

Gemeinde Schillsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

für das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4'), östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 4,1 ha. Es liegt im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes Schillsdorf, südlich des Ortsteils Schillsdorf, östlich der 'Hauptstraße' (K 6) sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'. Es handelt sich um das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4'). Zeitlich vorangestellt wurde dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde am 20. Februar 2019 beschlossen und vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein am 23. Mai 2019 genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Gegenstand der Planung sind die Erweiterungsabsichten der Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz. Sie beabsichtigen ihren Landgasthof mit dazugehöriger Brauerei zu modernisieren und zu erweitern. Zudem sollen eine Grillhütte und bis zu 12 Familienappartements als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes sowie ein zweiter Klärteich errichtet werden. Ebenso ist die Ausweisung von Behelfsstellplätzen für Veranstaltungen vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 schafft die entsprechenden Baurechte.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünlandflächen und dem Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz. Die Grünlandflächen werden - außerhalb von Veranstaltungen - intensiv als Weideland und/oder zum Mähen genutzt. Die Grünlandfläche im Norden wird zukünftig für eine Grillhütte und bis zu max. 12 Familienappartements in Anspruch genommen. Dieser Eingriff wird ganz im Süden des Plangebietes ausgeglichen.

Die Gartenfläche des Landgasthofes dient u. a. als Biergarten und als Marktstandort für Veranstaltungen. Innerhalb des Gartens befinden sich diverse Gehölze und an seiner Ostseite ein Knick, der den Garten von der benachbarten Grünlandfläche abtrennt. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt, ebenso wie der sich im Süden und Südosten des Plangebietes befindende Knick. Die Knicks bleiben vollständig erhalten. An der nächsten Stelle zum Knick hat das Baufenster einen Abstand von 30 m. Mit der dreifachen Gebäudehöhe als Abstand kann der Knick laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt angesehen werden. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich zwei Tümpel, ein Garten- sowie ein Klärteich. Ein Entwässerungsgraben befindet sich im Norden. Die Gewässer bleiben allesamt erhalten.

Insgesamt sind 13 prägende Bäume innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Neben den 13 festgesetzten Bäumen sind innerhalb der privaten Grünfläche mindestens 10 weitere Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes sind 3 m breite Anpflanzstreifen festgesetzt, die zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln sind. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die durch die zukünftige Bebauung hervorgerufene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch minimiert, zumal die zulässige Höhe der Familienappartements auf 5 m begrenzt ist.

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Zusätzliche Versiegelungen entstehen durch die Erweiterungsvorhaben und die Errichtung der Familienappartements sowie deren Zuwegungen. Um den zweiten Klärteich errichten zu können, muss der Boden am dortigen Standort ausgehoben werden. Die Flächenversiegelungen sowie die Bodenabgrabungen und -aufschüttungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt innerhalb des Plangebietes. Für die Flächenversiegelungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.725 m². Im Süden ist eine Maßnahmenfläche festgesetzt mit einer Gesamtgröße von ca. 2.300 m², die der Sukzession überlassen werden soll. Auf dieser Fläche befindet sich ein ca. 400 m² großer Teich, der für den Ausgleich nicht angerechnet werden kann. Für die Bodenmodellierung ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 80 m². Der Teich wird im Anschluss naturnah angelegt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit weder bei der frühzeitigen Beteiligung noch im Rahmen der regulären Beteiligung Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von sechs Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sieben Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landesplanungsbehörde:

Die Landesplanungsbehörde erläutert, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung, bedingt durch den erläuterten touristischen Absatz und die Qualität sowie Standortgebundenheit des Vorhabens, nicht entgegenstehen würde. Der Ausschluss des allgemeinen Wohnens werde begrüßt. Kritisch würde jedoch die Zulässigkeit von Übernachtungshütten auf einer privaten Grünfläche sowie die vorgesehene Grundfläche von max. 80 qm je Hütte gesehen. Bei der Größe könne auch von Ferienhausbebauung ausgegangen werden. Darüber hinaus sollte die Gemeinde neben der textlichen Festsetzung im B-Plan prüfen, wie auch privatrechtlich eine touristisch-gewerbliche Nutzung der Übernachtungshütten und die Kopplung an den Landgasthof sichergestellt werden könnte.

