem die Bestandsgebäude. Darüber hinaus wird für das Sondergebiet SO-Be-Ga-1 eine höchstzulässige Nettogrundfläche pro Ferienhaus festgesetzt, welche dem geplanten Haustyp „Solo“ entspricht, dessen Eigenschaften dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden können. Dadurch soll die Errichtung größerer Ferienhäuser unterbunden werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt, da der Bedarf innerhalb der Sondergebiete nicht höher ist und eine großzügigere Festsetzung insbesondere das hier empfindliche Landschaftsbild massiv und nachhaltig stören würde.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen definiert die endgültige Höhe des zukünftigen Gebäudes, und ist für das mit SO-Be-Ga-1 gekennzeichnete Sondergebiet, wegen des vorhandenen Überschwemmungsrisikos aufgrund der Nähe zur Ostseeküste, entsprechend mit mindestens 3,50 m über NHN festgesetzt.

Für das mit So-Be-Ga-2 gekennzeichnete Sondergebiet wird diese Festsetzung nicht getroffen, da es sich hier um bestehende bauliche Anlagen handelt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert und beträgt für das mit SO-Be-Ga-1 gekennzeichnete Sondergebiet 6,00 m und für das mit SO-Be-Ga-2 gekennzeichnete Sondergebiet 8,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Eine großzügigere Festsetzung der Firsthöhe würde ebenfalls wiederum zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Bauweise

Die Anordnung der Gebäude erfolgt in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise, wobei ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 Nr. 3 zulässig ist, da innerhalb des Plangebietes lediglich solche Haustypen errichtet werden sollen.

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Bebauung. Mit Hilfe der Baugrenzen wird ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, innerhalb dessen das jeweilige Hauptgebäude errichtet werden darf. Stellplätze, Nebenanlagen u. Ä. dürfen ausnahmsweise auch über die Baugrenzen hinaus errichtet werden. Es sind hierbei jedoch entsprechende Abstände zu den innerhalb des Plangebietes befindlichen Knicks und Verkehrsflächen einzuhalten.

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch Anbindung an den vorhandenen Verkehrsweg „Bonsberg“ erschlossen und mit einem privaten Stichweg ausgestattet, welcher die Erschließung der Ferienhäuser sicherstellt. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und verbleiben in privater Hand.

Neben den Straßen werden im Bereich des Verkehrsweges „Bonsberg“ Stellplätze festgesetzt, welche insbesondere den Gästen bei der Ankunft und Anmeldung dienen sollen. An diesem Standort wird zudem ein Müllsammelplatz festgesetzt, welcher der Sammlung des anfallenden Abfalls aus der näheren Umgebung dienen soll.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen aus naturschutzfachlichen Gründen in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Knickstrukturen nicht zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen darüber hinaus ausnahmsweise auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.

Knick

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Knicks, die von den besonderen Schutzvorschriften nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz erfasst sind.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung weitestgehend als „bestehender Knick“ gekennzeichnet.

Für die Erschließung der Bauflächen entfallen die vorhandenen Knickstrukturen auf einer Länge von etwa 5,00 m. Die betroffene Struktur ist im Bebauungsplan als „künftig fortfallend“ gekennzeichnet. Für die Rodung ist ein gesonderter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Im Südosten des Plangebietes ist entlang des Verkehrsweges „Bonsberg“ ein Anpflanzgebot für Knick festgesetzt. Dieser dient als Ausgleich für den o. g. Fortfall und sorgt darüber hinaus für eine Sichtverschattung zwischen den geplanten Bauflächen und dem Verkehrsweg „Bonsberg“.

Gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Knicks führen. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Südosten des Plangebietes ist entlang des Verkehrsweges „Bonsberg“ eine Maßnahmenfläche festgesetzt, innerhalb derer neue Knickstrukturen angelegt werden sollen.

Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Ferienhausgebietes werden die durch die Gemeinde gewählten Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB aufgenommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden die Festsetzungen bezüglich der örtlichen Bauvorschriften streng und konkret an den zu verwendenden Haustyp innerhalb des Plangebietes angepasst und bieten daher wenig Spielraum für anderweitige Gestaltungsmöglichkeiten. Dies sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens ab und sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild in Kombination mit einem geringen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das mit SO-Be-Ga-1 gekennzeichnete Sondergebiet, da es sich um eine Neuplanung handelt. Für die bereits bestehenden Anlagen des mit SO-Be-Ga-2 gekennzeichneten Sondergebietes wird diese Festsetzung als nicht zweckdienlich gesehen.

Sichtflächen der Gebäude

Die Festsetzungen der zulässigen Außenwandmaterialien sorgen für eine Einfügung des Plangebietes in das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild. Durch die einheitliche Gestaltung mit einer unauffälligen Farb- und Materialauswahl wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert.

Dachform und Dachneigung

Für die Ausbildung der Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 35° festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckungen sorgen für ein einheitliches Erscheinungsbild und einen erkennbaren Siedlungscharakter der im Plangebiet errichteten Gebäude.

Dacheindeckungen

Die Festsetzungen der zulässigen Dacheindeckungen sorgen für eine Einfügung des Plangebietes ins vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild. Durch die einheitliche Gestaltung mit einer unauffälligen Farb- und Materialauswahl wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert.

Glasierte Dacheindeckungen entfalten eine gewisse Blendwirkung, wodurch nachbarschaftliche und naturschutzfachliche Belange beeinträchtigt werden. Nachbarn fühlen sich durch die Blendung bei entsprechender Sonneneinstrahlung gestört. Darüber hinaus verwechseln Vögel glasierte Dacheindeckungen je nach Lichteinfall häufig mit Wasseroberflächen, was zu einem Unfallrisiko führt. Glasierte Dacheindeckungen sind daher unzulässig.

Solare Strahlungsenergie

Die gewählten Regelungen ermöglichen, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit den Außenwänden und den Dächern der baulichen Anlagen zu platzieren.

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

Damit sich diese Anlagen in das Ortsbild einfügen, hat die Gemeinde Niesgrau bestimmt, dass sie in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind.

Die Oberflächen der Anlagen müssen parallel zur Dachfläche/Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes liegen. Mit dieser Regelung sollen ausdrücklich „aufgeständerte Anlagen“ vermieden werden.

Grundstückseinfriedigungen

Die Regelung über die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen entspricht dem Gestaltungswillen der Gemeinde Niesgrau.

Die gewählte Regelung sichert aber auch ausdrücklich die gewollte Gestaltung der geplanten Straßenräume im Übergangsbereich zwischen den Straßen und den Baufeldern.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch Anbindung an den vorhandenen Verkehrsweg „Bonsberg“ erschlossen und mit einem privaten Stichweg ausgestattet, welcher die Erschließung der Ferienhäuser sicherstellt. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und verbleiben in privater Hand.

Darüber hinaus berücksichtigt die geplante Verkehrsfläche „Straße A“ eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit den Maßen 7 x 12 m, was den Vorgaben der Musterrichtlinie über die Flächen der Feuerwehr entspricht.

Neben den Straßen werden im Bereich des Verkehrsweges „Bonsberg“ Stellplätze festgesetzt, welche insbesondere den Gästen bei der Ankunft und Anmeldung dienen sollen. An diesem Standort wird auch ein Müllsammelplatz festgesetzt, welcher der Sammlung des anfallenden Abfalls aus der näheren Umgebung dienen soll.

9.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Ostangeln angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser werden gesammelt und über die vor Ort befindliche Pumpstation der Geltinger Kläranlage zugeführt.

Regenwasser

Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser werden nach Möglichkeit auf den Bauflächen versickern. Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt und bestätigt die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes.

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Müllabfuhr wird das Gebiet über den Verkehrsweg „Bonsberg“, wie bisher, befahren.

Der Abfall ist am Abfuhrtag an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare Straße (in diesem Fall der Verkehrsweg „Bonsberg“) zu bringen oder alternativ über einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg abholen zu lassen. Für die Sammlung des anfallenden Mülls wurde ein separater Müllsammelplatz festgesetzt.

Der Hol- und Bringservice kann aus Sicherheitsgründen jedoch nur für Abfallbehälter bis zu einem Volumen von maximal 1.110 Liter angeboten werden.

Dem Vorhabenträger sind diese Umstände bekannt.

9.3 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet.

Es erfolgt daher der ausdrückliche Hinweis auf § 15 DSchG: 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 die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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.

9.4 Brandschutz

Die Gemeinde Niesgrau verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten im Gebiet sichergestellt. Die Entfernung der Hydranten untereinander darf 150,00 m nicht überschreiten. Es wird vorsorglich auf das Arbeitsblatt W 405 zur Löschwasserversorgung hingewiesen.

Darüber hinaus berücksichtigt die geplante Verkehrsfläche „Straße A“ eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit den Maßen 7 x 12 m, was den Vorgaben der Musterrichtlinie über die Flächen der Feuerwehr entspricht.

9.5 Immissionen

Es werden keinerlei Konfliktpotentiale bezüglich Immissionen oder Emissionen erwartet.

10. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Durch die Überplanung des Gebietes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut und versiegelt. Für den Eingriff wird entsprechender Ausgleich geleistet.

Auf die Inhalte des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 8

**„Gewerblich-touristische Beherbergung und Gastronomie
Koppelheck“**

Teil II: UMWELTBERICHT

Auftragnehmer:



Dipl.-Biol. Dr. A. Dannenberg
Hermann Clausen Str. 13
24837 Schleswig
Tel. 04621 / 963434

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. Ayna Dannenberg
M. Sc. Ole Thielen

Bearbeitungsstand:

Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des B-Planes	4
1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich ihrer Umsetzung im B-Plan	8
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
2.1. Bestandsaufnahme (Basiszenario)	14
2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	38
2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.2.2. Prognose bei Durchführung der Planung	38
2.3. Maßnahmen zur Verminderung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	45
2.3.1. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung	45
2.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	47
2.3.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	48
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
2.5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete und grenzüberschreitende Wirkungen	50
2.6. Auswirkungen durch schwere Unfälle	50
2.7. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	50
2.8. Eingesetzte technische Stoffe	50
3. Zusätzliche Angaben	51
3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Methode und aufgetretene Schwierigkeiten	51
3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	52
3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
4. Quellenverzeichnis	54

Anhang

Bestandsplan / Biotoptypen

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Flächeninanspruchnahme / -verteilung B-Plan Nr. 8
- Tab. 2: Tierartengruppen der FFH-RL und ihre mögliche Betroffenheit i.S.d. § 44 BNatSchG
- Tab. 3: Relevante Wirkfaktoren des Planvorhabens auf die Schutzgebiete
- Tab. 4: Orientierungswert für Flächenverluste quantitativ-absoluter Flächenverluste nach LAMPRECHT & TRAUTNER 2007
- Tab. 5: Bodenfunktionen und ihre Beeinträchtigungen
- Tab. 6: Bodenversiegelungsgrad
- Tab. 7: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung
- Tab. 8: Übersicht erforderliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde
- Abb. 2: Grenzen und Lage des B-Plangebietes
- Abb. 3: Auszug aus dem B-Plan Nr. 8
- Abb. 4: Lage des Plangebietes zu den Flächen des landesweiten Biotopverbundsystems
- Abb. 5: Verlauf des Baches „Hunau“ mit angrenzendem Feuchtgrünland als Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems
- Abb. 6: Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“
- Abb. 7: Auszug aus der Bestandskarte des Landschaftsplans
- Abb. 8: Zentrale Baufläche mit mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland
- Abb. 9: Wirtschaftsgrünland mit Feuchtezeigern (GYf)
- Abb. 10: Knick (HWy) mit spärlicher Strauchschicht nach der Knickpflege
- Abb. 11: Knick an der Straße „Hunoi“
- Abb. 12: Birke (HEy) im zentralen Bereich des Plangebietes
- Abb. 13: Siedlungsfläche im Außenbereich (SDy), an der Straße „Bonsberg“
- Abb. 14: Fundangaben zu Fledermäusen und Laubfrosch aus der aktuellen Datenbank LLUR
- Abb. 15: Grenzen und Lage des FFH-Gebietes und Europäisches Vogelschutzgebiet
- Abb. 16: Flächen mit potentiellen, extremen Hochwasserereignissen
- Abb. 17: Auszug aus der Karte über archäologische Interessensgebiete

1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB sind beim Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind dann in einem Umweltbericht darzulegen. Der vorliegende Umweltbericht übernimmt diese Aufgabe und bildet einen gesonderten Teil (Teil II) zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 „gewerblich-touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck“ in der Gemeinde Niesgrau. Der Bericht wurde beim Planungsbüro **B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund** in Schleswig in Auftrag gegeben.

Die Umweltprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Plan-UVP- und Projekt-UVP-Richtlinie. Der vorliegende Umweltbericht folgt in seinem Aufbau und in der Absichtung der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB (vom 05/2017).

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 8 „gewerblich-touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck“

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses in der Gemeindevertretersitzung vom 19.03.2019. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauleitplanerische Voraussetzung zur Schaffung eines neuen und bedarfsorientierten Ferienhausgebietes geschaffen werden. Das rund 0,33 ha große Gebiet soll dabei als Sondergebiet Erholung mit der Bestimmung gewerblich-touristische Beherbergung mit Gastronomie i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen.

Die Fläche des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Niesgrau, die zum Amt Geltinger Bucht gehört, und an der Geltinger Bucht, nördlich der Bundesstraße 199 bei Bonsberg bzw. Hunhoi, südlich bzw. westlich der Straße „Hunhoi“ / „Bonsberg“ im Nahbereich des Sportboothafens „Geltingmole“. (vgl. auch Abb. 1).

Die Änderung der gemeindlichen Bauleitplanung - eingeleitet durch den Aufstellungsbeschluss - wurde erforderlich, da die Gemeinde eine weitere touristische Entwicklung und zugleich eine Anpassung an die gegenwärtigen Anforderungen des Tourismus durchführen möchte. Die Gemeinde folgt damit inhaltlich den Empfehlungen des „Masterplan Tourismus des Amt Geltinger Bucht“ (PLEWA 2015) und auch dem Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (2002), welcher der Gemeinde eine besondere Funktion für den Tourismus und die Erholung beimisst.

Im Nahbereich des Planungsgebietes ist durch das bereits vorhandene „Fährcafe Bonsberg“ und dem „Ostseehotel Hunoi“ und die Nähe zum Sportboothafen Geltingmole eine touristische Infrastruktur vorhanden, die damit im räumlichen Kontext bedarfsgerecht weiterentwickelt wird. Das Angebot an Hotel- bzw. Ferienzimmern ist dabei derzeit mit 32 Betten überschaubar und stößt in den Ferienzeiten an Kapazitätsgrenzen, zudem ist die Art der Unterbringung nicht mehr

zeitgemäß und damit nicht zukunftsorientiert. Die Gemeinde möchte deshalb eine bedarfsgerechte und sukzessive Erweiterung des touristischen Unterkunftsangebote im Gemeindegebiet verfolgen. Die Bündelung der Unterkünfte im Zusammenhang mit vorhandenen touristischen Begleitstrukturen erscheint dabei besonders sinnvoll und ressourcenschonend.

Der gewählte Standort fußt auf einer Bedarfs- und Standortsfindung sowie auf einer Bereisung mit Vertretern der Landes- und Kreisbehörden am 10.09.2018. Im Rahmen des Termins wurde zunächst ein Standort im rückwärtigen Bereich des vorhandenen Sportboothafen diskutiert und aus Gründen der bandartigen Strukturentwicklung entlang der Küste verworfen und nach längeren Abstimmungen schließlich das vorliegende Konzept präferiert.

Der gewählte Standort macht eine Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich (51. Änderung), der den Bereich derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausweist. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

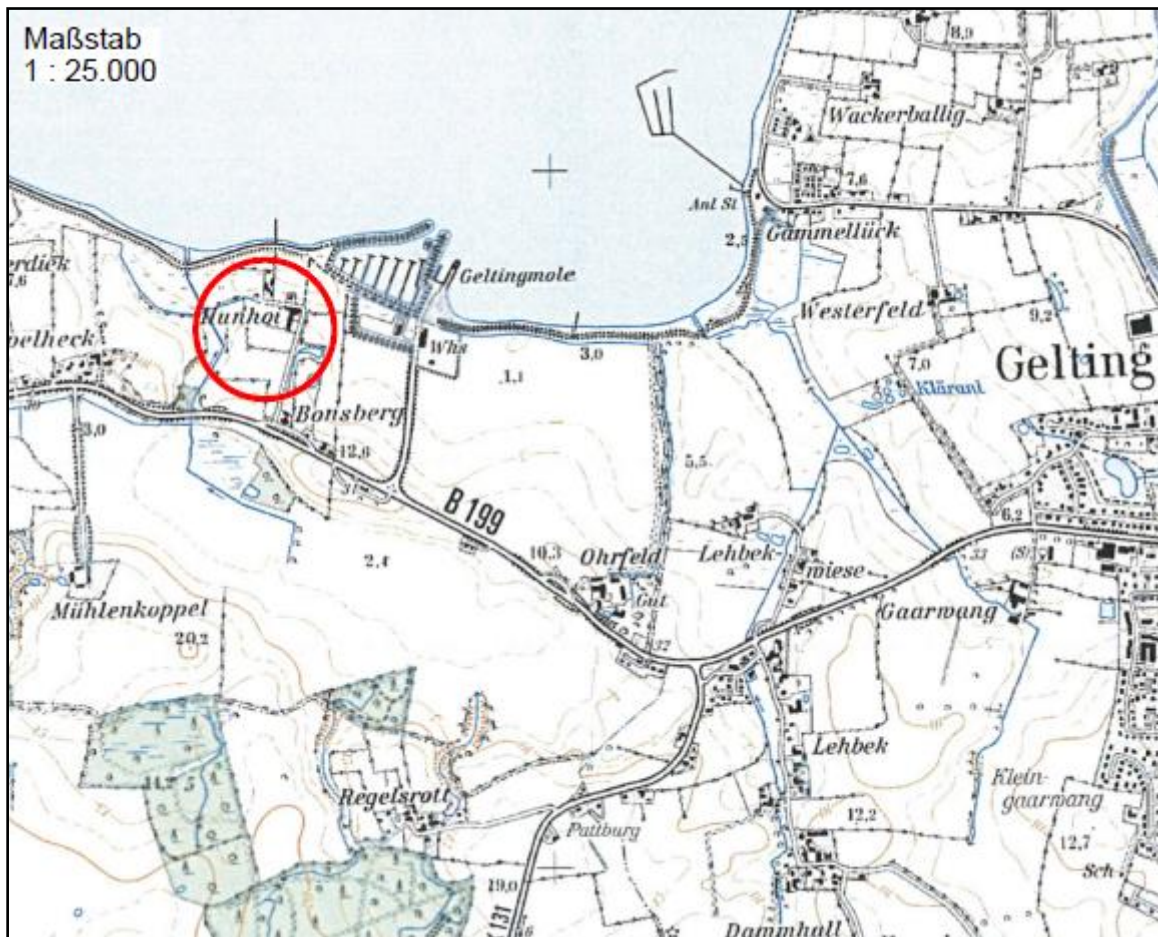


Abb. 1: Grobe Lage des Baugebietes Nr. 8 Gemeinde Niesgrau

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine gegenwärtig landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche, die im Westen und Süden durch Knickstrukturen eingefasst werden. Der nördliche Teilbereich der Planungsfläche ist bereits mit einem Gebäude, das dem Tourismus dient, bebaut. Im Norden und Osten verläuft die Straße „Hunhoi“/„Bonsberg“. Auch die Straßen weisen teils am Begleitstreifen einen

Knick auf, teils auch eine landschaftsprägende Baumreihe. (vgl. Bestandsplan im Anhang).

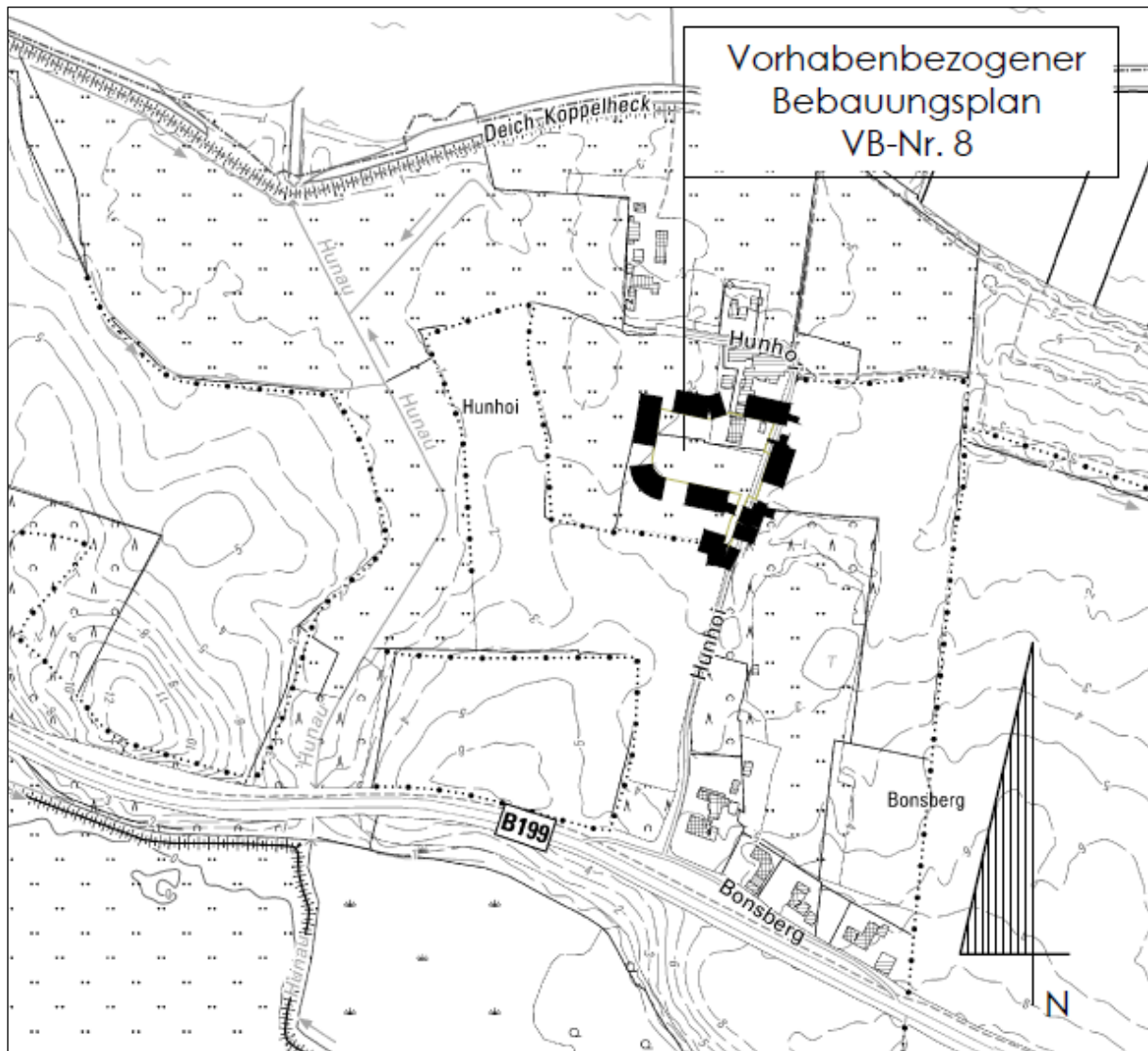


Abb. 2: Übersichtsplan zu den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 8

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan ein Fläche von rund 4.029 m² überplant. Dadurch wird ein Sondergebiet (SO-Be-Ga) i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 10 Abs. 1 BauNVO bauplanerisch vorbereitet, das der Erholung mit gewerblich-touristischer Beherbergung und Gastronomie dient. Das Sondergebiet weist insgesamt eine Fläche von 3.344 m² auf, die sich auf zwei Baufelder verteilt (SO-Be-Ge-1 bis SO-Be-Ge2, vgl. Abb. 3). In dem Sondergebiet 1 (SO-Be-Ga 1) sind nur Ferienhäuser zur Erweiterung des bestehenden Pensionsbetriebes sowie Nebenanlagen, die dem Betrieb der Ferienhäuser dienen, zulässig. In dem Sondergebiet 2 (SO-Be-Ga 2) sind Nutzungen zulässig, die zur gewerblichen Unterbringung von Touristen dienen. Die Nutzungen im Sondergebiet 2 sind ein Pensionsbetrieb mit fünf Doppelzimmern, ein Gastronomiebetrieb, welcher der Beherbergung der Gäste des Pensionsbetriebes sowie der Ferienhausgäste dient. Als bauliche Nebenanlagen sind Gebäude für die

Rezeption und Verwaltung der Pension und Ferienhäuser erlaubt sowie bauliche Nebenanlagen für den Pensionsbetrieb.