Zusätzlich wurden ergänzende Bausteine, die in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden sollten, genannt. Angesichts der zeitgemäßen Qualitätsansprüche an Größe und Ausstattung wird nach übereinstimmender Ansicht von Gemeinde und Vorhabenträger eine Grundfläche von 80 m² als absolute Mindestgröße angesehen, um den beabsichtigten ergänzenden touristischen Ansatz des Landgasthofes Kirschenholz nicht ins Leere laufen zu lassen. Die genannten Bausteine wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Darüber hinaus wurde in den Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, der die touristisch-gewerbliche Nutzung der Ferienhäuser und die Kopplung an den Landgasthof auch privatrechtlich gewährleistet.

Kreis Plön:

Seitens des Kreises Plön wird um eine Bewertung gebeten, ob die infolge der geplanten Nutzung entstehenden Ansprüche an die öffentliche Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung im Rahmen der vorhandenen Anlagen abgewickelt werden kann oder ob die Erweiterung von Erschließungsanlagen erforderlich sei. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder die Herstellung neuer, noch die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen notwendig. Dies gilt auch für die Ableitung zusätzlich anfallenden Schmutzwassers, das nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden kann. Die Planung sieht deshalb die Errichtung eines weiteren Klärteiches vor.

Die uNB weist darauf hin, dass eine Eingrünung erforderlich sei und die festgesetzten Bäume mit einem Nachpflanzgebot zu versehen seien. Darüber hinaus sei zu prüfen, ob die Belastbarkeit der Grünlandnarbe der Behelfsparkplätze gegeben ist, oder ob nicht doch eine Befestigung vorgesehen werden sollte. Dass ausgefallene Bäume zu ersetzen sind, wurde mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine Ausdehnung der Anzahl an Veranstaltungen, die die Inanspruchnahme der Behelfsparkplätze verursachen, ist nicht beabsichtigt. Eine Befestigung muss nicht vorgesehen werden.

Bei der Fläche für den Bau des Klärteiches würde es sich laut uNB ebenfalls um eine Eingriffsfläche handeln, da es sich um ein technisches Bauwerk handelt, auch wenn es ‚naturnah‘ hergestellt werden soll. Die Grundfläche für den Klärteich sei daher zu kompensieren ebenso wie die Bodenauftragsfläche. Die Fläche des Klärteiches ist mit 400 m² in der Ausgleichsbilanz berücksichtigt worden.

Für die Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild sei eine Eingrünung aus freiwachsenden Gehölzen erforderlich. Bei dem Begriff Hecke könnte auch eine geschnittene Hecke angenommen werden. Ergänzend sollte die Eiche in dem Knick an der südöstlichen Plangebietsgrenze als zu erhalten festgesetzt werden. Es wurde textlich festgesetzt und in der Begründung erläutert, dass es sich bei den genannten Hecken um freiwachsende Gehölze und nicht um geschnittene Hecken handeln soll. Die Eiche wurde als zu erhalten festgesetzt.

Der vorbeugende Brandschutz teilt mit, dass die Klärteiche aus hygienischen Gründen nicht als Löschwasserentnahmestelle akzeptiert werden könnten. Ob der Gartenteich hinsichtlich der Wassermenge, der Abstände zu den Gebäuden, der Anfahrbarkeit und einer frostfreien Entnahmestelle den Ansprüchen einer ausreichenden Löschwasserversorgung genügt, sei zu erörtern. Die Löschwasserversorgung ist mit den örtlich Beteiligten ausdrücklich thematisiert und für gewährleistet eingestuft worden. Im Nordosten des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung, befindet sich zudem die 'Moorkuhle', von der ebenfalls Löschwasser bezogen werden kann.

Bei dem Gasthof Kirschenholz würde es sich laut Denkmalschutzbehörde um ein 'Denkmal zur Kontrolle' handeln, dessen abschließende Überprüfung noch ausstehen würde. Das Landesamt für Denkmalpflege ist am Planverfahren beteiligt worden und hat mitgeteilt, dass gegenüber der Planung keine Bedenken bestünden und denkmalpflegerische Belange nicht berührt seien.

Archäologisches Landesamt:

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale konnten zurzeit nicht festgestellt werden. Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen.

Handwerkskammer Lübeck:

Die Handwerkskammer Lübeck bittet darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus:

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus bittet um die Berücksichtigung der 15 m breiten Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 6. Direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der K 6 dürften nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes dürfe ausschließlich über die vorhandene Anbindung erfolgen. Den Hinweisen wurde entsprochen.

Schleswig-Holstein Netz AG, Plön:

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit, dass im Geltungsbereich diverse ihrer Strom- und Gasleitungen verlaufen. Diese dürften nicht überbaut werden und müssten jederzeit zugänglich sein. Die Strom- und Gasleitungen sind im Rahmen der Planung der Erdarbeiten zu beachten. Dem Vorhabenträger ist der Leitungsplan übergeben worden.

NABU, Landesverband Schleswig-Holstein

Der NABU hält den Standort Schillsdorf für Ferienapartments für nicht geeignet, da dieser zu wenig für Familien bieten würde. Im östlichen Holstein seien vor allem die in der Nähe der größeren Seen und der Ostseeküste gelegenen Bereiche für Urlauber attraktiv. Schillsdorf befände sich demgegenüber zu abgelegen. Die Gemeinde Schillsdorf ist ein durchaus attraktiver und nachgefragter Ferienort. Gerade die abgelegene Lage prädestiniert den Standort für einen erholsamen und ruhigen Urlaub. Das Angebot spricht Feriengäste an, die abseits der Haupttourismusstandorte in Schleswig-Holstein einen Urlaub in ländlicher Umgebung verbringen möchten.

Die vorgesehene Heckeneingrünung sollte laut NABU nicht nur als breite, sondern auch als später hochwüchsige Feldhecke angelegt werden. Es wurde textlich festgesetzt, dass es sich bei den Hecken im Nordwesten und Nordosten um freiwachsende Gehölze und nicht um geschnittene Hecken handeln soll.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde Schillsdorf ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, befindet sich das Plangebiet direkt angrenzend an ein bis zur Ostsee reichendes Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südöstlich, gelegen im Ortsteil Altbokhorst, befindet sich in einem Abstand von ca. 1,5 km der Windpark 'Altbokhorst' mit acht Anlagen, die allesamt eine Gesamthöhe von 100 m aufweisen.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die gestärkt werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung des Landgasthofes Kirschenholz zu schaffen und den Bestand

planungsrechtlich abzusichern. Da das Betriebsgelände bereits besteht und der Standort nicht aufgegeben werden soll, kommen keine anderen Standorte für das Vorhaben in Frage.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 wurde von der Gemeindevertretung Schillsdorf in ihrer Sitzung am 24. April 2019 als Satzung beschlossen.