Das Plangebiet wird durch eine 4,00 m breite Planstraße mit Wendehammer erschlossen. Insgesamt wird dafür eine Fläche von 213 m² benötigt. Im Osten, an der Straße „Bonsberg“, entstehen Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 123 m². Zur Abschirmung der Bauflächen wird darüber hinaus an der Straße eine Knick mit einer Grundfläche von rund 185 m² angelegt und im B-Plan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

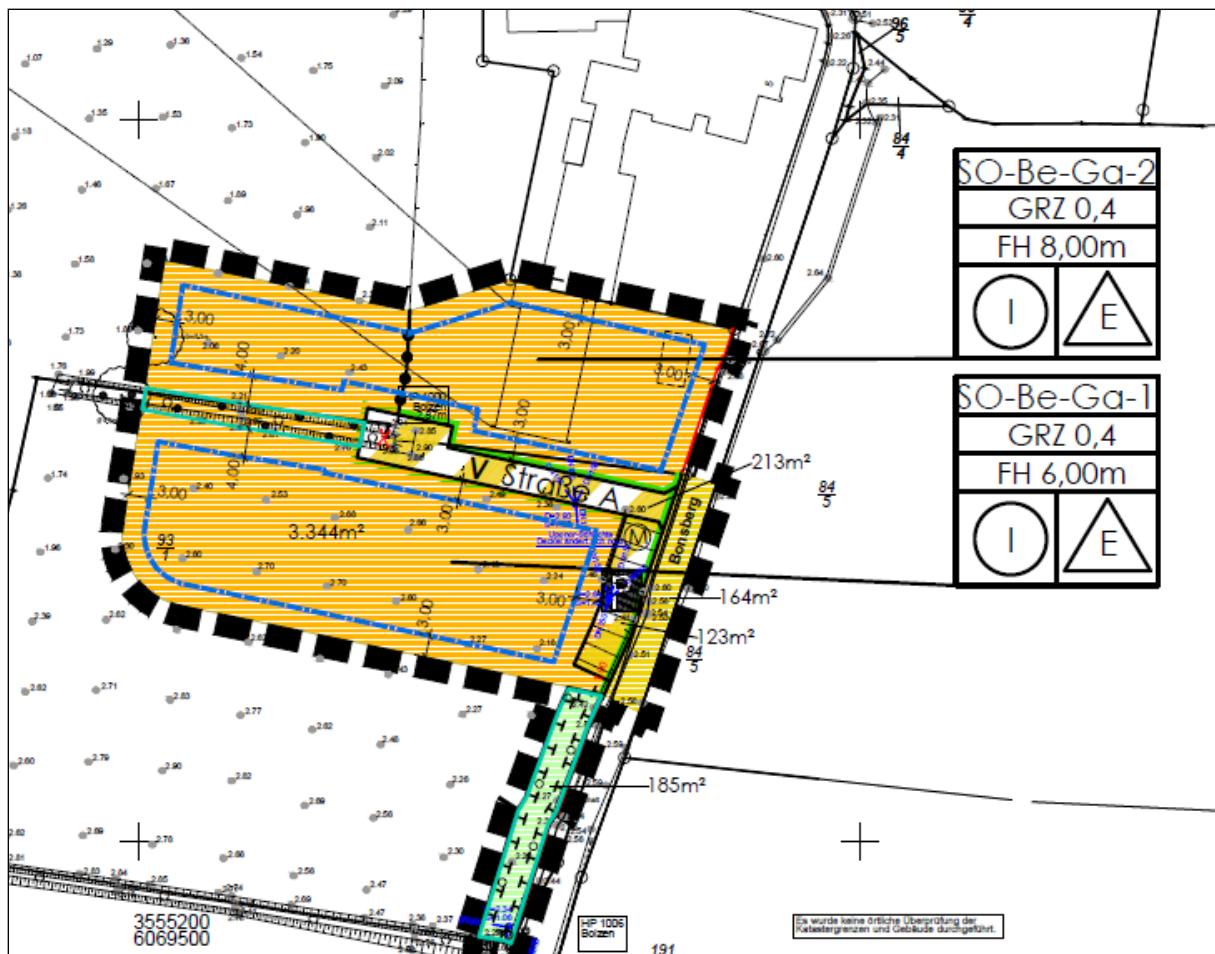


Abb. 3: Auszug aus dem B-Plan Nr. 8, Gemeinde Niesgrau (IGN 2020, ohne Maßstab, eingeordnet)

Die Verteilung der Flächen und weitere Details zur Bebauung können dem B-Plan (IGN 2020) und der Abbildung 3 entnommen werden. Die Flächenanteile sind nochmals in der Tabelle 1 zusammenfassend dargestellt.

Für die Sondergebietsteile wird eine allgemeine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf für die Errichtung von Nebenanlagen um max. 50% überschritten werden. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss zulässig. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit einer Firsthöhe von 6,00 bzw. 8,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Aus

Gründen des Hochwasserschutzes ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 3,5 m üNNH erlaubt.

Insgesamt sind durch die Planung eine Fläche und ein Bedarf an Grund und Boden von 4.029 m² betroffen, für die sich folgende Flächenverteilung ergibt (vgl. Tab. 1):

Tab. 1: Flächenverteilung B-Plan Nr. 8

Nutzungsart	Flächenanteil (m²)
Sondergebiet (SO-Be-Ga 1 und 2) inkl. Knick (Bestand)	3.344
Verkehrsflächen / Erschließungsstraße	213
Parken	123
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	185
Straße (Bestand)	164
SUMME	4.029

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich ihrer Umsetzung im B-Plan

Gesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch **BauGB** (insbesondere die Paragraphen 1 (6) Nr. 7 Belange des Umweltschutzes, § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2(4) Umweltprüfung, 2a Umweltbericht, 6 (5) Zusammenfassende Erklärung sowie die Anlage zu § 2 (4) und § 2a Inhalt des Umweltberichtes), der Landesbauordnung **LBO** und der Baunutzungsverordnung **BauNVO** sind ferner speziell für den vorliegenden Umweltbericht folgende Gesetze und Verordnungen bzw. Erlasse relevant und verwendet worden:

Für den Natur- und Artenschutz:

- das Landesnaturschutzgesetz **LNatSchG** (insb. § 8a Verhältnis zum Baurecht, §21 geschützte Biotope und dies in Verbindung mit der **Biotopverordnung** BiotopV, § 27 a regelt die Gehölzpflege mit vom BNatSchG abweichenden Fristen für Arbeiten an Gehölzen),
- das Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** und hier insbesondere § 21 Verhältnis zum Baurecht sowie §§ 30 und 39-44 mit Regelungen zum Biotop- und Artenschutz sowie §34 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen

Vogelschutzgebietes im Sinne der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie der Europäischen Union (**FFH-RL**),

- das Landeswaldgesetz **LWaldG** zur Klärung der Frage, ob Wald betroffen sein wird und
- das Landeswassergesetz **LWG** zur Klärung ob Gewässer betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen darf und
- zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes bzw. Hochwasserrisikos das Landeswasserhaushaltsgesetz **WHG** und das
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Erlass des Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H zur Regelung des Ausgleichsumfanges.

Für den allgemeinen Umweltschutz:

- das Bundesimmissionsschutzgesetz **BImSchG** zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen hier: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB -
- die Straßenverkehrslärmschutzverordnung 16. **BImSchV**
- die **TA Lärm** und **TA Luft**, Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen,

und für den Bodenschutz:

- das Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, dies findet Anwendung, sofern die 9. Vorschrift des Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§1 Abs. 1 BBodSchG).

Für das kulturelle Erbe:

- Denkmalschutzgesetz **DSchG** zur Sicherung kultureller Denkmäler vor dem baugedungen Zugriff

Übergeordnete, umweltschutzrelevante Planungen

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (MUNF 1999) weist den gesamten Plangeltungsbereich als „*Raum für eine überwiegend naturnahe Entwicklung*“ aus. Für diese Landschaftsräume gilt das Ziel die überwiegend naturnahen Ökosysteme zu sichern und zu entwickeln (MUNF 1999: 98). Diese Räume gelten als besonders sensibel gegenüber Planungen und Vorhaben, die den Naturhaushalt negativ beeinflussen. Planungen – wie im vorliegenden Fall – bedürfen damit der besonderen Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange, stehen aber nicht grundsätzlich baulichen Entwicklungen entgegen.

Das Landschaftsprogramm (MUNF 1999) weist das Plangebiet ferner als „*Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und für die Erholungseignung*“ aus. Diese Bereiche sollen unter besonderer Berücksichtigung der naturverträglichen Nutzung und Erholung entwickelt werden. Die vorgesehene Nutzung zur Erholung und touristischen Weiterentwicklung steht im Einklang mit dem Landschaftsprogramm.

Der Landschaftsrahmenplan (MELUND 2020) übernimmt die Zuordnung des Landschaftsprogrammes und weist das Plangebiet als „*Gebiet mit besonderer Erholungseignung*“ aus. Dies sind Gebiete, die sich aufgrund ihrer Landschaftsstrukturen und Ausstattungen besonders zur landschaftsgebundenen

Erholung eignen und in der Regel ein abwechslungsreiches und vielfältiges Landschaftsbild und eine hochgradig naturraumtypische Landschaft aufweisen. In diesen Gebieten ist deshalb die Entwicklung der Erholungseignung zu sichern und naturverträglich zu entwickeln und besonders in der Bauleitplanung und bei Vorhabenplanungen zu berücksichtigen. Die vorgelegte Planung nimmt die Ausweisung des Landschaftsrahmenplanes auf und setzt sie in ein Vorhaben um, das die Besonderheit der Erholungseignung und des Landschaftsbildes des Gebietes im besonderen Maße integriert.

Im Regionalplan (LROPI 2002) wird ebenfalls das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der räumlichen Gliederung als „Bereich mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ genannt. Im Sinne dieser Zuweisung sind auch touristische Entwicklungsplanungen, wie im Rahmen der vorgestellten Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt außerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems und außerhalb eines Naturschutz-, Helcom-, Biosphären- oder Ramsargebietes oder besonderem Eignungsgebietes zum Biotopverbund.

In der folgenden Abbildungen 4 und 5 sind neben der Markierung der Planungsfläche die Bereiche des Biotopverbundes (Schwerpunktbereich, Haupt- und Nebenverbund) eingezeichnet.

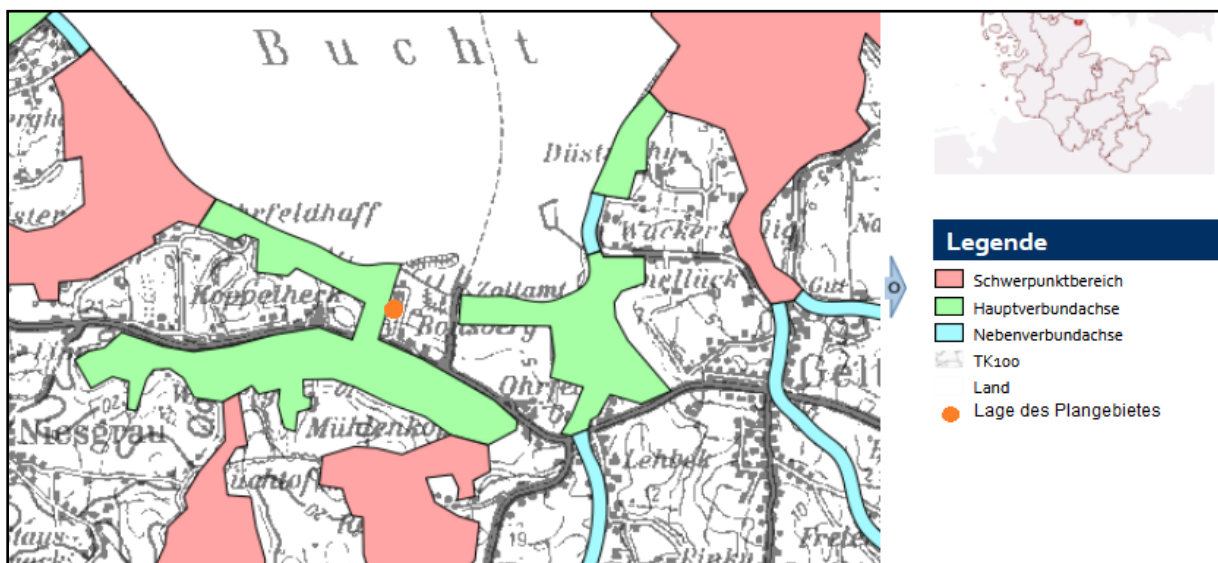


Abb. 4: Lage des Plangebietes zu den Flächen des landesweiten Biotopverbundsystems (Haupt- und Nebenverbundachse, Schwerpunktbereiche)

Das Plangebiet liegt somit rund 1 km nördlich bzw. 1,5 km östlich eines Schwerpunktgebietes des landesweiten Biotopverbundsystems (vgl. Abb. 4) und östlich an der Grenze einer Hauptverbundachse. Diese Hauptverbundachse entspricht dem unteren Verlauf des Baches „Hunau samt dem angrenzenden Grünlandbereichen. (vgl. Abb. 5).

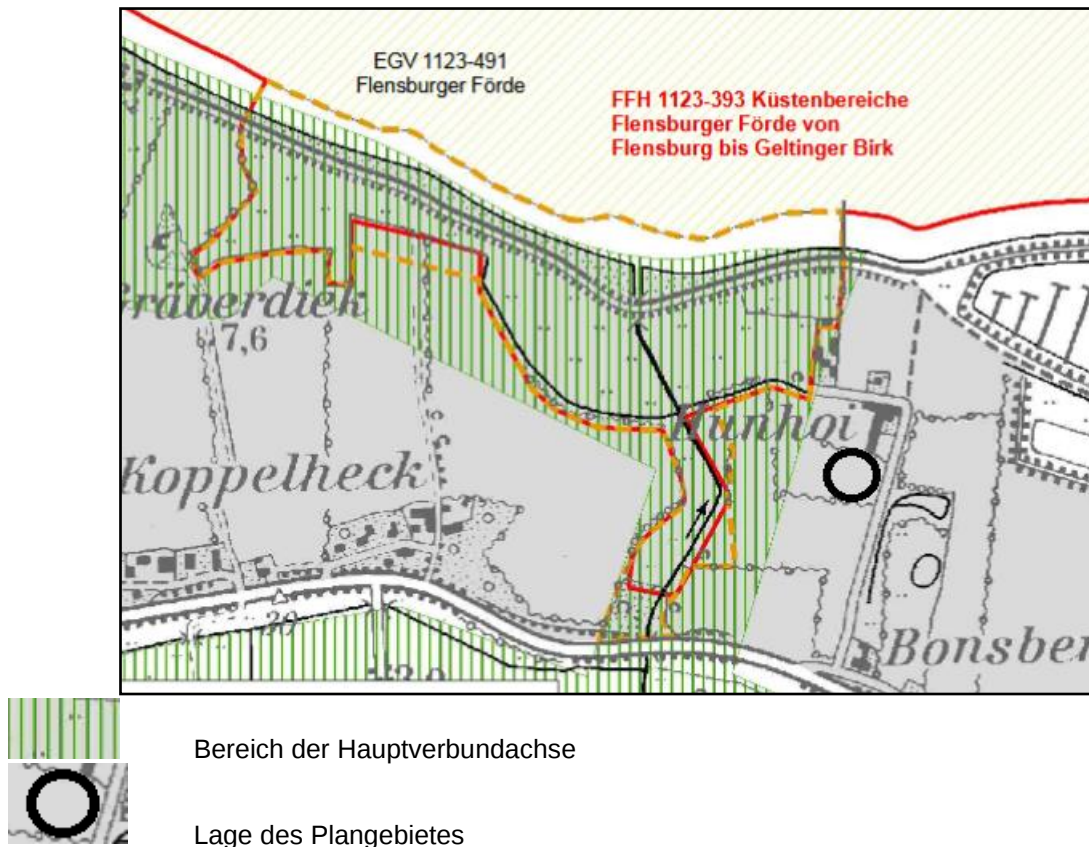


Abb. 5: Verlauf des Baches „Hunau“ mit angrenzendem Feuchtgrünland als Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems (aus Managementplan zum TG Gräverdiek-Hunhoi)

Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ (LSG-Verordnung vom 31.03.1967, mit diversen Änderungen), welches die Landfläche der gesamten Flensburger Förde in einem rund 1,5 – 2,0 km breiten Saum umschließt. Im Betrachtungsraum erstreckt sich das Schutzgebiet zwischen der Bundesstraße 199 im Süden und der Ostseewasserlinie im Norden (vgl. Abb. 6 und Bestandsplan im Anhang). Das Plangebiet ist somit vollumfänglich Bestandteil des Schutzgebietes. Eine Realisierung der vorliegenden Planung wäre nur bei Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Schutzgebiet möglich (vgl. auch Punkt 2.2.2.7.). Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes bleiben angesichts der Flächengröße des Plangeltungsbereiches unbeeinflusst und damit steht eine Entlassung der Teilfläche nicht den Zielen des Schutzgebietes entgegen. Eine Entlassung des Plangeltungsbereiches aus dem LSG wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt (Schreiben vom 07.08.19).

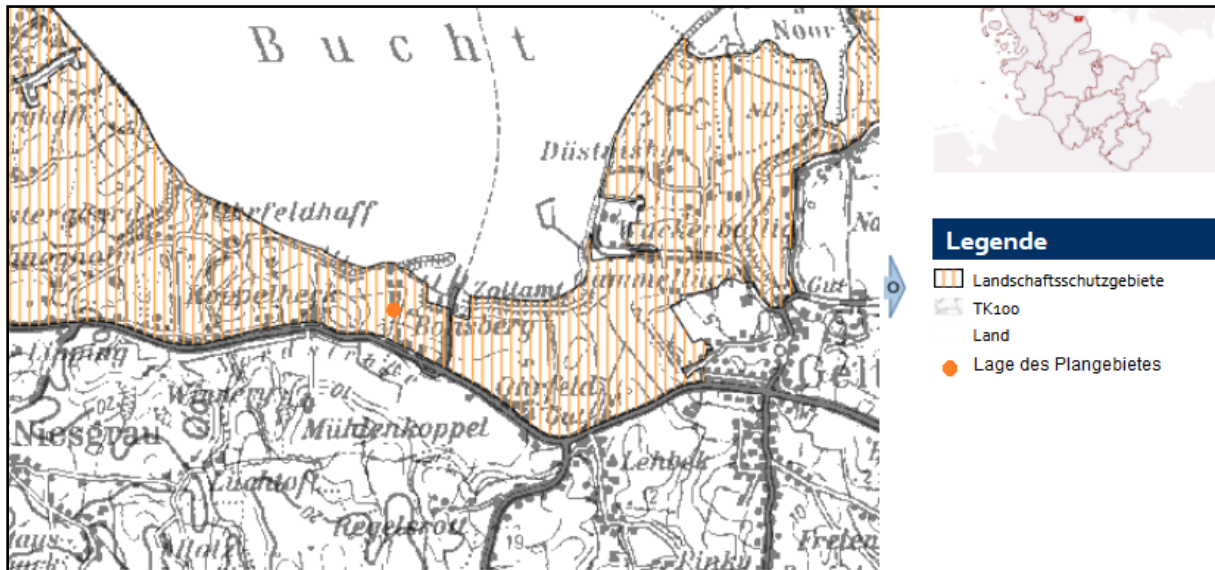


Abb. 6: Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“
(§ 26 BNatSchG / § 15 LNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich außerdem unmittelbar südöstlich des FFH-Gebietes DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ und südlich des EU-Vogelschutzgebietes 1123-491 an (vgl. Abb. 15). Auswirkungen auf das Gebiet werden im Kapitel 2.1.2.3. Natura-2000-Gebiete näher erörtert.

Gemeindliche Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 (1) BauGB wäre der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen, dies erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zum vorliegenden Projekt (51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niesgrau).

Der Landschaftsplan der Gemeinde (MASSSHEIMER 2002) fußt seine Entwicklungsempfehlungen auf eine im Jahr 1998 durchgeführte Bestandsanalyse (vgl. Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan - Bestandsplan).

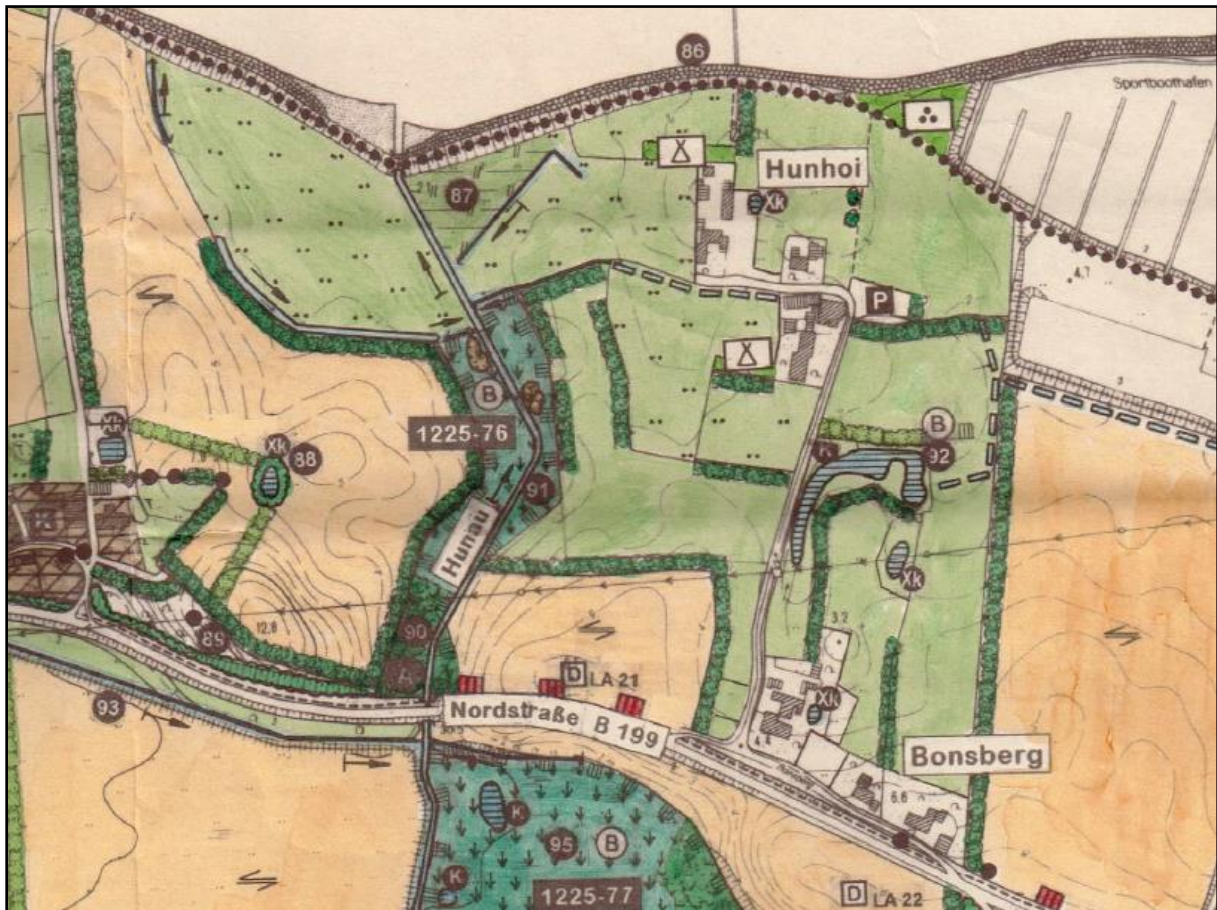


Abb. 7: Auszug aus der Bestandskarte des Landschaftsplans Gemeinde Niesgrau

Das Plangebiet wird in der Bestandskarte als Intensivgrünland bzw. Einsaatgrünland dargestellt, erfasst sind auch die Knickstrukturen sowie die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen geschützten Biotope (Biotop Nr. 87: salzbeeinflusstes Weidegrünland, Nr. 91: Hunau-Niederung mit Röhricht, Nr. 92: ältere, naturnahe Teichanlage mit Klärteichen zwischen Hunhoi und Bonsberg).

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird für das Plangebiet bezüglich einer baulichen Entwicklung keine Aussage getroffen. Der Bereich um die Hunau-Niederung wird aber als „Eignungsfläche für den Biotopverbund“ benannt (MASSSHEIMER 2002). Durch die vorgelegte Planung bleiben die Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplanes, ebenso wie der Biotopverbund in der Hunau-Niederung unbeeinflusst.

Masterplan Tourismus im Amt Geltinger Bucht

Das Amt Geltinger Bucht hat im Jahr 2014/2015 ein „Masterplan Tourismus“ in Auftrag gegeben, um die touristische Infrastrukturplanung im Amtsgebiet abzustimmen und zentral zu lenken (PLEWA 2015). Im Rahmen der Bearbeitung wird das für die Gemeinde Niesgrau und hier im Bereich des Plangebietes (Hunhoi / Bonsberg) im Zusammenhang mit den bereits bestehenden gastronomischen Einrichtung die Entwicklung eines Ferienhausgebietes vorgeschlagen (PLEWA 2015:85). Vorliegende Planung ist somit konform zum Masterplan.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Bestandaufnahme (Basiszenario)

2.1.1. Schutzgut Mensch

Da im Rahmen einer Umweltprüfung insbesondere die Auswirkungen relevant sind, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, wird eine Analyse und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Anlehnung an JESSEL & TOBIAS (2002) durchgeführt, die sich an den Funktionen

- Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften,
- Erholungseignung und Wohlbefinden sowie
- Gesundheit orientieren.

Derzeitig wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt für die oben aufgeführten Funktionen keine oder nur in geringem Umfang relevante Parameter zur Verfügung. Die Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften wird folglich als sehr gering eingestuft.

Die Gliederung des Landschaftsausschnittes durch die vorhandenen Knicks und Blickbeziehungen zur Küste der Ostsee vermittelt aber eine vergleichsweise hohe Naturraumspezifität und verleiht dem gesamten Planungsbereich eine hohe Bedeutung zur Erholungseignung und zum Wohlbefinden.

Zum Spaziergehen - als Teilparameter der Erholungseignung - bietet sich eine Fußstrecke über die vorhandenen Straßen „Hunoi“ und „Bonsberg“ zur Ostsee mit dem auf der Deichkrone verlaufenden Küstenwander- und Radweg an. Insbesondere der Weg auf der Deichkrone ist mit einem hohen Naturerlebnis und einer hohen gebiets-, naturraum- und landschaftspezifische Erholung verbunden.

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung oder Gesundheit durch Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen usw. ist im gesamten Plangebiet nicht oder in nur sehr geringem Umfang gegeben. Außerdem sind negative Einflüsse für die Gesundheit wie hohe Luftschadstoffe, Gerüche oder Erschütterungen für das Plangebiet nicht bekannt.

Der derzeitige Zustand des Schutzgutes wird somit hinsichtlich der oben genannten Faktoren als gut bis sehr gut eingestuft, die Vorbelastung des Bereiches ist gering bis unwesentlich. Hinsichtlich Eingriffsvorhaben, die einen Einfluss auf die Erholungseignung haben besitzt das Gebiet eine hohe Sensibilität.

2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der aktuelle Biotopbestand des Plangebietes wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung am 26.04.2019 erfasst. Es lassen sich die folgenden Struktur- bzw. Biotoptypen differenzieren (vgl. auch Bestandsplan im Anhang):

Biotoptyp	Biotopcode	§-Schutz
1. Knick mit Überhältern*)	HWy	§
2. Knick ohne Strauchschicht	HWo	§
3. Einzelbaum*)	HEy	
4. Baumreihe	HRy	
5. Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland*)	GYy	
6. Wirtschaftsgrünland mit Feuchtezeigern	GYf	
7. Siedlungsflächen im Außenbereich*)	SDy	
8. Intensivacker	AAy	
9. Vollversiegelte Straßen*) und Parkplätze	SVs / SVy	

*) hervorgehoben sind jene Biotoptypen die unmittelbar im Plangebiet liegen, alle übrigen Biotoptypen liegen im Kontakt zum Plangebiet

Kurzbeschreibung und Bewertung der Biotop- und Strukturtypen

Der größte Teil des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches wird aktuell von mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland (GYy) eingenommen. Die Grünlandfläche ist das Produkt einer vergleichsweise intensiven Weidenutzung. Die bestandbildenden Arten sind somit beweidungstolerante Sippen wie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Sauerampfer (*Rumex obtusifolius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) und vereinzelt auch Hahnenfuß (*Ranunculus acris*). Einige Stellen der Weidefläche weisen in Folge der Tritteinwirkung durch das Weideflächen eine schütterere teils auch offene Vegetationsbedeckung auf und die oben genannten Arten fehlen, vereinzelt sind dann annuelle Sippen wie Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Vogelmiere (*Stellaria media*) und Wegerich (*Plantago major*) vertreten.

Das mäßig artenreiche Wirtschaftsgrünland ist in seiner Bedeutung für den Artenschutz und insbesondere für besonders geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) kein besonders geeigneter Lebensraum. Auch eine relevante Teilnutzung der Weide beispielsweise als Nahrungshabitat für Vögel, Kleinsäuger oder Fledermäuse ist weitgehend auszuschließen oder von nur geringer Bedeutung. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den einhergehenden Beeinträchtigungen durch Düngung, Herbizideinsatz führt zu einer nicht unerheblichen Vorbelastung des Gebietes. Entsprechende Grünlandflächen besitzen somit eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.



Abb. 8: Zentrale Baufläche mit mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland (GYy)
Fotostandort: zentrale Baufläche, mit Blickrichtung Nordost (26.04.2019)

Westlich des mäßig artenreichen Wirtschaftsgrünlands fällt das Gelände leicht ab, der Boden wird etwas feuchter und Feuchtezeiger ergänzen das Artenspektrum der Weidefläche, der auftretende Biototyp ist das Wirtschaftsgrünland mit Feuchtezeigern (**GYf**). Zu den bereits genannten Arten, die in ihren Deckungsanteilen allerdings zurücktreten, lassen zusätzlich Feuchtezeiger wie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) und vereinzelt Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) finden. Angestaute Bereiche, wie z.B. Wasserblänken sind nicht vorhanden.



Abb. 9: Wirtschaftsgrünland mit Feuchtezeigern (GYf) im Anschluss an der westlichen Plangebietsgrenze (Foto vom 26.04.2019)

Auch das Wirtschaftsgrünland mit Feuchtezeigern ist in seiner Bedeutung für den Artenschutz und insbesondere für besonders geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) kein besonders geeigneter Lebensraum. Allerdings kann dieser Biotoptyp eine relevante Teilnutzung als Nahrungshabitat für Vögel, Kleinsäuger oder ggf. auch Fledermäuse dienen. Seine Bedeutung wird als mäßig wertvoll eingestuft.

Entsprechende Grünlandflächen besitzen allerdings nur eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Wiederum westliche an das Wirtschaftsgrünland mit Feuchtezeigern (GYf) und weit außerhalb des Plangebietes schließt sich ein Intensivacker an. Die Ackerfläche ist mit Getreide bestellt, eine Ackerbegleitflora ist in Folge einer intensiven Bewirtschaftung kaum entwickelt und es lassen sich nur wenige Individuen der Ackerunkräuter wie Sternmiere (*Stellaria media*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*) in geringer Anzahl finden. Die Ackerfläche ist für besonders geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) kein geeigneter Lebensraum. Auch eine relevante Teilnutzung der Fläche, beispielsweise als Nahrungshabitat für Vögel, Kleinsäuger oder Fledermäuse ist weitgehend auszuschließen. Die Ackerfläche besitzt somit nur eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Gebietes lassen sich mehrere Knicks (**HWy**) finden. Alle Knicks verfügen über einen stabilen Erdwall. Teils sind die Knicks in der jüngsten Vergangenheit auf den Stock gesetzt worden, d.h. die Strauchschicht wurde rund 10 - 20 cm über dem Boden geschnitten und ist dementsprechend derzeit nur lückig und niedrig entwickelt (vgl. Abb. 10)



Abb. 10: Knick (HWy) mit spärlicher Strauchschicht und Überhältern nach der Knickpflege (Foto vom 26.04.2019)

Alle Knicks des Plangebietes verfügen über sogenannte Überhälter bzw. wurde bei der Knickpflege entsprechende junge Bäume vorgehalten. Die Überhälter der Knickabschnitts werden insbesondere von Esche (*Fraxinus excelsior*) und Erlen (*Alnus glutinosa*) geprägt, in der Strauchschicht treten Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Eber-Esche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*) sowie Kirsche (*Prunus avium*) auf.

Neben der großen Bedeutung der Knicks für Klima- und Bodenschutz (Deflation), Landschaftsbild (Gliederung der Siedlungsräume) und zum Biotopverbund (Leitlinie insbesondere für Vögel und Fledermäuse) kommt ihnen auch eine besondere Bedeutung als Lebensraum (Brut-, Rast und Nahrungsbiotop) für zahlreiche Vogelarten (Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter) zu. Gerade ältere, höhlenreiche Überhälter der Knicks können aber auch Tagesverstecke für zahlreiche Fledermausarten sein. Aus dargelegten Gründen sind Knicks durch die Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG SH (§ 30 BNatSchG B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund

i.V.m. BiotopV SH Nr.10) gesetzlich geschützt. Den Knicks des Plangebietes kommt somit eine besondere Bedeutung für den Landschafts-, Natur-, Biotop- und Artenschutz zu.



Abb. 11: Knick an der Straße „Hunoi“ mit einer Kirsche als Überhänger (vom 26.04.2019)

Im zentralen Bereich des Plangebietes lässt sich ein größerer Laubbaum (**HEy**) finden (vgl. Abb. 12). Es handelt sich dabei um eine Birke (*Betula pubescens*) mit einem Brusthöhendurchmesser des Stammes (BHD) von rund 0,3 m.

Westlich der Straße „Bonsberg“ und am westlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich außerdem eine Baumreihe (**HRy**) die von Laubbäumen aufgebaut wird. Neben Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) treten auch Hybrid-Pappeln (*Populus canadensis*) auf. Die Laubbäume weisen einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von 0,2 – 0,5 m auf und sind vital. Größere Astlöcher oder Höhlen sowie Faulstellen mit Mulmbildung lassen sich bei keinem der Laubbäume finden.



Abb. 12: Birke (HEy) im zentralen Bereich des Plangebietes (Foto vom 26.04.2019)

Baumreihen kommt eine ähnliche Bedeutung wie den Knicks zu. Sie dienen als Leitlinien, Brutstätte und gerade höhlenreiche Altbäume besitzen eine große Bedeutung für xylobionte Käferarten und auch für Fledermäuse, die Baumhöhlen als Tagesverstecke oder ggf. als Wochenstuben nutzen. Zusätzlich sei auf die besondere Bedeutung der Baumreihen und Einzelbäume für das Landschaftsbild verwiesen.

Der Baumreihe wird somit ebenfalls eine besondere Bedeutung für den Natur-, Arten- und Biotopschutz zugeordnet.

Im Nordosten des Plangebietsgrenze erstreckt sich eine kleine Siedlungsfläche im Außenbereich (**SDy**). In diesem Bereich sind neben einem Wohnhaus auch ein Cafe und ein Hotel / Pension untergebracht (vgl. Abb.13).



Abb. 13: Siedlungsfläche im Außenbereich (SDy) an der Straße „Bonsberg“
(Fotostandort: nördlicher Bereich der Straße Bonsberg, Blickrichtung Südwesten, 24.04.2019)

Die Siedlungsbereiche verfügen über vergleichsweise intensiv genutzte Grün- und Gartenflächen mit geringerem Anteil an älteren Laub-, teils auch Nadelgehölzen. Wegen des vergleichsweise hohen Nutzungsdruckes wird ihnen eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Naturschutz zugeordnet.

2.1.2.2. Besonderer Artenschutz i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bezüglich des Artenschutzes ist der § 44 BNatSchG zu beachten, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet. So ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Arten des Anhanges IV der FFH-RL

Nach der Potentialabschätzung zur Lebensraumeignung im Rahmen der Biotoptypenerfassung sind Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie) im unmittelbaren Plangebiet nicht zu erwarten. In der Datenbank des LLUR findet sich ebenfalls kein relevanter Eintrag für das unmittelbare Plangebiet, im Umfeld des Gebietes gibt es allerdings Meldungen zum Laubfrosch und zum Vorkommen von Fledermäusen. In der folgenden Abbildung sind die Fundmeldungen eingetragen und verortet worden.

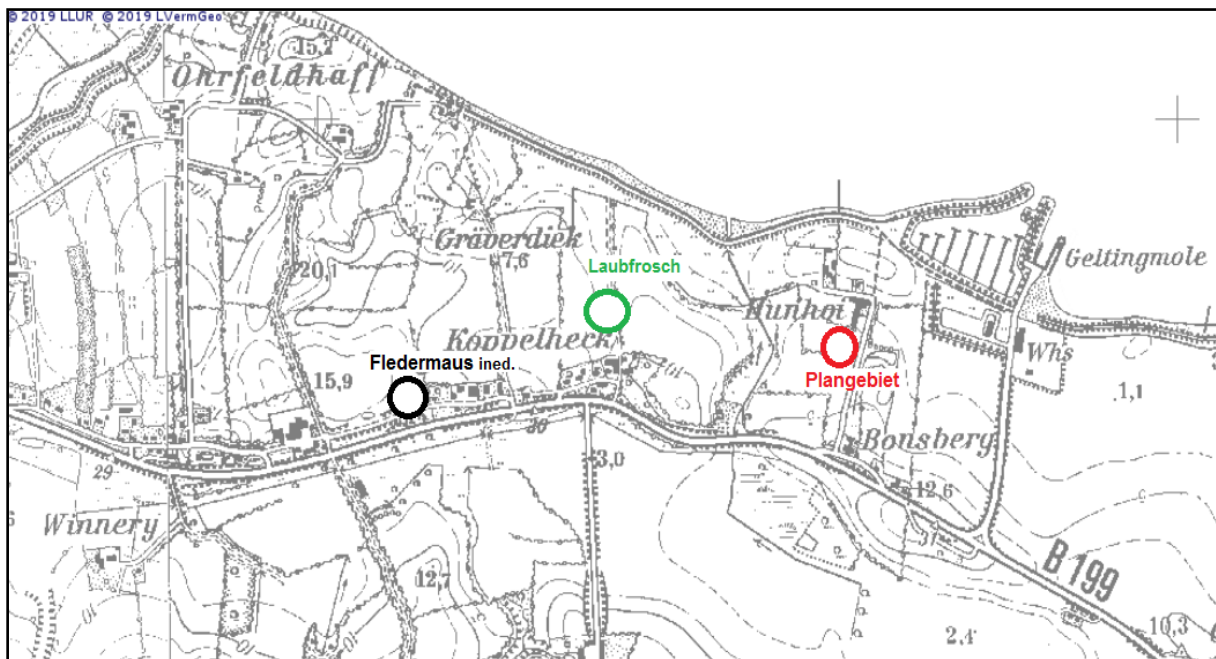


Abb. 14: Fundangaben zu Fledermäusen und Laubfrosch aus der aktuellen Datenbank LLUR (Abfrage vom August 2019, Karte ohne Maßstab, eingenordet)

Die Angaben zum Laubfrosch beziehen sich auf eine Aussetzungsmaßnahme, die im Jahr 2007 bei „Koppelheck“ durchgeführt wurde. Der Erfolg der Maßnahme wurde durch Wiederfunde der Art in 2008 belegt.

Die Angaben zu Fledermäusen mit unbestimmter Artangabe (Fledermaus ined.) stammt aus dem Jahr 2007 und 2009, dabei wurden Individuen in der Ortslage Niesgrau, an der Straße „Koppelheck Nr. 44“ beobachtet. Vermutlich handelt es sich dabei um Fledermausarten der Siedlungsbiotope wie z.B. Zwerg- oder Breitflügelfledermaus.

Insgesamt liegen die Fundangaben der Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie in deutlichem Abstand zum Plangebiet. Für den Laubfrosch ergibt sich eine Distanz von rund 500m für die Fledermäuse von 1.500m. Grundsätzlich wäre die Distanz für die

Arten insbesondere für Fledermäuse leicht überwindbar und muss somit als Hinweis für ein potentiell Vorkommen im Plangebiet gelten. Das Auftreten der Arten bzw. Artengruppe im Plangebiet setzt aber das Vorhandensein geeigneter Habitatstrukturen im Betrachtungsraum voraus. Im Folgenden werden die Lebensraumsansprüche für Laubfrosch und Fledermäuse deshalb kurz umrissen, um dann eine Aussage zur Vorkommenswahrscheinlichkeit zu treffen.

Kurzcharakteristik Lebensraum Laubfrosch: wärmeliebende Art, Laichgewässer flach, krautig und stark bzw. voll besonnt mit vergleichsweise warmem Wasser, aber ohne Faulschlamm oder Rohkolben und Wasserlinsendecken (keine eutrophen Gewässer!); Kleinstgewässer wie Lachen oder Blänken werden eher aufgrund ihrer zeitlich zu kurzen Wasserführung gemieden; Paarung, Eiablage und Larvalentwicklung vollständig im Gewässer; Sommerlebensraum und Ruhestätten in der Regel in der Nähe zum Laichgewässer mit geeigneten Vertikalstrukturen, wie blütenreiche Staudenfluren, Gebüschgruppen und –säume in denen der Laubfrosch sonnenexponierte Stellen aufsucht und auch Insekten jagen kann. Laichgewässer und Tagesverstecke müssen in direktem räumlichen Bezug stehen. In den Tagesverstecken sollte eine hohe Luftfeuchte trotz direkter Sonneneinstrahlung erreicht werden. Als Winterquartiere genutzt werden frostfreie Hohlräume im Boden, Steinspalten, Baumhöhlen oder größeren Laubhaufen.

Im Plangebiet und Eingriffsbereich fehlen entsprechende Biotopstrukturen wie Laichplätze oder –gewässer ebenso wie geeignete Vertikalstrukturen und Tagesverstecke. In Gewässern der weiteren Umgebung des Plangebietes wird nicht eingegriffen auch ist eine indirekte Wirkung durch das Vorhaben nicht erkennbar. Außerdem sind im Bereich der intensiv genutzten Weidefläche kaum Bodenhöhlen, Steinspalten oder größere Laubhaufen vorhanden, die als Winterquartiere geeignet sein könnten, sodass ein Laubfrosch-Vorkommen im Baufeld ausgeschlossen werden kann. Auch ist eine indirekte Auswirkung des Vorhabens auf evtl. Vorkommen der Art bei Koppelheck nicht erkennbar.

Kurzcharakteristik Lebensraum Fledermäuse: Fledermäuse unterliegen einem Jahreszyklus mit einer winterlichen Ruhephase und einer sommerlichen Aktivitätsphase mit Quartiersuche, Geburt der Jungtiere und Jungtieraufzucht sowie Paarung. Für jede Phase haben die Fledermäuse spezifische Ansprüche an ihren Lebensraum. Grundsätzlich unterscheiden kann man **Jagdhabitats** wie z.B. Siedlungsräume, freie Wasserflächen, Wälder oder Grünländer und **Quartiere** (Sommer- und Winterquartiere), z.B. Baumhöhlen (Bäume mit > 0,5 m BHD), Spalten unter Rinden oder Gebäuden, Dachböden o.ä.

Eine Eignung als Jagdhabitat wird für den gesamten Planbereich angenommen. Da das Gebiet und weitere Umfeld weiterhin als Jagdrevier zur Verfügung steht, wird durch die Maßnahme keine relevante Auswirkung auf das Jagdhabitat von Fledermäusen prognostiziert und eine Straftatbestand i.S.d. § 44 nicht ausgelöst.

Ein Eingriff in potentielle Fledermausquartiere erfolgt ebenfalls nicht, da Einzelgehölze, die als potentielle Quartiere dienen könnten nicht vorhanden sind, bzw. nicht entnommen werden. Weitere Quartierstrukturen fehlen im Plangebiet, so dass eine Beeinträchtigung i.S.d. § 44 BNatSchG (1. Kein Zugriffsverbot durch Fangen, Töten, Verletzte, 2. Keine Störung der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten und 3. Keine Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die betrachtete Artengruppe ausgeschlossen wird.

Die Beurteilung aller übrigen Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie kann der Tabelle 2 entnommen werden.

Europäische Vogelarten

Für die europäischen Vogelarten ergibt sich ein potentiell Vorkommen im Bereich der Knicks. Sie sind insbesondere für Gehölz- und Bodenbrüter innerhalb oder am Rand von Gehölzen relevant. Das Auftreten von gefährdeten Vogelarten oder Arten des Anhanges I der VRL oder Rastvögeln mit mindestens landesweiter Bedeutung wird jedoch für das unmittelbare Plangebiet ausgeschlossen.

Im Zuge eines erforderlichen Knickdurchbruches muss insgesamt eine Knicklänge von 5,0 m gerodet werden. Diese Arbeiten müssen zur Verhinderung des Zugriffsverbotes i.S.d. § 44 BNatSchG außerhalb der Brutzeit und somit in der Zeit zwischen 01.10. und 01.03. des Jahres erfolgen. Angesichts des geringen Umfanges an Knickrodungen kann sicher davon ausgegangen werden, dass der temporäre Verlust durch die benachbarten Knicks abgefangen wird. Nach Realisierung der geplanten Knickneuanlage an der Straße „Bonsberg“ steht den Vögeln dann ein deutlich längeres Knicknetz zur Verfügung.