Bornhöved, den 07. Juni 2019

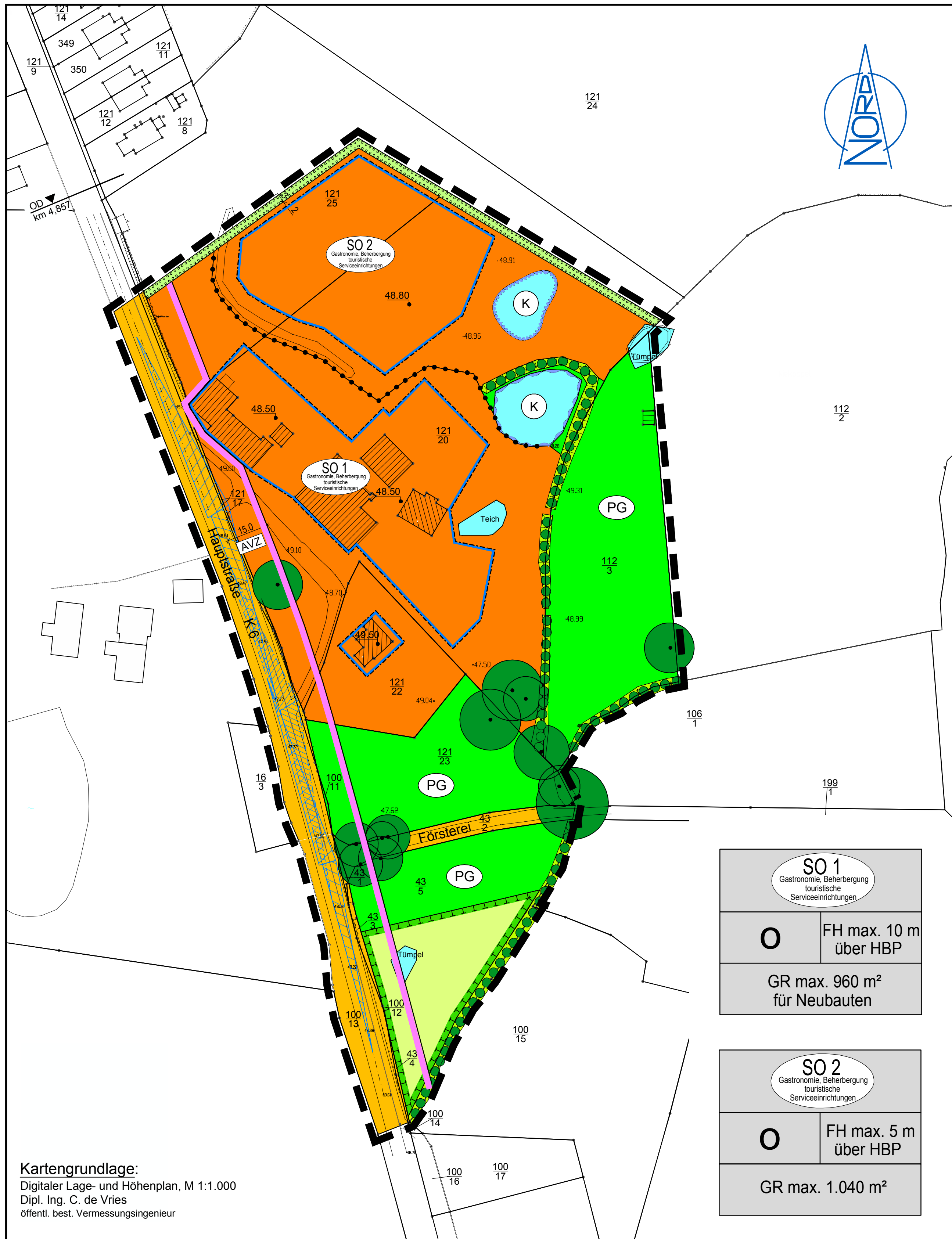
gez.

(Czierlinski)
Büro für Bauleitplanung

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Schillsdorf, Flur 3



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: z. B.: Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 10 m über Höhenbezugspunkt
- Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen hier: Tümpel / Teich
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Klärteich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 Zif. 3.4.2 (blau schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)
- Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1 b)
- Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1 b)

- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

- IV. NUTZUNGSSCHABLONE
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Bauweise | max. Firsthöhe über Höhenbezugspunkt |
| max. Grundfläche (GR) | |

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' dient der Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen, die dem Tourismus und der Erholung dienen. Zudem dient es zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, gewerblich angebotenen, ferienmäßigen Wohnen für einen wechselnden Personenkreis und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stört. Das allgemeine Wohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.