Tab. 2: Tierartengruppen der FFH-RL / europäische Vogelarten und ihre mögliche Betroffenheit i.S.d. § 44 BNatSchG

Artengruppe	Betroffenheit von Arten des Anhanges IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten	Anmerkung / Hinweise Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG
Vögel	Ja	Knicks, Einzelgehölze sind für die europäischen Vogelarten von besonderer Bedeutung und insbesondere als Bruthabitat für Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter. Bei einem Eingriff wären deshalb Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Straftatbestandes i.S.d. § 44 BNatSchG erforderlich! Bauzeitenregelung, Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen 01.10. – 29.02. jeden Jahres
Reptilien	Nein	Es sind keine potentiellen Reptilien-Lebensräume im unmittelbaren Eingriffsbereich vorhanden. Eine Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Nein	Das unmittelbare Plangebiet weist keine geeigneten Höhlenbäume oder Gebäude auf, die als Quartierstandorte für Fledermäuse relevant sind bzw. erfolgt in geeignete Strukturen (z.B. Baumreihe oder Einzelbaum) kein Eingriff. Eine Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.
Sonstige Säugetiere	Nein	Es bestehen keine relevanten Säugetiervorkommen (Haselmaus, Biber, Fischotter) oder geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet bzw. liegt das PG außerhalb der Vorkommensgebiete bzw. des Schwerpunktorkommens der Arten. Eine Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.
Amphibien	Nein	Geeignete Amphibiengewässer fehlen im Gebiet, Wanderstrukturen oder Sommer- oder Winterhabitate für Amphibien sind im Plangebiet kaum vorhanden.

Artengruppe	Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten	Anmerkung / Hinweise Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG
		Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird ausgeschlossen.
Fische und Neunaugen	Nein	Im Plangebiet sind keine Fischlebensräume vorhanden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird sicher ausgeschlossen
Libellen	Nein	Geeignete Reproduktionsgewässer für Große Moosjungfer oder Grüne Mosaikjungfer fehlen im Plangebiet, ein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 BNatSchG wird sicher ausgeschlossen
Weichtiere	Nein	Keine Betroffenheit dieser Gruppe, da geeignete Lebensräume für Schmale oder Bauchige Windelschnecke oder Kleine Flussmuschel nicht vorhanden sind bzw. ihr Verbreitungsgebiet nicht identisch ist mit dem Plangebiet. Eine Betroffenheit i.S.d. § 44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden
Käfer	Nein	Es sind im Plangebiet keine geeigneten Habitate für Eremit, Heldbock oder Breitflügel-Tauchkäfer vorhanden bzw. das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Käferarten. Eine Betroffenheit wird sicher ausgeschlossen

Zusammenfassende Bewertung Flora, Fauna und biologische Vielfalt sowie artenschutzrechtliche Beurteilung i.S.d. § 44 BNatSchG

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich nur mit den Knicks Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Knicks sind außerdem gemäß § 30/21 BNatSchG / LNatSchG geschützt. Ein Eingriff in das Knicksystem ist durch die Erstellung der Erschließungsstraße mit einer Knicklängenreduzierung auf einer Länge von insgesamt rund 5,0 m vorgesehen.

Die zentrale und zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit intensiv beweidet und von mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland eingenommen und mit geringer bzw. allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.

Ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können für das unmittelbare Plangebiet und den Eingriffsberiech sicher ausgeschlossen werden. Für europäische Vogelarten stelle die Knicks des Plangebietes hochwertige Lebensräume dar, ein Straftatbestand i.S.d. § 44 BNatSchG kann durch Einhaltung einer Bauzeitregelung verhindert werden.

Eine erhebliche Beeinflussung des landesweiten Biotopverbundsystems kann auf Grund der Trennwirkung der zwischen dem Plangebiet und der Achse liegenden Ackerfläche ausgeschlossen werden.

2.1.2.3. Natur-2000-Gebiet

Der Plangeltungsbereich stößt an seiner nordwestlichen Gebietsgrenze unmittelbar an das FFH-Gebiet **DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“**. Das FFH-Gebiet weist insgesamt 11 Teilgebiete auf,

im Betrachtungsraum befindet sich da TG „Gräverdiek-Hunhoi“. Es umfasst die Bereiche zwischen der Ortslage „Gräverdiek“ im Westen und Hunoi im Osten (vgl. Abb. 14 und 15). Die Küstenbereiche nördlich des Landesschutzdeiches gehören außerdem zum Europäischen Vogelschutzgebiet (EGV) **DE 1123-491 „Flensburger Förde“** zum dem das Plangebiet eine Distanz von rund 200 m aufweist. Die Lage und Grenzen beider Gebiete kann der Abbildung 15 entnommen werden.

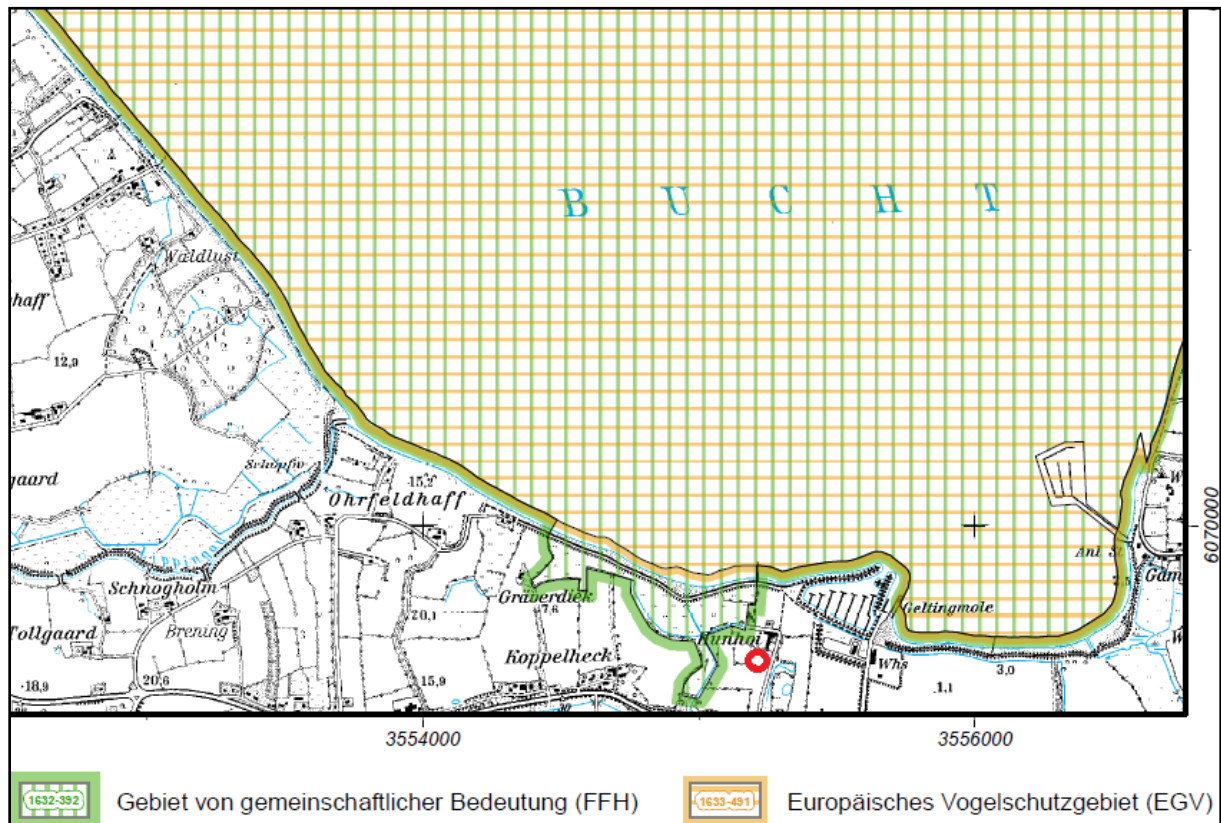


Abb. 15: Grenzen und Lage des FFH-Gebietes und Europäischen Vogelschutzgebiet (Natur-200-Gebiet) im Bereich des Plangeltungsbereiches

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Schutzgebieten sind Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-200-Gebiete nicht auszuschließen. Daher werden im Folgenden die Auswirkungen durch die Planung zunächst abgeschätzt und ggf. Hinweise zum Erfordernis einer eigenständigen Verträglichkeitsprüfung gegeben.

1. Relevante Wirkfaktoren durch das Vorhaben

Durch die Errichtung der Bebauung ergeben sich relevante bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, die sich aus den Ausführungen des Kapitels 1.1. vorliegender Bearbeitung ableiten lassen und in der folgenden Tabelle zusammenfassend aufgeführt sind. In der untersten Spalte wurde die Wirkraumgröße abgeschätzt und in Metern angegeben.

Grundsätzlich wird bei der Einschätzung der Erheblichkeit berücksichtigt, dass kein direkter Eingriff in ein Natura-2000-Gebiet erfolgt. Zum Vogelschutzgebiet EGV Flensburger Förde (EGV DE 1123-491) ergibt sich eine Abstand von mindestens 200m, zur Grenze des FFH-Gebietes 11-393 ein Abstand von rund mindestens 60,0 m. (vgl. Bestandsplan im Anhang und Abb. 15). Ein direkter Flächenverlust durch das

Vorhaben ist nicht gegeben. In der folgenden Tabelle sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und ihre Wirkraumgröße dargestellt.

Tab. 3: Relevante Wirkfaktoren des Planvorhabens auf die Schutzgebiete

Baubedingte Wirkfaktor Wirkraumgröße	Anlagebedingte Wirkfaktor und - Wirkraumgröße	Betriebsbedingte Wirkung und Wirkraumgröße
Bauphase mit Erschütterungen, Lärm, Abgase, vermehrte Bewegungsunruhe während der Bau- und Erschließungsarbeiten und Anlieferverkehr	Entstehung vertikaler Baukörper (6 m Firsthöhe), visuell Umgestaltung eines Lebensraumes und Wirkung auf benachbarte Lebensräume, Bodenversiegelungen	Vermehrte Lärmeinwirkung und Beunruhigung unmittelbar im Gebiet durch An- und Abfahrten sowie der durch Nutzung der Freianlagen der Häuser;
Verlust Vegetationsdecke, Verlust von Pflanzen und Tieren durch Baufeldräumung	Wirtschaftsgrünland wird zu Häusern, Stellflächen, Terrassen, Garten;	Zunahme des Verkehrs auf der Zufahrtsstraße „Bonsberg“
Störwirkung der Bautätigkeit auf benachbarte Lebensräume	Kleinklimatische Veränderungen, Lichtemissionen	Vermehrte Beunruhigung des Umfeldes der Ferienhausanlage und insbesondere an den Küstenbereichen, z.B. auf dem Wanderwege an der Ostsee, evtl. Wassersport (Surfen, Kiten), Badetätigkeiten usw.
0 - 100 - 150 m	0 -100 - 150 m	0 - 2.000 m

Übersicht über die Schutzgebiete und deren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile sowie Abschätzung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete

Schutzgebiet EGV Flensburger Förde (EGV DE 1123-491)

Übersicht über das Schutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 12.404 ha umfasst das Küstengebiet zwischen Glücksburg und Gelting mit Strandseen, Strandwall-Landschaft und Salzwiesen sowie die vorgelagerten Flachwasserzonen. Zum Gebiet gehören auch die Naturschutzgebiete „Halbinsel Holnis“, „Geltinger Birk“ und „Pugumer See und Umgebung“. Große Flächen des Vogelschutzgebietes sind ebenfalls als FFH-Gebiet gemeldet worden. Die flachen Küstengewässer und hier insbesondere die geschützten Buchten sind bedeutendes Rast- und Überwinterungsgebiet für Meeresenten wie Eider- und Bergente. Auch der Gänsesäger rastet hier. Des Weiteren tritt im Bereich der Flachgewässer der Singschwan als Rastvogel auf. Als weitere Küstenvögel kommen Seeschwalben, u.a. die Zwergseeschwalbe, im Bereich naturnaher Sandstrände, Strandwälle, Nehrungshaken, Primärdünen und Salzwiesen sowie Kiesbänke vor. Die Röhrichte, Weidengebüsche und Hochstauden der Gewässerränder bieten Lebensraum für Schilfrohrsänger, Rohrweihe und Tüpfelsumpfhuhn. Im Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ brütet der Karmingimpel. Die bewaldeten, störungsarmen (Steil-) Küstenabschnitte mit ausreichendem

Höhlenangebot bieten dem Gänsesäger geeignete Brutplätze. Zudem brüten in den Laubwäldern unter anderem Seeadler und Uhu. Im Hinterland der Küste sind zum Teil ausgedehnte Niederungen vorhanden. Hier sind als typische Arten des Feuchtgrünlandes, der Niedermoore und der Salzwiesen unter anderem Bekassine, Rotschenkel und Kiebitz sowie der Wachtelkönig vertreten. Die Schutzwürdigkeit der Flensburger Förde ergibt sich insbesondere aus der internationalen Bedeutung der Küstengewässer als Rast- und Überwinterungsgebiet für Berg- und Eiderenten. Zudem ist die Förde Überwinterungsgebiet für u.a. die Eiderentenbestände der Ostsee. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der Flensburger Förde als störungsarmes Rast- und Überwinterungsgebiet insbesondere für überwinternde Meeresenten und Singschwäne. Hierzu ist neben der Erhaltung einer guten Wasserqualität der Ostsee insbesondere die Erhaltung der Flachgründe, Sandbänke und Windwattbereiche sowie der ungestörten Meeresbuchten und störungsarmen Strand- und Binnenseen in Küstennähe wichtig. Des Weiteren ist die Erhaltung von möglichst ungestörten Beziehungen zwischen den einzelnen Teillebensräumen wie Nahrungsgebieten und Schlafplätzen von besonderer Bedeutung und soll z. B. von Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen frei gehalten werden.

Überblick über die Vogelarten des Anhangs I der VSchRL und der Zug-(Rast-) vögel nach Art 4 Abs 2 der VSchRL

Im Folgenden werden die im Vogelschutzgebiet vorkommenden Vogelarten gemäß Anhang I der VSch-RL sowie die übrigen International bedeutsamen und im Standarddatenbogen zum Schutzgebiet aufgeführten Vogelarten benannt:

a) von besonderer Bedeutung: (B: Brutvogel; R: Rastvögel):

- Eiderente (*Somateria mollissima*) (R)
- Bergente (*Aythya marila*) (R)
- Kamingimpel (*Carpodacus erythrinus*) (B)

b) von Bedeutung: (fett: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel; R: Rastvögel)

- Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*) (B)
- Uhu (*Bubo bubo*) (B)
- Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) (B)
- Wachtel (*Coturnix coturnix*) (B)
- Wachtelkönig (*Crex crex*) (B)
- Singschwan (*Cygnus cygnus*) (R)
- Bekassine (*Gallinago gallinago*) (B)
- Seeadler (*Haliaeetus albicilla*) (B)
- Neuntöter (*Lanius collurio*) (B)
- Gänsesäger (*Mergus merganser*) (B)
- Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*) (B)
- Zwergseeschwalbe (*Sterna albifrons*) (B)
- Rotschenkel (*Tringa totanus*) (B)
- Kiebitz (*Vanellus vanellus*) (B)

Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Als übergreifende Erhaltungsziele für das Gebiet werden genannt:

1. Erhaltung der Flensburger Förde als störungsarmes Rast- und Überwinterungsgebiet mit Flachgründen, Sandbänken und

Windwattbereichen, ungestörten Meeresbuchten und störungsarmen Strand- und Binnenseen in Küstennähe, insbesondere für überwinternde Meeresenten und Singschwäne sowie

2. die Erhaltung einer guten Wasserqualität der Ostsee.
3. Die Vernetzung der Lebensräume an der Flensburger Förde sollte gesichert und wo möglich weiter ausgebaut werden. Dabei ist die Erhaltung von möglichst ungestörten Beziehungen zwischen den einzelnen Teilhabitaten innerhalb des Gebietes wie Nahrungsgebieten und Schlafplätzen, insbesondere ohne vertikale Fremdstrukturen (z. B. Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen), von besonderer Bedeutung.

Beurteilung der Beeinträchtigung für die übergreifenden Ziele des Schutzgebietes:

Durch das Vorhaben findet nur innerhalb des Plangeltungsbereiches, das in einer Entfernung von 200 m zum Schutzgebiet liegt, im Anschluss an bereits bestehenden Gebäudekomplexen eine Flächenumwandlung von Wirtschaftgrünland zu einem Ferienhausgebiet mit max. 4 Wohneinheit statt. In den für Brut- und Rastvögeln bedeutenden Bereichen wie Ostsee (Meeresenten), Röhrichen, Gewässer, Grünland und Küsten findet keine Veränderung statt. Durch die Angliederung der Gebäude an bereits bestehende Gebäude und unter der Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhe wird keine das Schutzgebiet wesentlich störende Vertikalstruktur entstehen. Durch die zusätzliche Nutzung von vier Ferienhäusern mit einer max. Auslastung von 4 Personen, kann es in den Ferienzeiten zu einer Spitzenauslastung von max. 16 - 20 Personen im Feriengebiet kommen. Die Gäste werden am Deich, auf dem bereits derzeit genutzten Ostseewanderweg und evtl. auch in geringem Maße über Trampelpfade an die Küstenbereich gelangen. Es ist dabei davon auszugehen, dass nicht alle Gäste gleichzeitig sich an der Küste und damit an der Grenze zum Schutzgebiet aufhalten und dabei überwiegend leicht erreichbare Küstenabschnitte und offizielle Badestellen genutzt werden, die auch aktuelle von Gästen und Erholungssuchenden frequentiert werden.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Gästezahlen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, ist von einer relevanten Beeinträchtigung der Erhaltungsziele nicht auszugehen.

Beurteilung der Beeinträchtigung für Ziele der Vogelarten

Für die Arten mit besonderer Bedeutung (evtl. Eider- und Bergente, Brutvorkommen des Kamingimpels ist im Plangebiet nicht bekannt.), die sich an küstennahen aber auch –fernen Bereichen aufhalten, ist durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung zu ermitteln, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird. Durch die Zunahme von Besuchern an den Küstenbereichen ist mit einer erhöhten Beunruhigung des küstennahen Gebietes um Hunoi zu rechnen, die aber angesichts der vergleichsweise geringen zusätzlichen Anzahl von Personen im Vergleich zur Größe des Gebietes (12.000 ha) als vernachlässigbar eingestuft und der bereits bestehenden Grundbelastung zugeordnet wird. Zu Berücksichtigen ist auch, dass in den Wintermonaten und damit während der Winterrast die Quartiere kaum oder gar nicht genutzt werden, eine Beeinträchtigung durch Feriengäste von küstennahen Überwinterungsgebieten somit nicht gegeben ist.

Für die Vogelarten mit Bedeutung kann ein Brutvorkommen im Gebiet ausgeschlossen werden. Allenfalls Schilfrohsänger oder Rohrweihe sind im Landröhricht an der Hunau denkbar. Der Abstand der Schilfbestände zum

Ferienhausgebiet unter Berücksichtigung der artspezifischen Störradius bzw. -distanz (GARNIEL & al. 2010) und der abschirmenden Wirkung der Ackerfläche schließt eine erhebliche Beeinträchtigung eines potentiellen Brutvorkommens aus.

Insgesamt werden bei Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes prognostiziert.

Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“

Übersicht über das Schutzgebiet

Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 10.958 ha liegt zwischen Flensburg und Gelting. Es umfasst Küstenlebensräume der Flensburger Innen- und Außenförde sowie die der Förde vorlagerten Flachwassergebiete. Große Teile des Gebietes befinden sich im Eigentum der Stiftung Naturschutz bzw. die Ostseewasserflächen im öffentlichen Eigentum. In das Gebiet eingeschlossen sind die Naturschutzgebiete „Geltinger Birk“, „Halbinsel Holnis“, „Tal der Langballigau“, „Twedter Feld“ sowie „Pugumer See und Umgebung“. Ebenfalls sind große Bereiche der Waldgebiete der Glücksburger Staatsforsten Bestandteil des Gebietes. Der Küstenraum zwischen Flensburg und Gelting zeichnet sich durch einen hohen Waldanteil, eine außerordentlich hohe Vielfalt und durch ausgeprägte Übergänge verschiedener Lebensraumtypen aus. Eiszeitliche Binnensander, Flugsandflächen und Grundmoränen sowie Auen-, Quell- und Niedermoorböden bilden ein Standortmosaik, das in Schleswig-Holstein sonst kaum zu finden ist. Küstenwälder, mit den für die schleswig-holsteinische Jungmoräne typischen Waldgesellschaften, finden sich insbesondere auf den Fördehängen im Raum Glücksburg. Die überwiegend alten Wälder der Glücksburger Staatsforsten weisen ein außerordentlich vielfältiges Arteninventar auf. So finden sich in der Krautschicht zahlreiche seltene und gefährdete Pflanzenarten. Vorherrschende Waldgesellschaften des Gebietes sind Waldmeister- Buchenwälder (9130) sowie Hainsimsen-Buchenwälder (9110). Kleinflächiger kommen bodensaure Buchenwälder mit Stechpalme (9120), bodensaure Eichenwälder (9190) und Eichen-Hainbuchenwälder (9160) vor. Im Bereich von Bachschluchten finden sich auch Schluchtwälder (9180) als prioritärer Lebensraumtyp. Die Bestände stehen im Kontakt zur Küstenvegetation sowie zu Bruchwäldern und dem prioritären Lebensraumtyp der Auwälder (91E0) in den Niederungen. In Kuppenlagen treten Birken-Eichenwälder, in Senken wie bei Groß Tremmerup unter anderem kalkreiche Niedermoore (7230), Übergangsmoore (7140) und der prioritäre Lebensraumtyp der Moorwälder (91D0) hinzu. Neben den strukturreichen Wäldern mit ihrer Vielzahl an Kleingewässern sind die an die Wälder angrenzenden Grünlandflächen mit Kleingewässern und Feuchtsenken von besonderem Wert für Amphibien. Neben dem Kammmolch kommen Moor- und Laubfrosch vor. In das Gebiet eingeschlossen sind auch das Tal der Langballigau sowie der Pugumer See. Die Langballigau ist ein über weite Strecken natürlich verlaufendes Fließgewässer mit flutender Vegetation (3260) mit begleitenden Hochstaudenfluren (6430). In ihrem tief eingeschnittenen Bachtal finden sich neben verschiedenen Ufer- und Feuchtlebensräumen auch naturnahe Laubwälder, z. B. der prioritäre FFH-Lebensraumtyp der Schluchtwälder (9180). Der Pugumer See gehört zum prioritären Lebensraumtyp Strandseen (1150). Er ist heute weitgehend verlandet und wird von Bruchwäldern eingenommen. In

seiner Umgebung finden sich feuchte Niederungen und naturnahe Wälder, die Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt sind. Der Übergang zu den Stränden, die als Sandstrände oder bewachsene Kiesstrände (1220) mit vorlagerten Spülsäumen (1210) ausgebildet sind, ist stellenweise von Steilküsten (1230) geprägt. Als Besonderheit kommen einige Kalktuffquellen (7220) als prioritärer Lebensraumtyp vor. Der Küste vorgelagert sind überwiegend flache Meeresflächen. Zu ihnen gehört unter anderem die Geltinger Bucht als große Meeresbucht (1160) mit ausgeprägten Flachgründen. Die Flachgründe des Gebietes setzen sich aus Flachwasserzonen mit Seegrasbeständen sowie Steinriffen (1170) zusammen. Ausgedehnte Flachgründe finden sich mit Mittelgrund und Osbekgrund auch am westlichen Ende der Flensburger Innenförde bei Wassersleben. Des Weiteren kommen Sandbänke (1110) und Windwatten (1140) im Gebiet vor. Die Flachwassergebiete sind unter anderem Lebensraum des Schweinswales. An die Geltinger Bucht schließt sich landeinwärts ein großflächiges Niederungsgebiet, die „Geltinger Birk“ an. Sie war noch zu Beginn des 19. Jahrhunderts eine mit der Ostsee in Kontakt stehende Strandsee-Landschaft. Durch Eindeichung, Trockenlegung und landwirtschaftliche Nutzung ist eine großflächige Niederung entstanden. Sie ist durch ein kontrolliertes Wassermanagement der Stiftung Naturschutz heute wieder durch brackige Lagunen (1150) als prioritärer Lebensraumtyp, Salzwiesen (1330), Röhrichte, Sümpfe, Feuchtwiesen und kleine Waldbestände geprägt. Zur Ostsee schließt sich eine Strandwalllandschaft mit typischen Dünenbildungen (2180 und die prioritären Lebensraumtypen 2130 und 2150) an. Die in den Dünentälern (2190) sowie in der südlich angrenzenden Agrarlandschaft gelegenen Gewässer sind unter anderem Lebensraum von Kammolch und Moorfrosch. Im Tal der Langballigau kommen die Schmale und die Bauchige Windelschnecke vor. Land- und Ostseewasserflächen haben eine herausragende Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für zahlreiche Vogelarten. Der gesamte Küstenbereich der Flensburger Förde ist mit seinen vielfältigen Küstenlebensräumen sowie gebietstypischen und wertvollen Arten besonders schutzwürdig. Insbesondere für die seltenen, naturnahen Küstenwälder trägt Schleswig-Holstein eine besondere Verantwortung. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung repräsentativer Küstenlebensräume mit weitgehend natürlicher Küstendynamik einschließlich der offenen Wasserflächen der Förde sowie der Übergänge von den Land- zu den Wasserlebensräumen. Für die prioritären Lebensraumtypen der mit Heide bewachsenen Dünen und der Schluchtwälder soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Das FFH-Gebiet 1123-393 setzt sich aus mehreren Teilgebieten zusammen. Wie bereits ausgeführt ist für das Plangebiet das Teilgebiet „Gräverdiek – Koppelheck – Hunoi“ relevant. Im Folgenden wird somit auf die Ausführungen zu Erhaltungsgegenstand und zu den Erhaltungszielen auf das Teilgebiet abgehoben, da relevante Beeinträchtigungen im Rahmen der vorliegenden Bearbeitung nur für dieses Teilgebiet erwartet werden. Die Angabe sind dem Managementvermerk für das Gebiet / Teilgebiet „Gräverdiek – Hunoi“ (MELUND 2018) entnommen.,

Überblick über die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang I der FFH-RL

1. Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung und ggfs. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

a) von besonderer Bedeutung: (*: prioritäre Lebensraumtypen):

1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

2. Erhaltungsziele

2.1. Übergreifende Erhaltungsziele

Erhaltung repräsentativer Küstenlebensräume mit weitgehend natürlicher Küstendynamik einschließlich der offenen Wasserflächen der Förde sowie Übergängen von Land- zu Wasserlebensräumen.

Für die Lebensraumtypen Code 1220 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

2.2. Ziele für Lebensraumtypen von besondere Bedeutung

Erhaltung und ggfs. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der LRT 1220 *mehnjährigen Vegetation der Kiesstrände* samt Arten. Hierzu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

der weitgehend natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich,
der natürlichen Überflutung,
der weitgehend natürlichen Dynamik an Küstenabschnitten mit Spülsäumen und an ungestörten Kies- und Geröllstränden und Strandwalllandschaften,
ungestörte Vegetationsfolge,
unbeeinträchtigte Vegetationsdecken
der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen

Beurteilung der Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes:

Bei Realisierung der Planung erfolgt kein direkter Eingriff in die Küstenlebensräume oder Küstendynamik. Durch die vermehrte Anzahl an Erholungssuchenden, die auch die Wanderwege verlassen und über Trampelpfade an die Kiesstrände an der Hunaumündung gelangen ergibt sich eine Beeinträchtigung des Lebensraumtyps. Nach MELUND 2018 wird der Strand an der Mündung von Erholungssuchenden aus der Region ebenso wie von Feriengästen aufgesucht, so dass stellenweise Vertritt zu Struktur- und Vegetationsschäden führt. Andererseits führt der Vermerk auch aus, das die zentralen touristischen Anlaufpunkte außerhalb des FFH-Gebietes (Parkplätze, benachbarter Badestrand) liegen und das diese Bereiche deutlich intensiver genutzt werden als das FFH-Gebiet. Außerdem ist das Gebiet nur über eine Fußstrecke und über den Küstenwander- und Radweg erreichbar, der Deichkronenweg kanalisiert in den Sommermonaten den höheren Besucherdruck und reduziert Trampelpfade an die Küste und im FFH-Gebiet.

Eine Beeinträchtigung der Vegetation, Struktur und Funktion kann aber aufgrund der Zunahme der Nutzer nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung der Erheblichkeit:

*Es ist damit zu prüfen, ob diese Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele als erheblich zu bewerten sind. LAMPRECHT & TRAUTNER (2007) schlagen zur Bewertung der Erheblichkeit einen absolute Flächenverluste von >1% der Flächengröße des Lebensraumtyps im Schutzgebiet als Orientierungswert vor (**quantitativ-relativer Flächenverlust**). Zusätzlich einen **quantitativen-absoluten Flächenverlust**, der bei einer Betroffenheit von LRT von weniger als 1% zu B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund*

berücksichtigen ist. Dieser Orientierungswert ist spezifisch für jeden LRT formuliert. Für den FFH-LRT 1220 mehrjährige Vegetation der Kiesstrände liegt er bei:

Tab. 4: Orientierungswert für Flächenverluste quantitativ-absoluter Flächenverluste nach LAMPRECHT & TRAUTNER 2007

Lebensraumtyp	Orientierungswert „quantitativ-absoluter Flächenverlust“ nach LAMPRECHT & TRAUTNER 2007		
	Wenn relativer Verlust $\leq 1\%$	Wenn relativer Verlust $\leq 0,5$	Wenn relativer Verlust $\leq 0,1$
LRT 1220	25	125	125

Eine direkte Gegenüberstellung betroffener Flächen und der genannten Orientierungswerte ist nicht möglich, da kein direkter Flächenverlust eines FFH-LRT vorliegt. Es wird daher eine theoretische Flächengröße ermittelt bzw. abgeschätzt, die durch die zusätzliche Beanspruchung der Kiesstrände entfällt. Dabei wird eine Zunahme der Strandbeeinträchtigung von pro Erholungssuchenden um 2 m² angenommen. Im Plangebiet entstehen max. 4 Ferienhäuser mit einer max. Belegung von 4 Personen. Zu Spitzenzeiten sind somit bei Realisierung der Planung rund 16 Personen zusätzlich untergebracht. Von diesen Nutzern werden nicht alle regelmäßig die Küstenbereiche mit dem Lebensraumtyp über die Trampelpfade im FFH-Gebiet nutzen. Es wird angenommen, dass nur 50% der Besucher das FFH-Gebiet im Bereich der LRT aufsucht und somit rund 8 Personen. Da außerdem eine Beeinträchtigung, aber kein Flächenverlust des LRT auf diesen Flächen stattfindet, ist zudem ein Faktor für den graduellen Funktionsverlust anzusetzen, der im vorliegenden Fall mit 80% eingestuft wird. Somit ergibt sich ein „Flächenverlust“ ($8 \times 2 \times 80\% = 12,8$) von etwa 13 m².

Im Teilgebiet wird die Fläche für den FFH-LRT 1220 mit rund 9.584 m² (MELUND 2008:4) angegeben, damit entspricht der quantitativ-relative Flächenverlust 0,13 %. Der möglicherweise zusätzlich betroffenen Fläche des FFH-LRT 1220 umfasst somit weniger als 1% und unterschreitet den von LAMPRECHT & TRAUTNER (2007) genannten Orientierungswert. Auch der für den quantitativ-absolut angegebene Wert von 125 m² wird deutlich unterschritten.

Für das gesamte FFH-Gebiet gibt der Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet (LLUR 2017) die Flächengröße des Lebensraumtyps 1220 mit 114 ha an, legt man diese Flächengröße zugrunde erfolgt ein quantitativ-realer Flächenverlust von sogar nur 0,011 %.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Lebensraumtyps 1220 durch das Vorhaben werden somit für das Schutzgebiet nicht erwartet.

Insgesamt werden bei Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes prognostiziert.

2.1.3. Fläche

Der Betrachtungsraum hat eine Größe von 0,4 ha und davon sind 0,3 ha der freien Landschaft zuzuordnen. Diese Bereiche sind unverbaut, unversiegelt und gelten als

unzerschnittener Freiraum. Das Plangebiet ist aber nicht Bestandteil eines größeren, unzerschnittenen, verkehrsarmen Raumes von über 100 km² (BfN 2019). Eine besondere Bedeutung oder Sensibilität des Betrachtungsraumes zum Erhalt für unzerschnittene Freiräume oder Flächen ist deshalb nicht gegeben.

2.1.4. Boden

Das Plangebiet liegt im östlichen Hügelland (STEWIG 1982) Schleswig-Holsteins, bodenbildendes Ausgangsmaterial der leicht kuppigen Moränenlandschaft ist dementsprechend eiszeitlicher Geschiebelehm, -mergel und -sand und nacheiszeitlicher Schmelzwassersand bzw. lehmiger Sand, aus dem im Zuge der postglazialen Bodenbildung die sogenannte Gley-Podsole bzw. Podsol-Gleye, teils auch Gleye entstanden sind (Bodenkarte Schleswig-Holstein 1979). Im Bereich der Siedlungsflächen, der Wege und der Straße kommen darüber hinaus anthropogene Aufschüttungsböden (Kulturböden) vor. Detaillierteren Aufschluss über die anstehenden Bodenarten und -typen des unmittelbaren Plangebietes gibt die Baugrunduntersuchung von BODEN & LIPKA 2019. Diese weist unter einem rund 0,3 – 0,4 m mächtigen organischen, sandigen, schluffigen Oberboden (OH-Horizont) einen Unterboden aus Geschiebelehm, Geschiebesand und teils auch Geschiebemergel nach.

Im Plangebiet befinden sich keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen (LLUR 2012, Böden Schleswig-Holsteins). Durch die vorherrschende Bodenart Lehm bzw. Mergel und lehmiger Sand ergibt sich eine gute Wasser- und Nährstoffkapazität der Böden. Zur landwirtschaftlichen und insbesondere ackerbaulichen Nutzung sind sie gut bis sehr gut tauglich.

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind derzeit nicht bekannt, es liegt kein Eintrag im Boden- und Altlastenkataster des Kreises vor.

Eine besondere Sensibilität des Betrachtungsraumes gegenüber dem Schutzgut besteht insgesamt nicht.

2.1.5. Wasserhaushalt

Stehende oder fließende Oberflächenwasser lassen sich im unmittelbaren Plangebiet nicht beobachten.

Aufgrund der geringen Wasserzügigkeit der Lehmböden besitzt das Gebiet nur eine mäßige Bedeutung für die Grundwasserneubildung bzw. für die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser und für die Grundwasserneubildung, welches nutzbare Grundwasserleiter speist (Hydrogeologische Übersichtskarte S-H, 1986). Nach HÖLTING (1996) dürfte die Grundwasserneubildungsrate für das Plangebiet bei etwa 180 - 200 mm/a liegen und ist damit als gering einzustufen. Eine unmittelbare Bedeutung für die Trinkwassergewinnung besitzt der unmittelbare Planungsbereich dementsprechend nicht. Die geringe Wasserzügigkeit der Bodenart führt auch zu relativ geringen Grundwasserflurabständen, die nach längeren Regenperioden geringfügig unter der Geländeoberkante liegen können. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (BODEN & LIPKA 2019) wurden im Februar 2019 Grundwasserstände im Plangebiet bei 0,2 – 0,6 m ermittelt, die aber nach längeren Regenereignissen partiell und kurzfristig bis zur Geländeoberkante ansteigen können.

(BODEN & LIPKA 2019). Die Grundwasserfließrichtung erfolgt entsprechend dem Geländere relief in westliche, teils auch südöstliche Richtung.

Aufgrund der vorherrschenden lehmigen, wasserstauenden Böden ist grundsätzlich von einer geringen bis mäßig geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt im Bereich mit einem potenziell signifikant erhöhten Risiko für ein Hochwasserereignis bzw. extremen Hochwasserereignis (*potentiell signifikantes Risikogebiet*) und wird durch einen Regionaldeich geschützt. Gemäß „Generalplan Küstenschutz“ (MELUR 2012) sind bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen ausschließlich auf jene Gebiete zu konzentrieren, die über ausreichende Schutzvorkehrungen verfügen und es ist auf eine Konzentrierung der Gebiete zu achten.

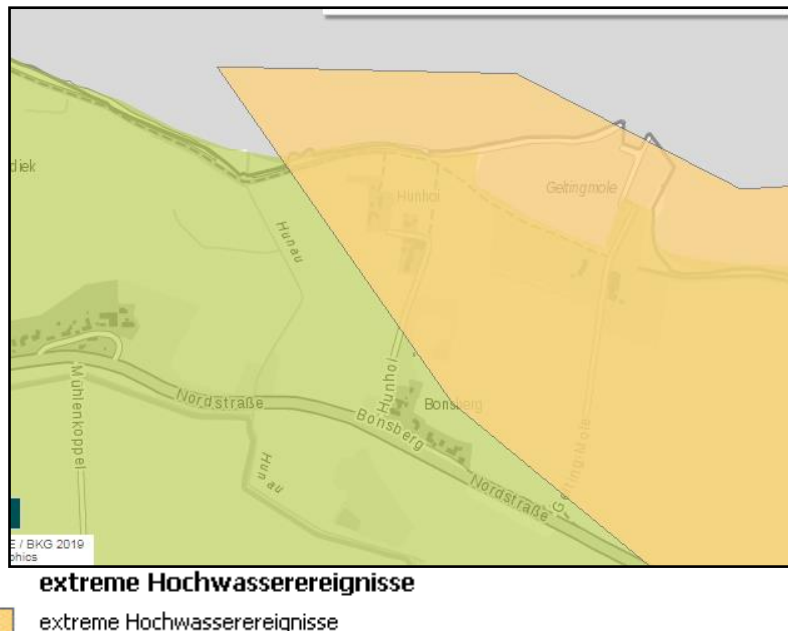


Abb. 16: Fläche mit potenziellen, extremen Hochwasserereignissen
(Auszug: GEOPORTAL S-H 2019)

2.1.6. Klima und Luft

Allgemein gilt das Klima in Schleswig-Holstein als feucht-temperiert, gemäßigt und windreich. Dies gilt grundsätzlich auch für das Gemeindegebiet von Niesgrau. Dabei liegen die Jahresniederschlagssummen mit rund 800 mm im Landesvergleich relativ hoch. Starkregenereignisse liegen für das Bearbeitungsgebiet Normal verteilt vor, besonders regenreich ist der Monat November mit rund 109 mm, der regenärmste Monat mit durchschnittlich 42 mm ist der Februar. In Gebiet herrschen West- und Südwestwinde vor, die eine mittlere Stärke von rund 5 m/sec aufweisen. Die Luftqualität ist für das gesamte Gemeindegebiet als unbelastet zu bezeichnen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8°C, der wärmste Monat ist, mit durchschnittlich 19,7°C, der Juli und der kälteste Monat der Februar mit einem Langjahresmittel von -2,2°C.

Das Plangebiet weist keine Flächen auf, die für die Kaltluftentstehung und/oder -austauschfunktionen von besonderer Relevanz sind. Allgemeine Information zur Situation der Luftqualität in der Region liegen nicht vor, wird aber wegen der küstennahen Situation und der nicht oder kaum vorhandenen Emittenten als völlig unbedenklich eingestuft.

2.1.7. Landschaft und Landschaftsbild

Das gesamte Plangebiet und dessen weiteres Umfeld sind hinsichtlich des Landschaftsbildes durch die Küstenlage, Weidegrünland- und Ackernutzung geprägt. Darüber hinaus ergeben sich prägende anthropogene Landschaftsmerkmale, wie das Siedlungsgebiet Hunhoi mit den gastronomischen Einrichtungen und dem Parkplatz am Ende der Straße „Hunhoi“. Landschaftsprägend und zur Gliederung der Landschaft tragen die Knicks im Bereich der Weidegrünlandflächen sowie die Baumreihe an der Straße „Hunhoi“ bei. Blickbeziehungen von der Straße „Hunhoi“ zum Hafen Geltingermole dürften als hoch charakteristisch für das Planumfeld eingestuft werden und wesentlich zum charakteristischen Landschaftsbild des Plangebietes und dessen weiteren Umfeld beitrage.

Insgesamt sind das Plangebiet und sein näheres Umfeld durch vergleichsweise weite Blickbeziehungen mit naturnahen Landschaftselementen charakterisiert. Das Landschaftsbild wirkt für den Betrachter somit insgesamt als naturnah und landschafts- bzw. naturraumtypisch. Die Siedlungsfläche und der Parkplatz bei Hunhoi sind allerdings anthropogene Marker, die für das Landschaftsbild und den Naturraum als störend eingestuft werden und sich in das Landschaftsbild nur mäßig eingliedern.

Die Landschaft des Betrachtungsraumes besitzt durch das Knicknetz, den teilweise vorhandenen Blick zur Ostsee und den küstenspezifischen Küstenstrukturen (Strand, Strandwall, Meeresgebiet, Hafen und Regionaldeich) hohe Marker des Wiedererkennens und der Landschaftsindividualität. Aus dieser Eigenschaft leitet sich auch die hohe Bedeutung des Gebietes für die Erholungseignung und natur- und landschaftsraumtypischen Erholungseignung ab. Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes wird aus dargelegten Gründen und in Anlehnung an JESSEL & TOBIAS (2002) als hoch (Stufe 4) eingestuft (5-stufige Skala: sehr gering=1 bis sehr hoch=5) und gilt damit gegenüber Eingriffen und Veränderungen als empfindlich.

Die hohe Bedeutung des Gebietes findet auch seinen Ausdruck in der Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“. Das Landschaftsschutzgebiet nach § 15 LNatSchG / § 24 BNatSchG ist ein Umsetzungsinstrument, das für eine großräumige Sicherung von Natur und Landschaft besonders geeignet ist. Die Gebiete werden durch die Kreise und kreisfreien Städte durch Verordnung ausgewiesen. Das LSG Flensburger Förde umfasst mit einer Größe von rund 9.400 ha die küstennahen Bereiche von Glücksburg bis Kappeln. Die Bewahrung des Landschaftsbildes das insbesondere durch die Küstenmorphologie, kuppige und knickreiche Grundmöränenstruktur sowie zahlreiche kleinere und größere Talniederungen mit Verbindung zur Ostsee charakterisiert ist sowie die Sicherung der Erholungsfunktion ist innerhalb des LSG von besonderer Bedeutung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild ergibt sich bezüglich der Auswirkungen des Planvorhabens eine besondere Prüfsituation.

2.1.8. Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem „archäologischen Interessensgebiet“ (vgl. Abb. 17) in dem mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Für Teile der überplanten Flächen lässt sich deshalb vermuten, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.



Bereiche des archäologischen Interessensgebietes



Lage des Plangebietes

Abb. 17: Auszug aus der Karte über archäologische Interessensgebiete

Es wird in diesem Zusammenhang auf § 15 DSchG verwiesen: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen“

Weitere Kultur- oder Sachgüter befinden sich nicht im Plangeltungsbereich.

2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freiflächen auch der Anteil an Vegetationsflächen reduziert, wodurch indirekt das Kleinklima beeinflusst werden kann. Versiegelungen von Böden wirken sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen auf den Boden als Lebensraum aus aber auch auf das Schutzgut Wasser durch Reduktion der Grundwasserneubildung.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende oder summierende Wechselwirkungen wird im vorliegenden Fall nicht erwartet, da bereits bei den Prognosen zu den relevanten Schutzgütern keine nahezu erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert wurde, die bedingt und verstärkt durch Wechselwirkungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnte. Die Beurteilung der Wechselwirkungen soll aufbauend auf der Prognose zu den Schutzgütern erfolgen (vgl. Kapitel 2.2.2.9. Prognose Wechselwirkungen).

2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die potentiellen Bauflächen würden bei Nichtdurchführung der Planung als intensiv genutzte Weidefläche weiterhin bestehen, der Knickdurchbruch ist auf einer Länge von 10 m nicht erforderlich. Die Flächenversiegelung mit seinen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und auf das lokale Kleinklima sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes würden unterbleiben.

2.2.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden sollen für jedes Schutzgut die Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Maßnahme gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (1) durchgeführt werden. Dabei beruht die Prognose auf den folgenden bedeutsamen Wirkfaktoren:

- Nutzung natürlicher Ressourcen insbesondere Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung, umfangreiche Bodenab- und -auftrag sowie Bodenverdichtung, Zerstörung derzeit vorhandener Vegetations- und Biotopstrukturen unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit,
- Errichtung vertikaler Baukörper (in Hoch- und Tiefbauweise) mit permanenter, anlagen- und betriebsbedingter Wirkung auf die Schutzgüter,
- Emission von Schall, Schadstoffen, Wärme, Strahlung und Licht während der Bautätigkeit und Betriebsphase sowie
- Bewegungsunruhe durch Lärm, Straßenverkehrslärm durch den Nutzungsdruck sowie Belästigungen während und bedingt durch die Betriebsphase des Ferienhausgebietes und
- Auswirkungen auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Grundsätzlich werden jeweils bau-, anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingte Wirkungen bei der Prognose unterschieden. Die Prognose beschreibt und bewertet schutzgutbezogen die möglichen Auswirkungen hinsichtlich direkter, indirekter, sekundärer, kurz-, mittel- und langfristiger sowie ständiger Wirkungen. Dabei werden positive und negative Auswirkungen aufgeführt und gegeneinander abgewogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Projektes erfolgt verbal, argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und erhebliche (vgl. auch RASSMUS, HERDEN, JENSEN, RECK & SCHÖPS 2003, KAISER 2017).

2.2.2.1. Prognose Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Aufgrund der dargelegten geringen Vorbelastungen des Plangebietes ergeben sich baubedingt nennenswerte Beeinträchtigungen. Während der Bauphase kommt es insbesondere zu Beeinträchtigungen der Beurteilungsfaktoren Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften und Erholungseignung und Wohlbefinden. Relevante Beeinträchtigungsfaktoren sind dabei insbesondere Baulärm, verstärkter Verkehr durch Baumschiene und Baustellenlieferverkehr. Für die gesamte lärmintensive Bauphase (Baufeldräumung, Schaffung der Fundamente, Errichtung der Baukörper und –dächer) wird eine lärmintensive Bauzeit von ca. max. 6 Monaten veranschlagt. Die Einwirkungen baubedingter Auswirkungen sind somit zeitlich überschaubar und im Rahmen der gesetzlich zulässigen Intensität (Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm und Luft) erfolgen. Zur Minimierung der negativen baubedingter Auswirkung auf das Schutzgut sollte die Bauzeit auf die Wintermonate, also Oktober bis April gelegt werden, da dann die Anzahl der Erholungssuchenden deutlich geringer ist.

Durch die Anlage der Ferienhäuser wird eine intensiv genutzte Weidefläche in ein intensiv genutztes Ferienhausgebiet umgewandelt. Visuell erfährt die Landschaft damit eine Veränderung unter der Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes mit Gebäuden, an die sich die neuen Gebäude unmittelbar anschließen und unter der Voraussetzung einer landschaftsgestalterischen Einbindung wird die Auswirkung einer geringen bis mittleren Auswirkung zu geordnet.

Durch den touristischen Betrieb wird es zu einer Zunahme des Nutzungsdruckes und der Beunruhigung im Plangebiet und dessen näheren Umfeld kommen. Damit verbunden ist insbesondere eine Zunahme des Verkehrs auf der Straße „Bonsberg“ und im Plangebiet selber sowie durch eine geringfügige Zunahme an Erholungssuchenden am weiteren Küstenbereich. Angesichts der geringen Anzahl an geplanten Ferienhäusern (4 Stück) und der damit verbundenen Intensität der Beeinträchtigungen, sowie der Weitläufigkeit des Plangebietsumfeldes wird die Beeinträchtigung für das Schutzgut als gering eingestuft. Zu Berücksichtigen ist dabei auch, dass nur in Kernzeiten, während der Sommermonate, vermutlich alle Ferienhäuser und Pensionsplätze genutzt werden und dann aber nicht alle Feriengäste gleichzeitig das Umfeld des Plangebietes nutzen.