Zulässig im SO 1 sind:

- Gaststätte mit Außenbereich,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Küchenbetrieb,
- Brauerei,
- Verkaufsräume als Hofladen,
- Einrichtungen für Abfallbehälter,
- maximal 4 gewerblich zur Vermietung angebotene Ferienwohnungen,
- zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die als Verwalter oder als Haus- und Wartungspersonal innerhalb des Plangebietes tätig sind,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Zulässig im SO 2 sind:

- eine Grillhütte mit max. 80 m² Grundfläche,
- max. 12 Familienappartements mit jeweils max. 80 m² Grundfläche für einen wechselnden Personenkreis als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Einrichtungen für Abfallbehälter,
- Klärteiche,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

02. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 19 BauNVO)

- a) Die Erschließungswege zum und innerhalb des SO 2 sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Ebenerdige Terrassen direkt an Gebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- c) Zusätzlich zu den Vorgaben gemäß § 19 BauNVO dürfen Erschließungswege und Stellplätze zum und im SO 2 bis zu einer Größe von 750 m² errichtet werden.

03. **Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung** (§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

04. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bezugspunkte gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die zulässigen maximalen Firsthöhen sind für die jeweiligen Baufenster in der Planzeichnung festgesetzt. Es handelt sich um die Ist-Geländehöhen über NN.

05. **Sichtflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'Hauptstraße' dauernd freizuhalten.

06. **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind zulässig:

- max. 10 Veranstaltungen im Jahr für z. B. Pfingst- und Herbstmärkte,
- Behelfsstellplätze für die max. 10 Veranstaltungen,
- Freilandbereiche für Feriengäste,
- Kinderspielflächen.

07. **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecke zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Neben den 13 in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind innerhalb des Plangebietes mindestens 10 weitere Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe, zu ersetzen.

08. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Die nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Der erforderliche Ausgleich für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird wie folgt zugeordnet:
- 2.300 m² im Süden des Plangebietes, Trennstück aus dem Flurstück 43/5 der Flur 3, Gemarkung Schillsdorf. Die zugeordnete Fläche ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zuzuführen. Die Sukzessionsfläche ist gegenüber der nördlich angrenzenden Grünfläche auszusäuen;
 - Naturnahe Gestaltung des neuen Klärteiches;
- c) Die Erschließungswege zum und innerhalb des SO 2 sowie die Stellplätze sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10⁻⁴ bis 10⁻³ m/s) herzustellen.

II. Hinweise

01. **Bodendenkmale**
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die 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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. **Altlasten**
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abfälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

03. **Kampfmittel**
Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

04. **Landwirtschaftliche Immissionen**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

05. **Eingriffsfristen**
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen sowie die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

06. **Knickschutz**
Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 07.05.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 09.05.2019

L.S. Siegel

gez. Carsten de Vries
Carsten de Vries (ÖBVI)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.04.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wankendorf, den 24.04.2019

L.S. Siegel

gez. Heinrich Danker
Bürgermeister

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wankendorf, den 24.04.2019

L.S. Siegel

gez. Heinrich Danker
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 durch die Gemeindevertretung Schillsdorf und die 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 27.06.2019 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 28.06.2019 in Kraft getreten.