Es ergeben sich bei Realisierung der Planungsinhalte keine erheblichen bis geringe Auswirkungen auf das betrachtete Schutzgut.

2.2.2.2. Prognose Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Realisierung der Baumaßnahme kommt es anlagebedingt zu einem irreversiblen Flächenverlust von einer Wirtschaftsgrünlandfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Eingriff in das Knicksystem ist im geringen Umfang durch Erstellung der Planstraße erforderlich. Dabei kommt es zu einer Knickverkürzung von insgesamt 5,0 m (vgl. Bestandsplan). Eingriffe in Einzelbäume bzw. Baumreihen sind im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

Unter der Berücksichtigung, dass es sich bei der betroffenen Grünlandfläche um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt (auch i.S.d. Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht 2013) wird der Eingriff für diese Biotoptypen anlagebedingt mit geringer m als Erheblichkeit bewertet. Der Eingriff in das Knicksystem stellt dagegen einen Eingriff in gesetzlich geschützte und für den Naturschutz besondere Bereiche dar. Der Eingriff muss durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Angesichts der geringen Flächenumfanges und der möglichen Kompensation im Gebiet, wird die Knickrodung auf rund 5,0 m als unerheblich eingestuft.

Betriebsbedingt wird sich durch die Nutzung als Ferienunterkunft eine stärkere anthropogene Nutzungsintensität für das Plangebiet und das nähere Umfeld ergeben. Angesichts der Vorbelastung des Gebietes als intensive Weidefläche und die geringe zusätzliche Anzahl an Übernachtungsgästen wird der ansteigende anthropogene Nutzungsdruck als gering beurteilt. Die mit dem Nutzungswandel verbundene geringere Umweltbelastung durch Aufgabe der intensiven Grünlandnutzung der Fläche und die damit verbundene geringere Düngung und ausbleibender Herbizideinsatz wird dagegen für das Schutzgut positiv bewertet.

Insgesamt wird bei Planrealisierung mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigungsintensität gerechnet.

2.2.2.3. Prognose Fläche

Durch das Plangebiet werden der freien Fläche rund 0,3 ha entzogen und davon rund die Hälfte und also 0,15 ha bebaut. Da das Plangebiet sich unmittelbar an eine bereits vorhandene Straße und Bebauung anschließt, angesichts der geringen Flächengröße und unter Berücksichtigung, dass kein großer, unzerschnittener und verkehrsarmer Raum von über 100 km² betroffen ist, wird die Auswirkung auf das Schutzgut als gering eingestuft.

2.2.2.4. Prognose Boden

Durch die Maßnahme ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden durch:

- Zerstörung des vorhandenen natürlichen Bodentyps und der Bodenart durch Oberbodenabtrag der zur Gründung der Baukörper erforderlich wird,
- Einbringung von (Boden-) Fremdmaterial (Bodenauftrag),
- Bodenverdichtungen und
- Bodenversiegelung im Bereich der Baukörper und Erschließungsstraße sowie

- durch stoffliche Einträge z.B. bei Unfällen mit Baufahrzeugen durch auslaufendes Motoren- oder Hydrauliköl und Kraftstoffe.

Baubedingt wird im Bereich der Häuser und Terrassen der organische Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,35 – 0,4 m abgetragen und durch lagenweise zu verdichten Füllsand ersetzt. Insgesamt fallen durch den erforderlichen Bodenaustausch rund 200m³ Boden an. Durch das Befahren der Baufläche und Verdichtung des Füllsandes erfolgt darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Analgenbedingt wird auf einer Fläche von insgesamt 3.344 m² der Boden durch Errichtung der Baukörper und baulicher Nebenanlagen nachhaltig verändert und kann seine natürliche Funktion nicht mehr übernehmen. Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ durch die Anlage von Zuwegungen, Terrassen usw. um 50%, ist mit einer maximalen Versiegelung von 0,6 oder 60% und somit 2006 m² zu rechnen. Von dieser Fläche sind bereits durch das bestehende Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m² abzuziehen, so dass eine maximale Versiegelung von 1.806 m² resultiert.

Aus den derzeit als Intensivweideflächen genutzten Flächen werden außerdem gärtnerisch gestaltete und gepflegte Freiflächen entstehen, die ebenso wie die aktuelle Nutzung als Weidegrünlandflächen (Grundbelastung) einem hohen Nutzungsdruck unterstehen.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die genannten Wirkfaktoren insbesondere auf die Bodenfunktionen bzw. Teilfunktionen wie:

- Lebensraum für Menschen
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen, einschließlich Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt und
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt

beeinträchtigt.

In der folgenden Tabelle 5 sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die relevanten bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren in einer vierstufigen Bewertung zusammengestellt.

Tab. 5: Bodenfunktionen und ihre Beeinträchtigungen

Bodenfunktionen:	Lebens- raum für Menschen	Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Boden- organismen	Funktion Wasserhaus- halt	Funktion Nährstoffhaus- halt
Wirkfaktor:				
Bodenabtrag	-	+	+	O
Bodenversiegelung	O	!	+	+
Auftrag/Abdeckung	O	O	O	O
Verdichtung	-	O	O	O
Stoffeintrag	+	+	+	O

Einstufung der Beeinträchtigung: - nicht oder kaum, O gering, + mäßig, ! erheblich

Im Untersuchungsgebiet sind keine regional oder national seltenen Bodentypen vorhanden. Der Verlust der derzeit vorhandenen Bodenarten und -typen durch Bodenabtrag (OH-Horizont) ist deshalb und unter Berücksichtigung des vergleichsweise geringen Flächenumfanges ebenso wie das Einbringen von Fremdbodenmaterial vertretbar und mit einer insgesamt geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden verbunden.

Eine hohe Erheblichkeit mit nachhaltiger Wirkung ist dagegen durch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch irreversible Versiegelungen infolge der Errichtung der Baukörper, Zuwegungen, Parkplätze und der Erschließungsstraße gegeben.

Die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen werden unter Berücksichtigung der Flächengröße, durch den Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen, die Bodenfilterfunktion und Reduzierung der Grundwasserneubildung mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft. Aus diesem Grund kann eine Realisierung der Baumaßnahme nur bei Durchführung und strenger Einhaltung von Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem Runderlass zur Eingriffsregelung erfolgen (vgl. Kapitel 2.3.2.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

Des Weiteren wird auf die sachgerechte Zwischenlagerung und die zwingende Wiederverwendung des humosen Oberbodens (Mutterboden) und in diesem Zusammenhang auf die Anwendung der DIN 18915 verwiesen, ferner auf den fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und die Verwertung des Bodenaushubs gemäß der DIN 19731. Im Plangebiet werden durch Abschieben rund 200 m³ Boden, teils humoser Oberboden anfallen, der zur vorgesehenen Knickneuanlage und Freiflächenanlage benötigt wird und vollständig im Plangebiet verbleibt. Sollte eine Aufbringung des überschüssigen Bodens auf landwirtschaftliche Flächen trotzdem erforderlich sein, ist dafür ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Die bodenspezifischen Minimierungsmaßnahmen sind im Kapitel 2.3.1. ausführlich beschrieben! Vor Baubeginn ist darüber hinaus ein Bodenmanagementplan für den Baustellenbetrieb zu erstellen und vor Baubeginn mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2.2.5 Prognose Wasserhaushalt

Ein direkter Eingriff in Oberflächengewässer erfolgte nicht, eine Beeinträchtigung ist somit ausgeschlossen.

Durch die Bodenversiegelung resultiert eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Da das Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenarten nur eingeschränkte Eigenschaften zur Speisung der Grundwasserlager besitzt, ist unter Beachtung der vergleichsweise hohen Eingriffsfläche und unter der Voraussetzung der geplanten Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser im Plangebiet, von einer nur mittleren Erheblichkeit des Eingriffes für das Schutzgut Wasser auszugehen.

Hochwasserschutz

Da die Bebauung im Bereich eines Gebietes erfolgt, für das ein erhöhtes Überflutungsrisiko besteht, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sind aber weder Bund, Land noch die Gemeinden haftbar für Schäden an privaten Gebäuden und Grundstücken, die durch Hochwasser hervorgerufen werden. Die potenziell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Hochwassers schützen. Rechtsansprüche auf öffentliche Finanz- oder sonstige Hilfsmittel bei Schäden im Hochwasserfall bestehen nicht.

Hinsichtlich der Flächenvorsorge werden im Generalplan Küstenschutz (GPK 2012) Grundsätze formuliert. Insbesondere in Anbetracht eines künftig stärker steigenden Meeresspiegels sollen bauliche Anlagen oder andere Nutzungen in ungeschützten oder nicht ausreichend, d.h., nicht durch Landesschutzdeiche geschützten Niederungsgebieten grundsätzlich vermieden werden. Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten sollen folgende Grundsätze zur Mindesthöhe bei der Errichtung eingehalten werden:

Ostsee:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m.

Aus diesem Grund werden die Belange des Hochwasserschutzes in den textlichen Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt, dort heißt es zu Nr. 4 „er ist nur eine Erdgeschosshöhe von mindestens 3,50 m über NHN zulässig, über der die bauliche Anlage errichtet werden darf“ (vgl. IGN 2020). Auf diese Weise werden die im GPK 2012 geforderten Mindesthöhen für bauliche Anlagen berücksichtigt. Die im GPK angegebenen Mindesthöhen berücksichtigen auch den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg.

2.2.2.6. Prognose Klima und Luft

Baubedingt werden insbesondere durch den Betrieb von Baufahrzeugen zeitlich begrenzte höhere Belastungen der Luftqualität durch den Ausstoß von Abgasen der Verbrennungsmotoren erwartet. Die Auswirkungen werden jedoch auch unter Berücksichtigung der zeitlichen Begrenzung und des Umfangs als völlig unerheblich eingestuft.

Analogebedingungen resultieren durch die Flächenversiegelungen Auswirkungen auf das Kleinklima des betroffenen Gebietes. Dabei wird insbesondere die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme werden die Auswirkungen angesichts der Vorbelastung, der Flächengröße und der verbleibenden relativ großen Fläche unversiegelter Bereiche im Planungsumfeld, wie z.B. die angrenzenden Acker- und Grünlandflächen in Kombination mit den umliegenden Knicks und Baumreihen nicht zu merklichen und relevanten Veränderungen des Kleinklimas führen. Die Beeinträchtigungen werden somit als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsbedingt Auswirkungen auf das Klima und die Luft werden durch die Ferienhaussiedlung nicht erkannt.

2.2.2.7. Prognose Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt ergibt sich durch das Abschieben des Oberbodens, Anlage von Oberbodenlagerung, Anwesenheit von Baufahrzeugen und schließlich durch das Errichten der Baukörper grundlegende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in Kombination mit negativen Auswirkungen auf die an das Landschaftsbild gebundene Erholungseignung des Gebietes. Die Auswirkungen sind überwiegend temporärer Natur und enden mit Fertigstellung und Eingrünung der Siedlung.

Anlagebedingt ergibt sich durch die Errichtung der neuen Baukörper ebenfalls eine grundlegende Wandlung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Eingriffsbereich. Damit verbunden ist eine dauerhafte Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Errichtung von Ferienhäusern in einer landwirtschaftlich reizvollen und sensiblen Landschaft. Wie dargelegt besitzt das Planungsgebiet eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, weist aber eine anthropogene Beeinträchtigung durch die bereits vorhandene Bebauung auf, sodass sich die Erweiterung landschaftsgestalterisch in die vorhandene Bebauung integrieren lässt und durch gezielte begleitende landschaftsplanerische Maßnahmen vom Betrachter nur bedingt als wesentlich störend wahrgenommen wird. Zu den landschaftsplanerischen Maßnahmen zählt insbesondere die Anlage eines Knicks parallel zur Straße „Bonsberg“. Auf diese Weise erfolgen eine gute Sichtverschattung der Gebäude, eine Gliederung der Landschaft sowie ein funktionaler Lückenschluss im Knicknetz. Für den Betrachter wird sich mittelfristig das Plangebiet mit den neuen Gebäuden weitgehend störungsfrei an das Landschaftsbild integrieren, sodass insgesamt für das Schutzgut keine erheblich negativen Beeinträchtigungen prognostiziert werden. Durch die landschaftsplanerische Maßnahme und die dadurch erwirkte weitgehende Einbindung des Gebietes in die Landschaft, ergeben sich auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes, so dass eine Entlassung des Teilgebietes möglich ist.

2.2.2.8. Prognose kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Da sich das gesamte Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet befindet, könnten im Zuge der Bauarbeiten Denkmäler zerstört werden. Unter Berücksichtigung des § 15 DSchG (vgl. IGN 2020) wird dem Umstand Rechnung getragen und es ist nicht von einer erheblichen negativen Auswirkungen des betrachteten Schutzgutes auszugehen.

2.2.2.9. Prognose Wechselwirkungen

In der folgenden Tabelle werden die schutzbezogenen Umweltauswirkungen nochmals zusammenfassend in einer 5-stufigen Bewertung dargestellt. Sich verstärkende Wechselwirkungen, die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen (Stufe: +++++ erheblich) werden nicht erkannt.

Tab. 7: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkung	Grad der Beeinträchtigung
Mensch	Keine besondere Bedeutung	-
Pflanzen, Tiere	Überwiegend Inanspruchnahme von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Natur- und Artenschutz, erforderlich ist eine Knickrodung auf 5 m Länge	+
Boden	Verlust von Bodenfunktionen insbesondere durch Flächenversiegelungen	+
Wasser	Im geringen Umfang Reduzierung der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildungsrate; Besondere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich	+
Klima, Luft	Geringe Veränderung des Kleinklimas durch Flächenversiegelung	+
Landschaft	Ausweitung der Siedlungsflächen; Verlust an freier, intensiv genutzter Landschaft; Verlust der typische Grundmoränenlandschaft, Plangeltungsbereich im LSG	++
Kultur- und Sachgüter	Evtl. Denkmäler vorhanden, die beim evtl. Auffinden zu melden und zu sichern sind, damit keine Auswirkungen	-
Wechselwirkungen	Keine Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	-

++++ erhebliche +++ starke, ++ mittlere, + geringe, - keine Beeinträchtigung

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende oder summierende Wechselwirkungen wird im vorliegenden Fall somit nicht erwartet.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen, da keine Vorhabensalternativen bestehen. Zu untersuchen ist aber die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung / Maßnahmen Bodenschutz

Zur Eingriffsminimierung ergeben sich folgende Maßnahmen, die entweder durch Festsetzungen im B-Plan bzw. während der Bautätigkeit durch die örtliche Bauleitung oder Bauaufsicht umzusetzen bzw. zu kontrollieren sind:

1. Um die Bodenversiegelung zu reduzieren, wurde die Erschließungsstraße in minimaler Größe bzw. Breite erstellt.

2. Schädliche Bodenverdichtung während der Bauphase wird durch Vermeidung des Befahrens auf unbebauten Grundstücksteilen erzielt.
3. Die Anlage einer Baustraße erfolgt nur auf den späteren Planstraßen.
4. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird gering verschmutztes Niederschlagswasser weitgehend im Untergrund des Plangebietes versickert.
5. Vor Baubeginn wird im Baustelleneinrichtungsplan eine Stellfläche für Baumaschinen ausgewiesen und der Boden der Stellfläche vor möglichen schädlichen Einträgen wie Benzin, Diesel, Öl, Schmierstoffen usw. geschützt (Wannen- oder Foliendichtung).
6. Vor Baubeginn wird außerdem eine zentrale Fläche zur Lagerung bzw. Zwischenlagerung von Boden und Baumaterial ausgewiesen. Auf diese Weise wird eine nur möglichst kleine Bodenoberfläche beansprucht. Die Lagerfläche ist im Baustelleneinrichtungsplan zu kennzeichnen
7. Das Auf- und Einbringen sowie der Lagerung von Boden erfolgt gemäß DIN 19731, es sind insbesondere folgende Maßnahmen zu ergreifen:
8. Der Untergrund der Bodendepots ist so zu wählen, dass keine Staunässe entsteht (keine Mulden!). Die Bodenmieten sollten nur im trockenen Zustand geschüttet werden, damit die biologische Aktivität und der Gasaustausch im Boden erhalten bleibt.
9. Der im Plangebiet abgeschobene Boden wird im Zuge der Bauausführung horizontal, also schichtweise ausgebaut und schichtentsprechend gelagert und lagerichtig wieder eingebaut.
10. Es ist auf die Trennung von Ober- und Unterboden zu achten.
11. Boden wird im Gebiet während der Bauphase in trapezförmigen Mieten mit einer maximaler Höhe von 2,0 m (Unterboden bis max. 4,0 m) zwischengelagert und soweit möglich, im Plangebiet wiederwendet. Der Flächenbedarf ergibt sich somit aus der maximalen Schütthöhe, dies ist beim Bodenmanagementplan zu berücksichtigen und darzustellen.
12. Das gelagerte Bodenmaterial ist vor Verdichtung und Vernässung zu schützen und darf generell nicht befahren werden.
13. Bei einer Bodenlagerungszeit von über 6 Monaten ist das Zwischenlager mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne oder Lupine) zu begrünen.
14. Sollte der abgetragene Boden widererwartend nicht vollständig im Plangebiet wiederverwendet und auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden, ist hierfür eine Genehmigung der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.
15. Vor Baubeginn wird ein Bodenmanagementplan erstellt, dieser ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dieser Managementplan berücksichtigt die unter Punkt 2. – 14. aufgeführten Maßnahmen und enthält Angaben zum Verbleib des Bodens getrennt nach Ober- und Unterboden.
16. Zu dem vorhandenen Knick ist ein 4,0 m breiter Knick-Schutzstreifen einzurichten, der von jeglicher Bebauung und von Befahren freizuhalten ist.
17. Die Baufeldräumung einschließlich Abschieben des Oberbodens und der erforderliche Knickverkürzung muss vor Beginn der Brutzeiten (01. Oktober - 28. Februar) durchgeführt werden. Durch einen dann kontinuierlichen Baubetrieb (Anwesenheit von Menschen, Baufahrzeugen) wird eine Wiederbesiedlung der Flächen durch Brutvögel verhindert und der Verbotstatbestand gemäß §44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Außerdem ergibt sich durch diese Vorgehensweise eine Eingriffsminimierung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

18. Aufklärungstafeln am Regionaldeich sollten Besucher insgesamt über die Empfindlichkeit des Küstenlebensraumtyps informieren und damit den Zutritt in diesem Gebietsbereich einschränken. Gleiche Informationen soll die Bewohner der Ferienunterkünfte über eine hausinterne Informationsmappe erhalten.

2.3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.3.1. Landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet

A. Knickneuanlage

Das Plangebiet soll zur Straße „Bonsberg“ durch einen Knick abgegrenzt werden (vgl. B-Plan, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, IGN 2020). Diese Maßnahme dient zur Durchgrünung und Einbindung des gesamten Gebietes in das Landschaftsbild und soll zur zusätzlichen Verbindungen im vorhandenen Knicksystem des Umfeldes führen. Durch die Knickneuanlage entstehen zwar vertikale Strukturen, die in Niederungs- und Wiesengebieten unerwünscht sind, angesichts des Abstandes zum Niederung der Hunau, soll diese Maßnahme aber neben der landschaftlichen Einbindung auch eine Abgrenzung und Pufferung zum FFH-Gebiet bilden. Außerdem trägt die Maßnahme zu einem positiven Effekt des Artenschutzes bei und erfolgt in einer traditionell knickreichen Landschaft.

Der neue Knickwall wird mit Bodenmaterial aus dem Plangebiet errichtet und erhält folgendes Profil:

- Fußbreite (min.): rund 3,5 m
- Wallhöhe: rund 1,5 m
- Wallkrone (Breite): ca. 1,2 m

Der zu errichtende Knickwall darf erst nach einer Sackungsphase von mindestens drei Monaten bepflanzt werden. Günstig sind die Errichtung des Walles im Herbst und eine Bepflanzung im folgenden Frühjahr. Die Bepflanzung des Walles erfolgt mit Baumschulware aus hiesiger Anzucht mit folgenden Arten und Qualitäten:

Pflanzenliste / Knick

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	LHEI 1xv 60/100
Weide	<i>Salix div. spec.</i>	STR 2xv 60/100
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	LHEI 1xv 80/100
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>	STR 2xv 60/100
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	HEI 2xv 60/80
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	STR 2xv 60/100
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	HEI 2xv 100/125
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	STR 2xv 60/100
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	LHEI 1xv 60/80
Wildapfel	<i>Malus domestica</i>	STR 2xv 60/100
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	STR 1xv 60/100

Die Anpflanzung erfolgt auf der Wallkrone in zwei alternierenden Reihen mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,70 m. Die Gehölze werden in Gruppen zu je 5-6 je Art gepflanzt. Am Knickwallfuß ist beiderseits ein 0,5 m breiter Knickschutzstreifen vorzulagern und als krautiger Saum dauerhaft zu erhalten. Der Schutzstreifen ist gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche abzufrieden und darf jährlich gemäht (Mulchmäh) werden.

Der Knick ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, im Abstand von 25,0 m sind Überhälter zu entwickeln und zu erhalten. Die Knickpflege erfolgt unter Berücksichtigung und Einhaltung der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2017– V 534-531.04.).

2.3.2.2. Ermittlung Kompensationsumfang

Nachteilige und kompensationsbedürftige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Für diese Eingriffe müssen entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und festgesetzt werden.

Diese Maßnahmen haben sich in ihrer Quantität und Qualität nach dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 und Durchführungsbestimmung zum Knickschutz vom 20.01.2017 zu richten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Zuge des Baues der Erschließungsstraße muss im Plangebiet an der Erschließungsstraße eine Knickkürzung auf einer Länge von rund 5,0 m durchgeführt werden (vgl. Bestandsplan). Gemäß „Durchführungsbestimmung zum Knickschutz“ MELUR 2017 muss dafür ein Ausgleichsverhältnis von mindestens 1:2 zugrundegelegt werden, **somit sind 10 m Knickneuanlage zur positiven Ausgleichsbilanz erforderlich**, die im Plangebiet erbracht werden kann. Die Knickneuanlage erfolgt gemäß den obigen Ausführungen und unter Berücksichtigung der „Fachliche Standards für Knickneuanlagen“ und der „Durchführungsbestimmung zum Knickschutz“ hier Anlage B des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H vom 20.01.2017 und unter Berücksichtigung der Ausführungen im Kapitel 2.3.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen.

Schutzgut Boden

Insgesamt ist bei Realisierung der Maßnahme mit einer irreversiblen Bodenversiegelung von maximal **1.806 m²** (vgl. Tab. 6) zu rechnen. Gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 gilt ein Eingriff in das Schutzgut Boden als kompensiert, wenn eine gleich große Fläche entsiegelt wird und die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden, oder eine Fläche **mindestens** im Verhältnis 1 zu 0,5 zur versiegelte Bodenflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp

entwickelt wird. Es ergibt sich damit eine erforderliche Flächengröße von mindestens 903 m².

Zu diesem Zweck wird vom Ökokonto Schleswig-Flensburg, Munkbrarup, Östliches Hügelland, Aktenzeichen 661.4.03.074.2015.00 eine entsprechende Ausbuchung vorgenommen. Der Vertrag zur Ausbuchung muss zum Satzungsbeschluss der Gemeinde vorliegen.

Schutzgut Wasser

Der Ausgleich für das Schutzgut Wasser gilt gemäß Runderlass als erbracht, wenn - wie im Plangebiet vorgesehen - gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund des Gebietes versickert wird.

2.3.3. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

In der folgenden Tabelle ist nochmals der erforderliche Kompensationsbedarf für die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

Tab. 8: Übersicht erforderliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Schutzgut / Eingriffssituation	Eingriffs-Fläche	Ausgleichs-Faktor	Erforderlicher Ausgleich / Ersatz
Boden: Bodenversiegelungen, (abzüglich der anrechenbaren Flächen im Plangebiet)	1.806 m ²	1:0,5	903 m ²
Wasser: Bodeninfiltration des Niederschlagswassers reduziert	1.806 m ²	--	Gering verschmutztes Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert
Klima, Luft: keine Eingriffe	--	--	--
Tiere und Pflanzen: kompensationsbedürftiger Eingriff in das Knicksystem	5,0 m Knickverkürzung an Erschließungsstraße	1:2	10 m Knickneuanlage, erfolgt im Plangebiet
Mensch Kein Eingriff	--	--	--
Landschaft Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes	—		
SUMME:			903 m² Verbuchung im Ökokonto Munkbrarup, Az. 661.4.03.074.2015.00

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Vorhabensalternativen

Die vorliegende Planung beruht auf ein bereits frühzeitig durchgeführtes und langfristig geplantes bauleitplanerisches Konzept unter Einbindung der Kreis- und Landesplanung. So war der Standort vorliegender Planung Gegenstand der am 10.09.2018 durchgeführten „Kreisbereisung“, bei dem mehrere Standorte in der Nähe des Sportboothafens „Gellingmole“ geprüft wurden. Standortalternativen wurden aus naturschutzfachlicher Sicht und auch aus städtebaulichen Bedenken verworfen. Im Rahmen weiterer Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Landesplanungsbehörde sowie des Fachdienstes Regionalentwicklung des Kreises Schleswig-Flensburg wurde eine bedarfsgerechte Entwicklung in Bezug auf die bereits vorhandene touristische Nutzung und Örtlichkeit entwickelt. Mit der vorliegenden Planung wird eine moderate, bedarfsgerechte Fortentwicklung des vorhandenen touristischen Angebotes verwirklicht, der sich unmittelbar an einen vorhandenen Beherbergungsbetrieb anfügt und zu einer Bündelung der Infrastrukturen mit synergetischem Effekt führt. Da die vorgesehene bauliche Entwicklung zwingend an die bereits bestehende Pension / Beherbergungsbetrieb gebunden ist, ergibt sich keine Vorhabensalternative.

2.5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Pangebiete und grenzüberschreitende Wirkungen

Weitere Vorhaben im Umfeld des Plangebietes sind derzeit nicht geplant, Auswirkungen sind dementsprechend nicht zu erwarten. Eine grenzüberschreitende Wirkung des vorgestellten Projektes wird nicht prognostiziert.

2.6. Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Durch die vorgestellte Bauleitplanung wird kein Vorhaben zulässig, das für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig oder relevant ist. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftige Nutzung im Gebiet ausgeht. Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

2.7. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird nicht erwartet.

2.8. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Rahmen der Planrealisierung werden allgemein häufig verwendete Techniken und Materialien verwendet bzw. eingesetzt, von denen keine Beeinträchtigung der umweltrelevanten Aspekte erwartet wird.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Methoden und auftretende Schwierigkeiten

3.1.1. Angewandte Methoden

Grundlage für die Bewertung der Leistungen des Naturhaushaltes für den Arten- und Biotopschutz ist eine aktuelle, flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und der Strukturmerkmale des Untersuchungsgebietes. Die Kartierung der Biotop- und Strukturtypen erfolgt gemäß der Standardliste Schleswig-Holstein (LLUR 2019b) und wurde im Mai 2019 durchgeführt. In einem zweiten Schritt werden die Biotoptypen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere verbal bewertet und eine Potenzialabschätzung für das Vorkommen von besonders geschützten Tieren und Pflanzen, also von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und für europäische Vogelarten vorgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt hinsichtlich ihres Schutzstatuts i.S.d. § 30 BNatSchG / 21 LNatSchG SH und unter Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MLUR 2014)

Für die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen wurden Ausführungen und landschaftsökologische Daten des Landschaftsplanes (MASSSHEIMER 2002) berücksichtigt und eine aktuelle Abfrage der WinArt-Datenbank des LLUR (Abfrage vom 10.08.2019) vorgenommen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde die Bodenkarte Schleswig-Holstein, die Hydrogeologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein sowie die Bearbeitung zu den Böden Schleswig-Holsteins (LLUR 2012) und das Baugrundgutachten von BODEN & LIPKA (2019) herangezogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Projektes erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei bzw. vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und erhebliche (vgl. z.B. RASSMUS, HERDEN, JENSEN, RECK & SCHÖPS 2003, KAISER 2017).

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 und „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ - Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 und unter Anwendung der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz – Erlass des Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 20.01.2017. Entsprechend den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden alle Biotoptypen einer allgemeinen oder besonderen Bedeutung für den Natur- und Artenschutz zugeordnet.

3.1.2. Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen oder bei Auswertungen von Informationen haben sich nicht ergeben.

Für das Gebiet liegen keine aktuellen faunistischen oder floristischen Detaildaten vor. Eine Beurteilung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten erfolgte deshalb zunächst durch gutachterliche Potenzialabschätzung auf Grundlage der aktuell durchgeführten Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung der Abfrage der WinArt-Datenbank des Landes.

3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Planung (Monitoring)

Die Überwachung der Umweltauswirkungen dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vorzunehmen oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Zu überwachen sind - gemäß § 4 BauGB - nur die erheblichen Umweltauswirkungen und insbesondere die unvorhersehbaren Umweltauswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind, wie ausführlich dargelegt, durch das vorgesehene Projekt nicht zu erwarten. Auf eine Überwachung kann dementsprechend verzichtet werden.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Niesgrau plant entsprechend des touristischen Konzeptes des Amtes Geltinger Bucht eine Ausweitung des Ferienhausangebotes bei Koppelheck / Hunoi bzw. am Sportboothafen Geltingmole. Das Planvorhaben ist alternativlos, da es räumlich an einen bestehenden touristischen Betrieb angegliedert wird.

Der Bebauungsplan umfasst ein rund 0,4 ha großes Areal westlich der Straße „Bonsberg“ und südlich einer bereits vorhandenen Bebauung. Das Gebiet wird aktuell als Weidefläche intensiv genutzt wird, im Plangebiet befindet sich außerdem ein bereits als Pension genutztes Wohngebäude. Geplant ist die Ausweisung von zwei Sonderflächen die durch gewerblich-touristische Beherbergung und Gastronomie der Erholung dienen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wird eine Bestandsanalyse der relevanten Schutzgüter durchgeführt und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter sind:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Natura-2000-Gebiet
- Boden
- Wasserhaushalt
- Klima und Luft sowie

- Landschaft und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstiger Sachgüter einschließlich ihrer
- Wechselwirkungen

Für jedes Schutzgut werden aufbauend auf die Bestandsanalyse und Prognose und unter Berücksichtigung von erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Auswirkungen in ihrer Erheblichkeit abgeschätzt.

Relevante und mit einer mittleren bis hohen Erheblichkeit eingestufte Auswirkungen ergeben sich im Rahmen der Prüfungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, für den Boden und Wasserhaushalt sowie für das Landschaftsbild.

Die negativen Auswirkungen ergeben sich durch einen notwendigen Eingriff in das Knickssystem für die Erschließungsstraße und für die Bodenversiegelungen durch Errichtung der Baukörper sowie für die Erschließungsstraße und Parkplätze.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und eine Planrealisierung ist nur durch Entlassung des Bereiches aus der Schutzkulisse möglich.

Für die betroffenen Schutzgüter wird der Kompensationsbedarf unter Berücksichtigung der im Plangebiet durchzuführenden Maßnahmen zum Boden-, Arten-, Natur- und Landschaftsschutz ermittelt. Es resultiert eine erforderliche Knickneuanlage von mindestens 10 m Länge, die im Plangebiet erbracht werden kann, sowie eine Bereitstellung einer externen Flächenausweisung von mindestens 903 m². Diese Flächengröße ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu entlassen und als naturbetontes Biotop zu entwickeln. Der Ausgleich für den ermittelten Kompensationsbedarf erfolgt über das Ökokonto Munkbrarup.

Für das Landschaftsbild kann über die Neugestaltung und Eingliederung des Gebietes in das vorhandene Landschaftsbild keine erhebliche Auswirkung auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes festgestellt werden, so dass eine Entlassung der Teilfläche aus dem Schutzgebiet ohne erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Gebietes möglich ist.

Für das angrenzende FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Gelting“ und hier insbesondere das Teilgebiet Gräverdiek-Hunhoi sowie für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1123-491 „Flensburger Förde“ wird eine Beeinträchtigung des Planvorhabens auf die Erhaltungsziele und des Schutzzweckes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen. Für beide Gebiete ergeben sich dabei keine relevanten Auswirkungen.

Unter Einhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Umsetzung der quantifizierten Ausgleichsmaßnahmen können bei Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen für die relevanten Schutzgüter prognostiziert werden.

4. Quellenverzeichnis

BDLA (Bund Deutscher Landschaftsarchitekten) 2004: Die neue Umweltprüfung.- 16 S., Polykopie des Arbeitskreises Landschaftsplanung

BODEN & LIPKA (2019) Baugrunduntersuchung zum B-Plan Nr. 8 Koppelheck-Hunoi in der Gemeinde Niesgrau, Kreis Schleswig-Flensburg, Polykopie

GARNIEL & al. 2010: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.- Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB, 140 S., Bonn

GERHARDS, I. 2002: Naturschutzfachliche Handlungsempfehlung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Veröffentlichungen der BfN 160 S., Bonn-Bad Godesberg

GEOPORTAL 2019:

<https://www.geoportal.de/DE/Geoportal/Karten/karten.html;jsessionid=274F98CDAC35B26980FC54EAB7BB230A?lang=de&wmcid=64>

HÖLTING, B. 1996: Hydrogeologie – Enke Verlag, 441 S., Stuttgart

IGN 2020: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerblich-touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck“ in der Gemeinde Niesgrau, Amt Geltinger Bucht im Kreis Schleswig-Flensburg, 18 S., unveröfftl. Polykopie

JESSEL B. & K. TOBIAS 2002: Ökologisch orientierte Planung.- UTB 470 S., Stuttgart

KAISER, T. 2017: Bewertung in der Umweltplanung.- Natur und Landschaft 285, 210 - 239 Stuttgart

KÖPPEL, J., PETERS W. & W. WENDE 2004: Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung – UTB, 367 S., Stuttgart

LAMPRECHT, H. & J. TRAUTNER 2007: Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP.- FuE-Vorhaben i.A. des BfN, 239 S., Hannover, Filderstadt

LEP 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.- Innenministerium Schleswig-Holstein, 134 S., Kiel

LLUR 2012: Böden Schleswig-Holsteins.- Schriftenreihe LLUR SH, Geologie und Boden 11, Kiel

LLUR 2019: Luftqualität in Schleswig-Holstein im Jahr 2017-2018.- pdf Datei aus www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/luftqualitaet/Berichte/Luftqualitaet_in_SH_2019.html;jsessionid=09B17C5007395C1292F0DBB8BB8F3F8C

LLUR 2019b: Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotypenkartierung in Schleswig-Holstein, Standardliste Biotypen in Schleswig-Holstein – 5. Fassung unveröffl. Polykopie

MASSSHEIMER 2002: Landschaftplan der Gemeinde Niesgrau.- 79 S., unveröffentl. Polykopie

MATTHIAS, P. et al. 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB.- LABO-Projekt B 1.06.-

MELUND 2018: Managementvermerk für das FFH-Gebiet DE-1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“, Teilgebiet „Gräverdiek-Hunoi“, 16 S., unveröffentl. Polykopie

MELUND 2020: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I.-
https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landschaftsplanung/LRP_Planungsraum_I.html;jsessionid=9D4AAC94132E8492A36F1C2D51820EA4.delivery2-master

MELUR 2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz.- Erlass der Ministeriums Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein V 534.531.04

MELUR 2012: Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2012.- 102 S., Kiel

MUNF (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein) 1999: Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein - 150 S., Kiel

MUNF (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein) 2001: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V, 123 S. + 141 S. + Kartenteil, Kiel

PLANUNGSGRUPPE PLEWA 2015: Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht.- 130 S., Polykopie

RASSMUS, J., HERDEN, Ch. JENSEN, I., RECK, H, & K. SCHÖPS 2003: Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung – Angewandte Landschaftsökologie, Heft 51, 225 S., Bonn-Bad Godesberg

RECK H. 1990: Zur Auswahl von Tiergruppen als Biodeskriptoren für den tierökologischen Fachbeitrag zur Eingriffsplanung.- In RIECKEN, U. (Hrsg.): Möglichkeiten und Grenzen der Bioindikatoren durch Tierartengruppen im Rahmen raumrelevanter Planungen - 228 S., Bonn-Bad Godesberg.

ANHANG

A.1. Bestandsplan M 1:1.000

Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Niesgrau wird die bauleitplanerischen Maßnahmen durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2020 gebilligt.

Niesgrau, den

.....
Bürgermeister/-in

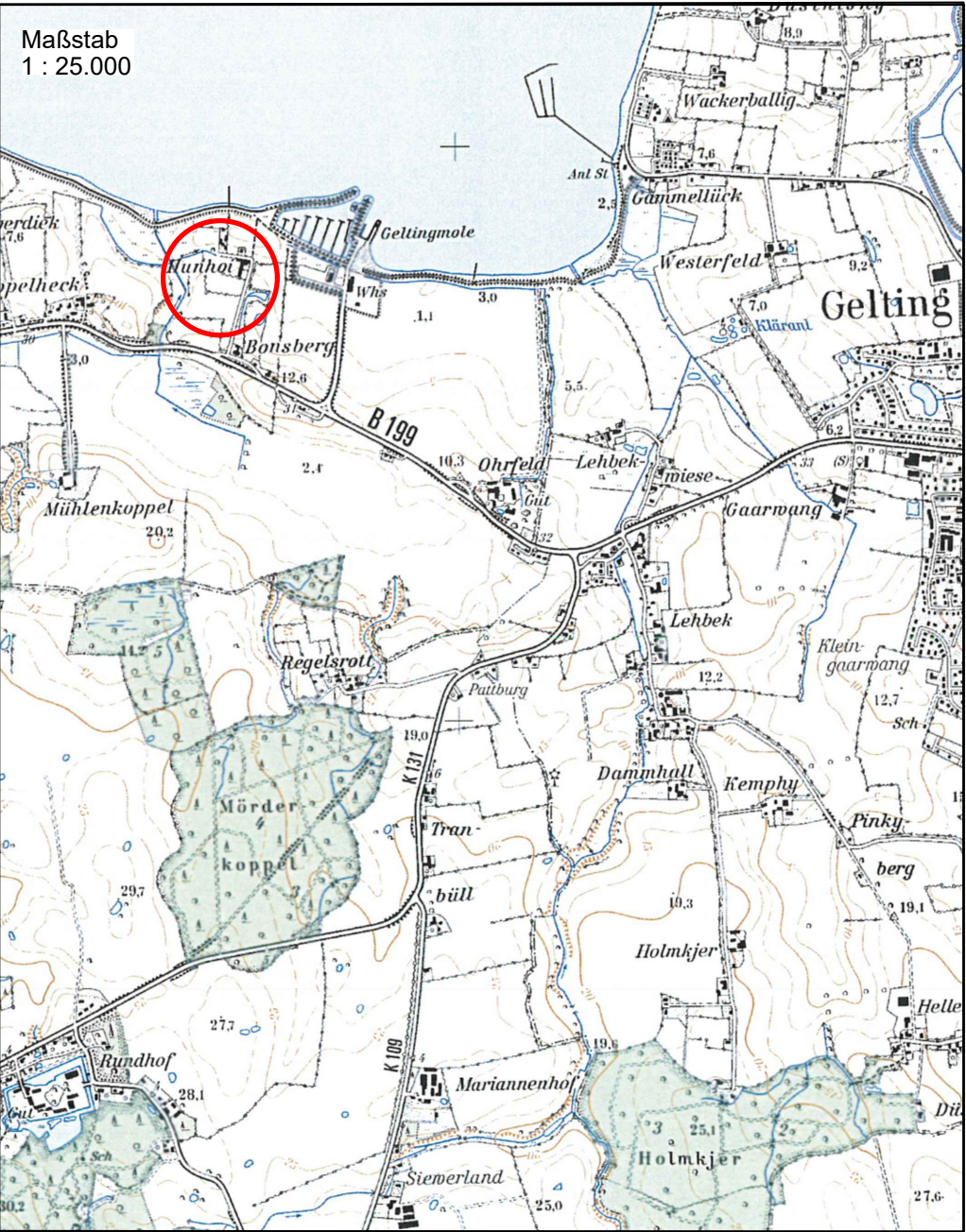
Anlagen:

- Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck/Hunhoi“
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Entwurf des Durchführungsvertrages
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Überblick



Legende zum Bestandsplan

Biotopcode	Biotoptyp
○○○○○○ HWy	Knick mit Überhältern § 30 BNatSchG i.V.m § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG BiotopV (1) Nr. 10
○○○○○○ HWy/o	Knick ohne Strauchschicht § 30 BNatSchG i.V.m § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG BiotopV (1) Nr. 10
○○○○○○ HEy/HRy	zukünftig fortfallender Knick
○ HEy/HRy	Einzelbaum bzw. Baumreihe
GYy	Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
GYf	Wirtschaftsgrünland mit Feuchtezeigern
AAy	Intensivacker
SDy	Siedlungsfläche und sonstige bebaute Grundstücke im Außenbereich
SVs/SVy	Vollversiegelte Verkehrsfläche und Bankett und Parkplätze
L	Landschaftsschutzgebiet "Flensburger Förde"
	FFH-Gebiet DE 1123-393
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches i.S.d. § 9(7) BauGB

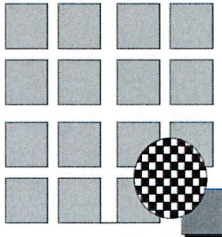


Projekt: Gemeinde Niesgrau - Kreis Schleswig-Flensburg Umweltbericht zum VB B-Plan Nr. 8 "Gewerblich - touristische Beherbergung und Gastronomie Koppelheck/Hunholz"		
Planbezeichnung:	Stand:	Bearbeitung: A. Dbg. 5/2019
Bestandsplan / Biotoptypen	Mai 2019	Blatt-Nr. 1
		Maßstab 1 : 1000

Antragsteller / in:	Planverfasser:
Gemeinde Niesgrau Amt Geltinger Bucht Holmlück 2 24972 Steinbergkirche	Dr. A. Dannenberg Hermann-Clausen-Straße 13 24837 Schleswig Tel.: +49 (0)4621-96 34 34 · Fax: 96 34 25 dannenberg@bia-planung.de www.bia-planung.de
Niesgrau, den	Schleswig,

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Niesgrau

Projektbezeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB-Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck/Hunoi“		
Projekt-Nr.:	5-166-18		
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de  Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner 20.10.2020 Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat Datum / Unterschrift		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 m.hass@ign-schleswig.de 20.10.2020 Datum/Unterschrift		
Ausführungsplanung:	 BAUWERK ARCHITEKT HORST MÜLLER Nordstrasse 3 24937 FLENSBURG Fon: 0461/15 05 8- 00 Fax: 0461/15 05 8- 15 info@bauwerk-fl.de www.bauwerk-fl.de		

Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung des Sondergebietes.....	2
2. Betreiberkonzept.....	3
3. Vorhabenbeschreibung	4
4. Erschließung.....	4

1. Entwicklung des Sondergebietes

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Nahbereich des bestehenden Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes „Mein Ostseeplätzchen“ die Angebotserweiterung in Form von Ferienhäusern.

Die beabsichtigte Bebauung steht dabei in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Betrieb „Mein Ostseeplätzchen“.

Konkret ist hier die Neuerrichtung von 4 Ferienhäusern geplant.



Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südlich und westlich der Straße "Hunhoi" und östlich der „Hunau“ innerhalb der Gemeinde Niesgrau im Nahbereich des Sportboothafens Gelting in der Nähe der Geltinger Bucht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich bereits weitere touristische Nutzungsformen wie das „Fähr-Café Bonsberg“ und das „Ostseehotel Hunhoi“. In etwa 200 m Entfernung befindet sich zudem der „Sportboothafen Gelting-Mole“.

2. Betreiberkonzept

Die Vorhabenträgerin wird das Plangebiet einheitlich betreiben.

Das Konzept sieht vor, 4 neue Ferienhäuser als Angebotserweiterung zum bestehenden Betrieb „Mein Ostseeplätzchen“, betrieben durch Frau Marita Jacobsen, zu errichten und entsprechend einzubinden.

Als Eigentümerin der Flächen strebt Frau Marita Jacobsen die Errichtung und Vermietung der Ferienhausobjekte an.

Die Objekte verbleiben dabei gänzlich im Eigentum von Frau Marita Jacobsen. Die Bindung erfolgt dabei nicht personengebunden, sondern über den bestehenden Betrieb „Mein Ostseeplätzchen“. Der Ertrag der Ferienhausimmobilien ergibt sich aus der Vermietung, derselben bei einem jährlichen Vermietungsansatz, welcher im Schnitt bei rund 180 Tagen im Jahr liegt.

Bei dieser Art der Vermarktung handelt es sich um ein wirtschaftliches Modell im Tourismussektor, wobei der Fokus auf der Erzielung von Einkünften und nicht auf der Eigennutzung des Objektes liegt. Die Thematik Eigennutzung spielt durch die Tatsache, dass sämtliche Objekte im Eigentum des Betriebes „Mein Ostseeplätzchen“ verbleiben und die Vermarktung an Dritte ausschließlich über Vermietung erfolgt, keine Rolle. Durch die stetige Fluktuation der Gäste wird der Gebietscharakter sichergestellt.

Auf der Gästeseite werden Touristen angesprochen, welche in der ländlichen und ostseenahe Region in Schleswig-Holstein Ruhe und Entspannung suchen, das sind insbesondere Familien mit Kindern. Zugleich sind die Städte Kappeln und Flensburg mit dem PKW binnen 20 Minuten bzw. 30 Minuten erreichbar, infrastrukturelle Einrichtung wie Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs können in unmittelbarer Nähe in der Gemeinde Gelting erworben werden.

Eine Veräußerung der neuen Ferienhäuser an Dritte wird über den Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

3. Vorhabenbeschreibung

Insgesamt sollen 4 Ferienhäuser als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einer Nettogrundfläche von ca. 80 m² zzgl. Terrasse und Nebenanlagen als Erweiterungsangebot zum bestehenden Pensionsbetrieb „Mein Ostseeplätzchen“ entstehen. Der vorhandene Beherbergungsbetrieb bietet Übernachtungsmöglichkeiten in Pensionsform samt Frühstücksmöglichkeit und Gastronomie, wobei die Auslastung jährlich bei ca. 180 Übernachtungen liegt. Der vorhandene Betrieb veranschaulicht das touristische Potential des Plangebietes.

Die Realisierung des Planvorhabens erfolgt in einem Abschnitt. Die Fristen für die bauliche Fertigstellung des Planvorhabens sind im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin geregelt. Die Fertigstellung hat demnach spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Der für das Plangebiet gewählte Haustyp „SOLO“ ist in der Anlage skizziert dargestellt. Er weist folgende Merkmale auf:

Wohnfläche:	ca. 80 m ²
Firsthöhe:	ca. 5,50 m
Dachform/Dachneigung:	Satteldach, ca. 30° Neigung
Dacheindeckung:	unglasierte Eindeckung in schwarz oder anthrazit
Fassade:	konventionelle Materialien gemäß Festsetzung in weiß, beige, grau, anthrazit

Zur Wahrung des Gebietscharakters ist ausschließlich eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen zulässig.