Wankendorf, den 01.07.2019

L.S. Siegel

gez. Heinrich Danker
Bürgermeister

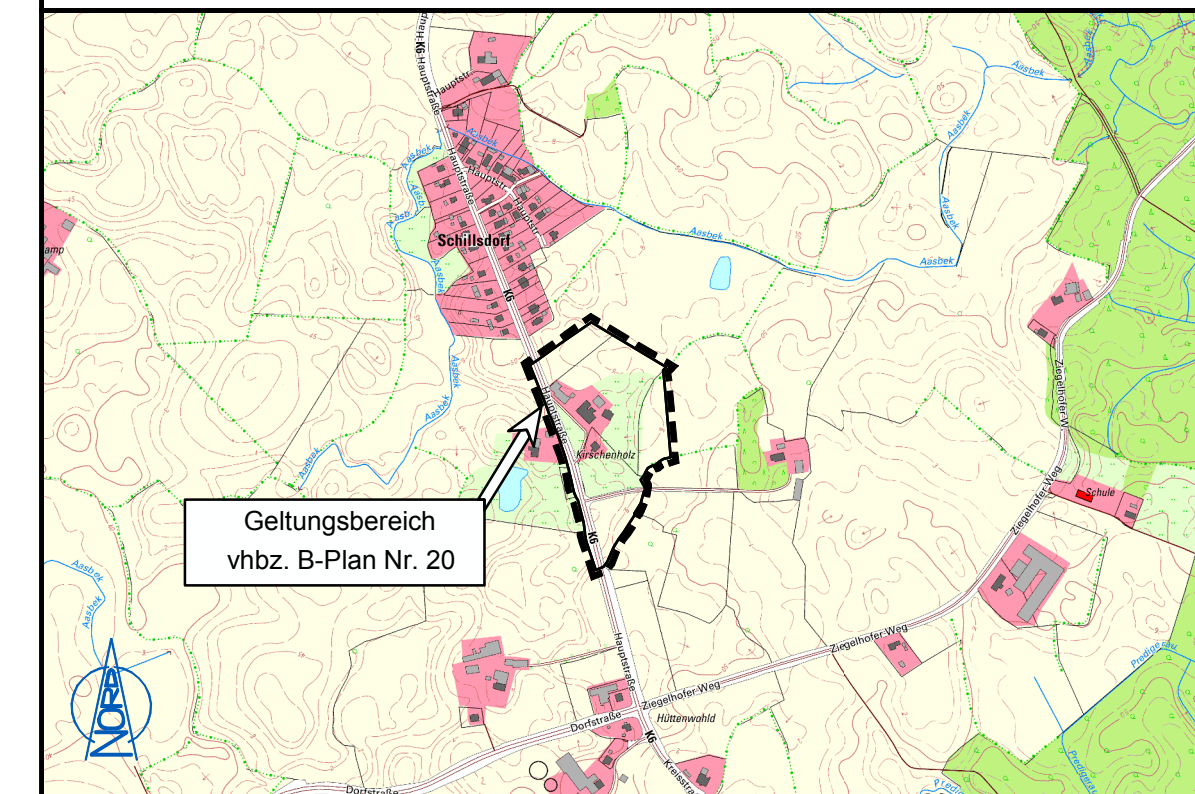
SATZUNG

DER GEMEINDE SCHILLSDORF KREIS PLÖN

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

für das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz (Hauptstraße 4), östlich der Hauptstraße sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Schillsdorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schillsdorf vom 24.04.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 03.05.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.04.2018 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 während folgender Zeiten: Montag und Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr, Mittwoch 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 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 04.10.2018 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Wankendorf, den 24.04.2019

L.S. Siegel

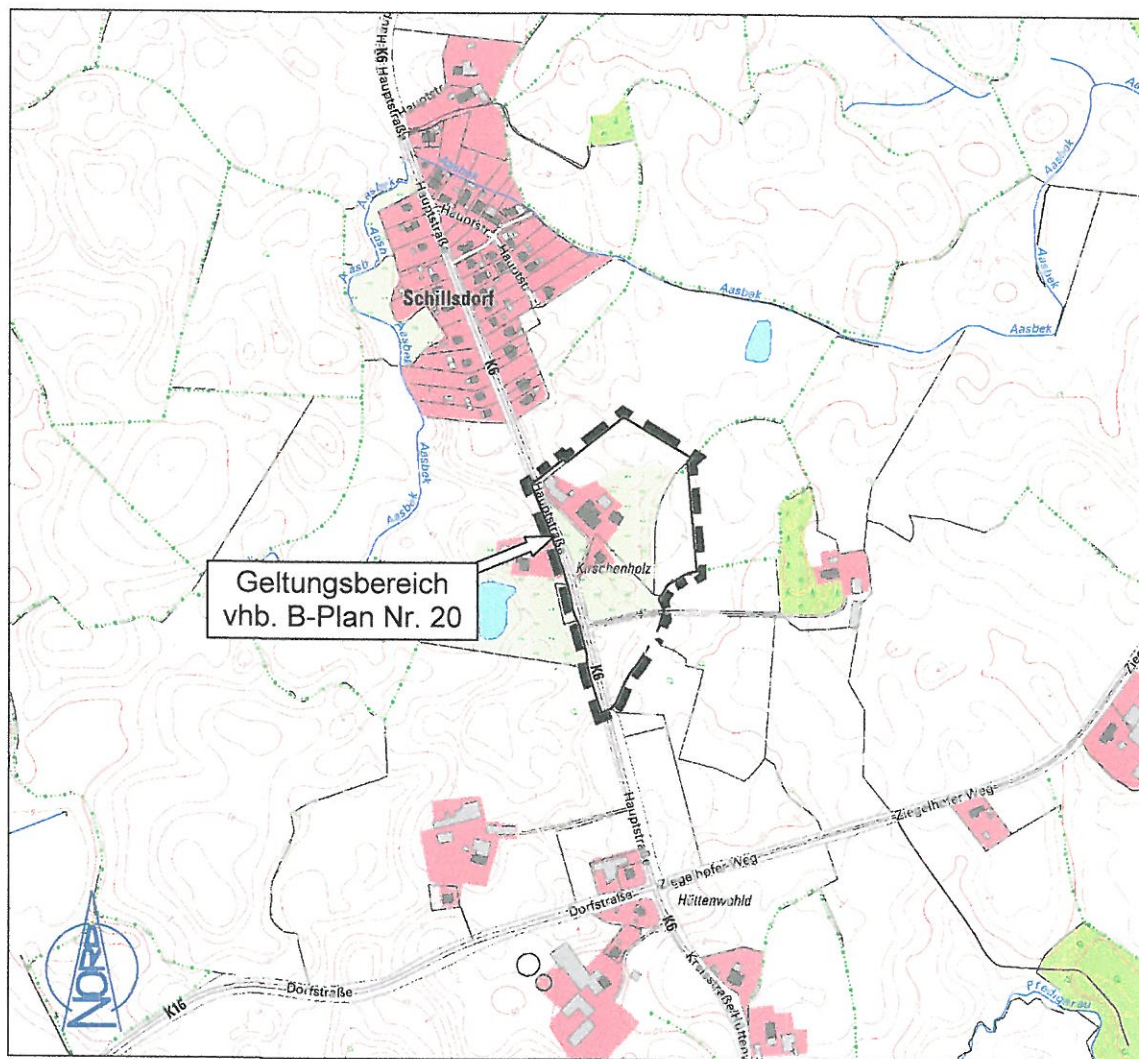
gez. Heinrich Danker
Bürgermeister

GEMEINDE SCHILLSDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

für das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz (Hauptstraße 4), östlich der Hauptstraße sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'

Begründung



Kreis Plön

Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand.....	5
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	13
3. Inhalte des Bebauungsplans	13
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	13
3.2 Grünordnung.....	15
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
3.4 Hinweise	18
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	20
4. Flächen und Kosten	20
5. Umweltbericht.....	21
5.1 Einleitung	21
5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	24
5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung	27
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutz-	
gesetz	30
5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	33
5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	35
5.7 Ausgleichsmaßnahmen	35
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	37
5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	40
5.10 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten	40
5.11 Pflanzanweisung.....	40