4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch Anbindung an den vorhandenen Verkehrsweg „Bonsberg“ erschlossen und mit einem privaten Stichweg ausgestattet, welcher die Erschließung der Ferienhäuser sicherstellt. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und verbleiben in privater Hand.

Darüber hinaus berücksichtigt die geplante Verkehrsfläche „Straße A“ eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit den Maßen 7 x 12 m, was den Vorgaben der Musterrichtlinie über die Flächen der Feuerwehr entspricht.

Neben den Straßen werden im Bereich des Verkehrsweges „Bonsberg“ Stellplätze festgesetzt, welche insbesondere den Gästen bei der Ankunft und Anmeldung dienen sollen. An diesem Standort wird zudem ein Müllsammelplatz festgesetzt, welcher der Sammlung des anfallenden Abfalls aus der näheren Umgebung, dienen soll.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Müllabfuhr wird das Gebiet über den Verkehrsweg „Bonsberg“, wie bisher, befahren.

Der Abfall ist am Abfuhrtag an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare Straße (in diesem Fall der Verkehrsweg „Bonsberg“) zu bringen oder alternativ über einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg abholen zu lassen. Für die Sammlung des anfallenden Mülls wurde ein separater Müllsammelplatz festgesetzt.

Der Hol- und Bringservice kann aus Sicherheitsgründen jedoch nur für Abfallbehälter bis zu einem Volumen von maximal 1.110 Liter angeboten werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2: Ansichten und Schnitte Ferienhaustyp „SOLO“
- Anlage 3: Entwurf des Durchführungsvertrages

Orfluter
VaBo Hunau-Lehbekerau

96
10



Landschaftsschutzgebiet
"Flensburger
Förde"

804

965

844

SO-Be-Ga-2	
GRZ 0,4	
FH 8,00m	
I	E

SO-Be-Ga-1	
GRZ 0,4	
FH 6,00m	
I	E

845

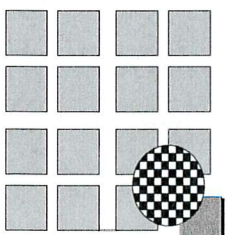
213m²

164m²

123m²

845

185m²



BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER

Nordstrasse 3
24937 FLENSBURG

Fon: 0461/15 05 8- 00
Fax: 0461/15 05 8- 15

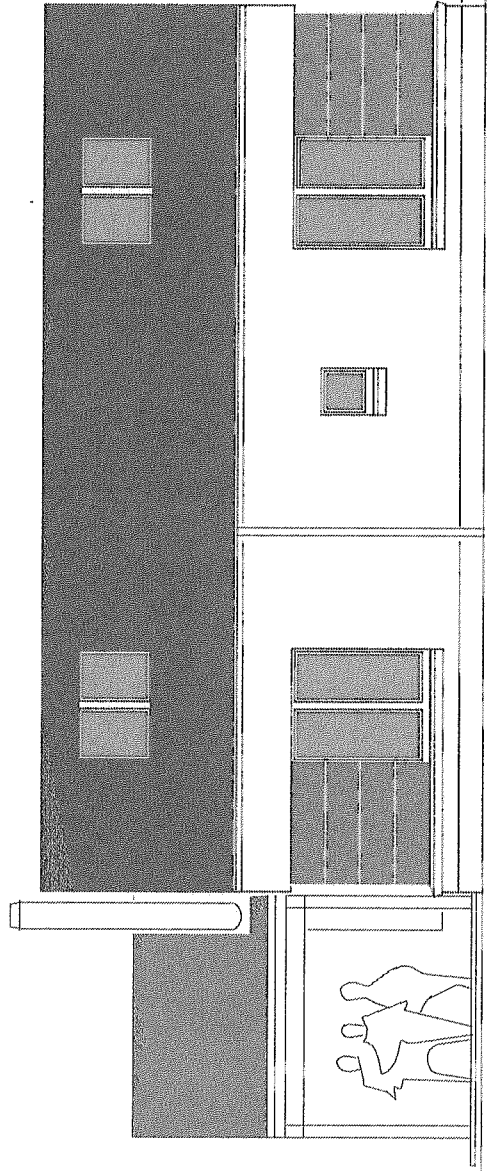
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de

Bauvorhaben / Projekt:

Neubau Fereinhausgebiet Koppelheck-Hunhoi

Bonsberg, 24395 Niesgrau

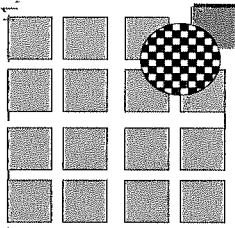
Lageplan 1:500 (@DIN A3) 23.10.2020



ANSICHT Traufe 1 Haustyp SOLO

+3.50
+2.00

+1.50



**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

**Nordstrasse 3
24937 FLENSBURG**

Fon: 0461/15 05 8- 00

Fax: 0461/15 05 8- 15

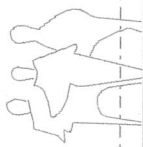
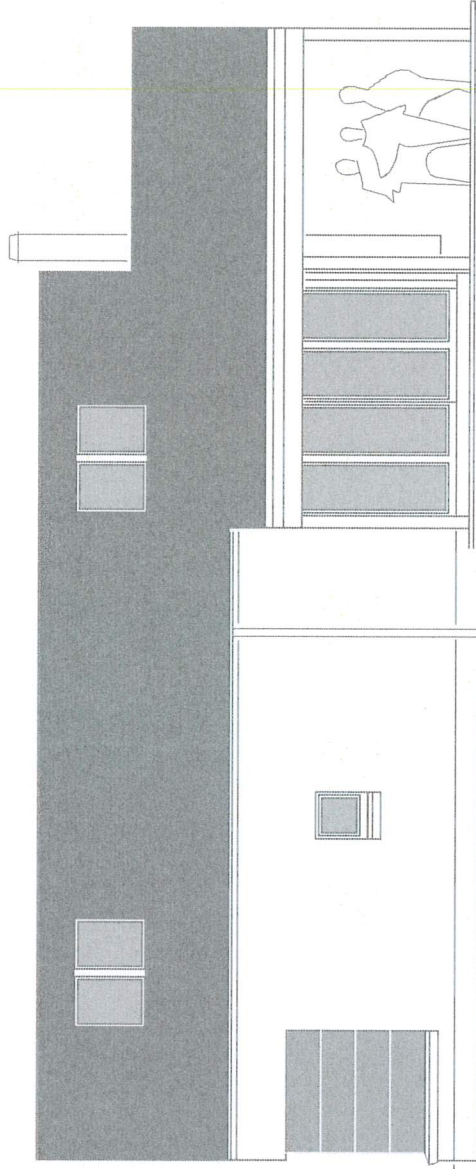
info@bauwerk-fl.de

www.bauwerk-fl.de

Bauvorhaben / Projekt:

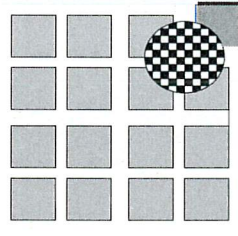
Neubau Fereinhausgebiet Koppelheck-Hunhoi

Bonsberg, 24395 Niesgrau



+3,50
+2,90
+1,50

ANSICHT Traufe 2 Haustyp SOLO



**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

**Nordstrasse 3
24937 FLENSBURG**
Fon: 0461/15 05 8- 00
Fax: 0461/15 05 8- 15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de

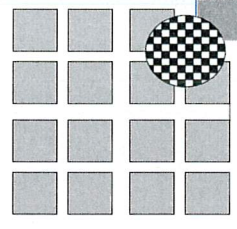


ANSICHT Eingang Haustyp SOLO

+3,50

+2,90

+1,50

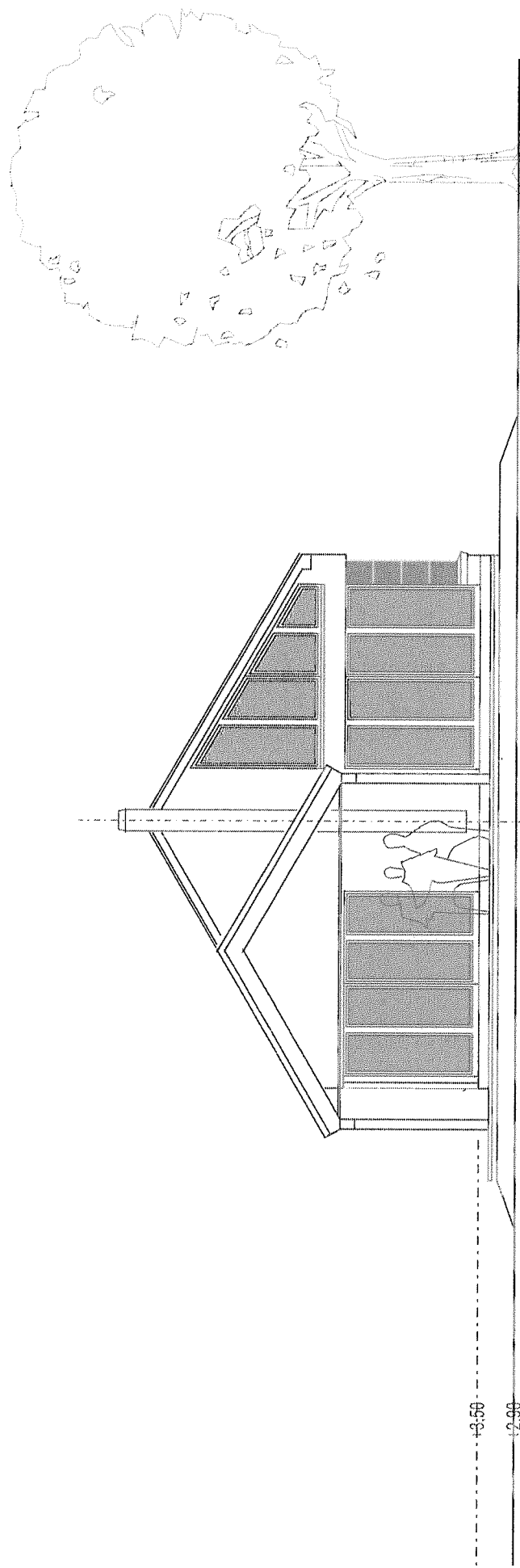


**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

**Nordstrasse 3
24937 FLENSBURG**

Fon: 0461/15 05 8- 00
Fax: 0461/15 05 8- 15

info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de

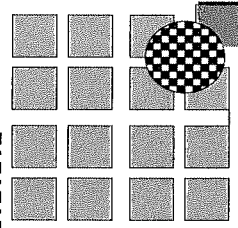


ANSICHT Giebel Gartenseite Haustyp SOLO

+3.50

+2.50

+1.50



**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

**Nordstrasse 3
24937 FLENSBURG**

Fon: 0461/15 05 8- 00

Fax: 0461/15 05 8- 15

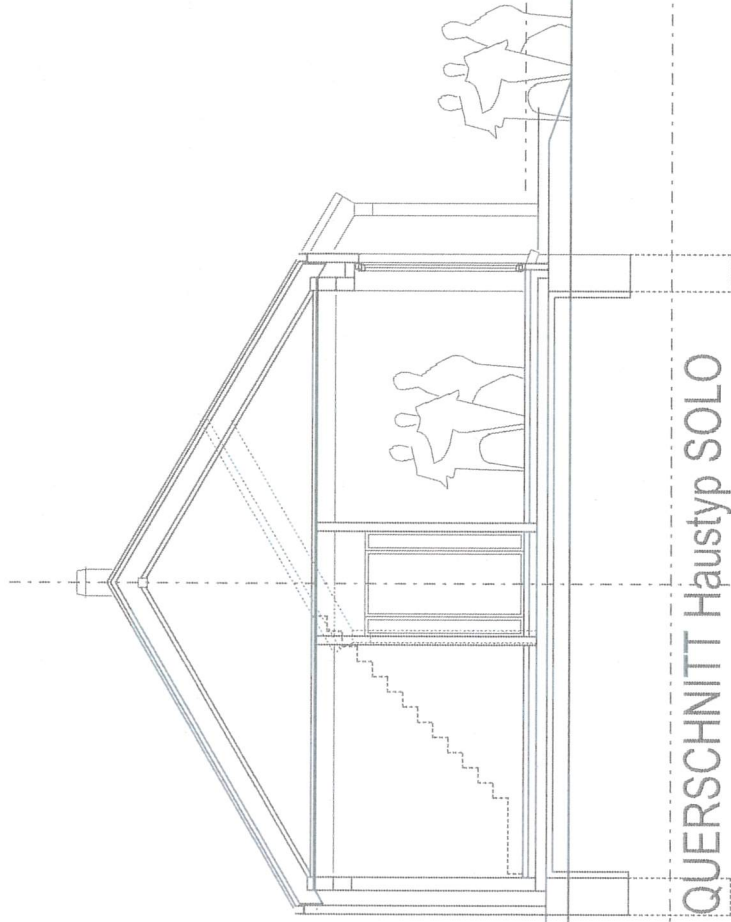
info@bauwerk-fl.de

www.bauwerk-fl.de

Bauvorhaben / Projekt:

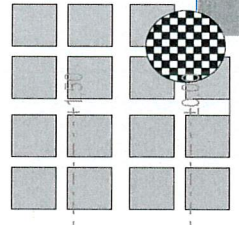
Neubau Fereinhausgebiet Koppelheck-Hunhoi

Bonsberg, 24395 Niesgrau



QUERSCHNITT Haustyp SOLO

+3,50
+2,90



**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

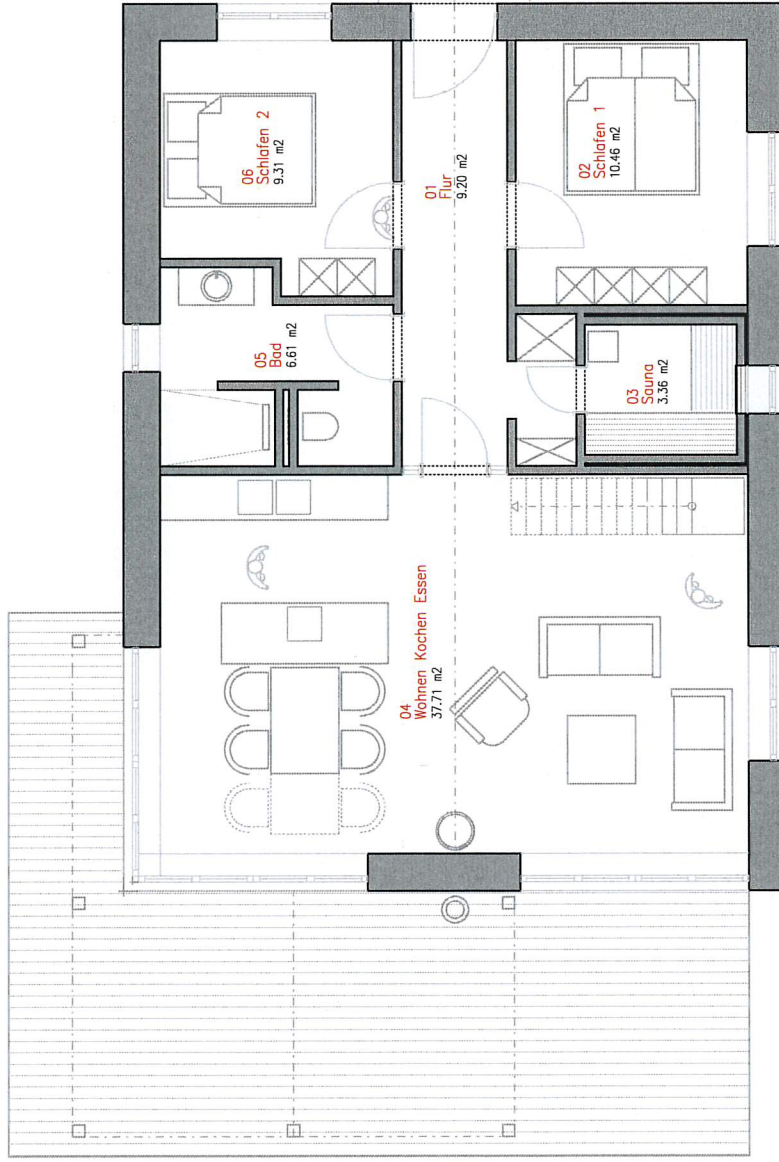
**Nordstrasse 3
24937 FLENSBURG**

Fon: 0461/15 05 8- 00

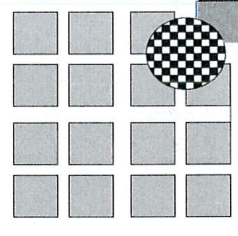
Fax: 0461/15 05 8- 15

info@bauwerk-fl.de

www.bauwerk-fl.de



GRUNDRISS EG Haustyp SOLO
(ca. 80m² Wohnfläche)



**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

**Nordstrasse 3
24937 FLENSBURG**

Fon: 0461/15 05 8- 00
Fax: 0461/15 05 8- 15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de

Entwurf

Durchführungsvertrag

nach § 12 BauGB und städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 (VB 8) „Ferienhausgebiet Koppelheck-Hunhoi“ der Gemeinde Niesgrau

Die Gemeinde Niesgrau

vertreten durch

den Bürgermeister Herrn Thomas Johannsen
c/o Amt Geltinger-Bucht, Holmlück 2, 24972 Steinbergkirche
(nachfolgend Gemeinde genannt)

und

Frau Marita Jacobsen, Bonsberg 5a, 24395 Niesgrau
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Teil I Allgemeines

Die Vorhabenträgerin hat der Gemeinde Niesgrau ein Konzept für die Entwicklung von 4 zusätzlichen Ferienhäusern vorgelegt und gem. § 12 BauGB beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Das Konzept sieht vor, die 4 neuen Ferienhäuser als Angebotserweiterung zum bestehenden Betrieb „Mein Ostseeplätzchen“ zu errichten und entsprechend einzubinden. Im Bestandsgebäude wird zusätzlich zur Vermietung die Verwaltung, Vermietung und Unterhaltung der neuen Ferienhäuser betrieben.

Die Vorhabenträgerin wird das Plangebiet einheitlich betreiben. Die Objekte verbleiben gänzlich im Eigentum der Vorhabenträgerin; gekoppelt am jetzigen Betrieb.

Sie hat dazu in Abstimmung mit der Gemeinde einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeiten lassen, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll.

Die Gemeindevertretung hat –nach Kreisbereisung der Behörden und Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme- am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens gefasst.

Die Vorhabenträgerin ist bereit und als Eigentümerin des im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücks sowie auch in der Lage, das geplante Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 (VB 8) „Ferienhausgebiet Koppelheck-Hunhoi“ der Gemeinde Niesgrau Anlage 1, nachfolgend „VB 8“ genannt, sowie die langfristige Sicherung der Nutzung „Ferienwohnen“ entsprechend der Regelungen des VB 8.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Koppelheck-Hunhoi“ und zwar Teile des Flurstücks 224 und 228, Flur 2, Gemarkung Koppelheck in einer Größe von ca. 4.029 m² (Anl. 1).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung VB Nr. 8 (Entwurf, Bearbeitungsstand 10.2020),

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektplanung mit Projektbeschreibung, Nutzungskonzept, Lageplan und Nutzungen, Gebäudeplänen, Notarieller Vertrag –Entwurf vom 10.2020).

Die Vorhabenträgerin hat einen Eigentumsnachweis zu erbringen bzw. einen notariellen Kaufvertrag zur weiteren Prüfung vorzulegen.

Der Vorhabenträgerin hat einen Finanzierungsplan inklusive einer Finanzierungszusage bei Fremdkapital vorzulegen.

Um der rechtlichen Vorgabe, dass das Vorhaben hinreichend konkretisiert werden muss zu genügen, hat der Vorhabenträgerin folgende Unterlagen zu erbringen:

- Grundrisse, Schnitte und Ansichten der geplanten Gebäude im Maßstab 1:200
- Pro Gebäude ein Detailplan im Maßstab 1:20
- Ein Lageplan im Maßstab 1:500
- Ein Plan im Maßstab 1:200 mit den geplanten Stellplätzen und Zufahrten

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Stärkung und Erweiterung des Ferienwohnens in Niesgrau,

Koppelheck-Hunhoi/Bonsberg als Sondergebiet „Ferienwohnen“ i.S.d. § 10 BauNVO.

- (2) Maßgebend für die Realisierung ist der von der Vorhabenträgerin erstellte und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (Anl. 3). Abweichungen hiervon setzen eine Änderung des Durchführungsvertrages voraus.

§ 4 Durchführungspflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich: spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck-Hunhoi“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben, gerechnet ab Bestandskraft der Baugenehmigung, innerhalb von 36 Monaten fertig zu stellen.
- (3) Die Gemeinde wird die genannten Fristen angemessen verlängern, wenn sich die Maßnahmen auf Grund von Tatsachen verzögern, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat.
- (4) Für den Fall, dass das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht oder nur in geringerem Umfang durchgeführt werden kann, sind der Gemeinde die in diesem Zusammenhang möglicherweise entstehenden und erforderlichen Kosten für eine erneute Überplanung des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstatten.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich –auf eigene Kosten-, zur Installation einer E-Ladesäule für PKW sowie einer E-Ladesäule für E-Bikes (zur Nutzung für die Ferienhaus-Nutzer).
- (2) Die Instandhaltung, Unterhaltung und Verkehrssicherung für die Wegeführung im Plangebiet obliegt der Vorhabenträgerin.

Teil III Planzielsicherung

§ 6 Unterlassungs-Verpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat die erstellten Baulichkeiten einschließlich der dazu gehörigen Grundflächen im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung (Anlage 3) zu nutzen.
Dies bedeutet u.a., dass die Ferienhäuser dauerhaft der gewerblich touristischen Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis dienen.

Zur Sicherung der festgesetzten Nutzung der Ferienhäuser erfolgt in Abt. II und III des Grundbuchs eine erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer wird es unterlassen, die auf dem belasteten Grundstück stehenden Ferienhäuser zu anderen Zwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen, als zur Erholungszwecken eines ständig wechselnden Benutzerkreises im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung (Anlage 3) , insbesondere wird er es unterlassen, es als Wochenendhaus oder als Dauer- oder Zweitwohnung zu nutzen oder nutzen zu lassen.“

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 7 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung einschließlich der Kosten der bisherigen Planungsarbeiten inkl. Gutachten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die notwendigen Anlagen zur Anbindung des Plangebiets an die gemeindliche Schmutzwasserentwässerung sowie notwendige Anlagen zur Oberflächenentwässerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik auf eigene Kosten herzustellen.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Wenn Einzelgrundstücke nach Fertigstellung des Vorhabens und der Erschließungs- und Ausgleichmaßnahmen an Dritte veräußert werden, hat die Vorhabenträgerin oder ein etwaiger nachfolgender weiterer Rechtsnachfolger im Eigentum die Erwerber zu verpflichten, die Grundstücke weiterhin im Rahmen einer dem Nutzungskonzept entsprechenden gewerblich-touristischen Vermietung an wechselnde Dritte zu nutzen.

§ 9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur den Ausgleichsmaßnahmen und der sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den im Umweltbericht zum Bebauungsplan formulierten Maßnahmen und Entwicklungszielen sowie nach den Regelungen dieses Vertrages. Dazu gehört auch die erforderliche Ausgleichszahlung.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Fertigstellung die Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme (Ersatzpflanzung).

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienhausgebiet Koppelheck-Hunhoi“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt wird.

Niesgrau, den

für die Gemeinde Niesgrau

für den Vorhabenträger

.....

.....

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung VB Nr. 8
(Entwurf, Bearbeitungsstand xx.xxxx),

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektplanung mit Projektbeschreibung, Lageplan und Nutzungen, Gebäudeplänen, Notarieller Vertrag, Entwurf vom xx.xxxx).