5.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	42
5.13 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	42
5.14 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	42
5.15 Zusammenfassung des Umweltberichtes	42

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	21.09.2016
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.04.2018
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	03.05.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.09.2018
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	08.10.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	15.10. – 16.11.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	24.04.2019

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Schillsdorf ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08.09.2009 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, ist die zu den ländlichen Räumen gehörende Gemeinde Schillsdorf dem ländlichen Zentralort Wankendorf zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an ein bis zur Ostsee reichendes Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südöstlich, gelegen im Ortsteil Altbokhorst, befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern der Windpark 'Altbokhorst' mit acht Anlagen, die allesamt eine Gesamthöhe von 100 m aufweisen.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige

Lebensräume beschrieben, die gestärkt werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dar. Da das Plangebiet teils als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und teils als private Grünfläche festgesetzt werden soll, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt parallel zu dieser Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 4,1 ha. Es liegt im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes Schillsdorf, südlich des Ortsteils Schillsdorf, östlich der 'Hauptstraße' (K 6) sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'. Es handelt sich um das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz (Hauptstraße 4).

1.4 Angaben zum Bestand

Das in topographischer Hinsicht nur leicht bewegte Plangebiet wird zurzeit von dem Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz und den nördlich, östlich und südlich angrenzenden, intensiv genutzten Grünlandflächen eingenommen. Das Betriebsgelände umfasst die Gaststätte, das daran angrenzende Wohnhaus mit Ferienwohnungen, Lagerflächen für den Betrieb, die angrenzende Brauerei, die Gartenflächen sowie die Stellplatzanlage. Das Plangebiet wird im Süden und Südosten von einem Knick begrenzt. Ein weiterer Knick befindet sich außerdem zwischen dem Hausgarten und der östlich angrenzenden Grünlandfläche. Im Hausgarten sind ein Garten- und ein Klärteich vorhanden. Südlich und östlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Im Norden grenzt der Teil der Grünlandfläche an, die nicht zum Plangebiet gehört. Nördlich davon befindet sich die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Schillsdorf.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im November 2015 reichten die Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz eine Bauvoranfrage ein, die im Wesentlichen die Erweiterung der vorhandenen Brauerei und Gaststätte zum Inhalt hatte. Neben der räumlichen Ausdehnung der Brauerei sollte zugleich in einem Anbau ein Gastraum für ca. 100 Personen, inklusive Toiletten und Ausgabe-Küche, entstehen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön teilte daraufhin den Antragstellern mit, dass die Bauvoranfrage aufgrund der Lage im Außenbereich keine Aussicht auf positive Bescheidung hätte. Sie riet dazu, Baurechte mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen. Die Bauvoranfrage wurde daraufhin aus Kostengründen im April 2016 zurückgezogen.

In einem Gespräch teilte die Kreisplanung Plön mit, dass touristische Entwicklungen im Süden des Kreisgebietes generell Unterstützung fänden. Zugleich wurde empfohlen, im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung des Standortes und der unterschiedlichen Nutzungsangebote im Zuge der Planung auch mittelfristig angelegte Überlegungen planungsrechtlich abzusichern.

Anlässlich eines Ortstermins im Juni 2016 wurden diese Überlegungen gebündelt. Neben dem Anbau an die Brauerei und einer Außenterrasse werden auch benötigt:

- ein Anbau und ein Schleppdach an der Scheune als Unterstellmöglichkeit für Gerätschaften und Material,
- eine Halle / ein Unterstand für Fahrzeuge, Anhänger und Geräte,
- zusätzliche Behelfsstellplätze für Veranstaltungen,
- ein zweiter Klärteich für das anfallende Abwasser sowie
- eine Grillhütte und 12 Familienappartements.

Im Laufe der letzten Jahre zeigte sich, dass für die Frühjahrs-, Sommer- und Frühherbstmonate eine zunehmende Nachfrage nach Ferienunterkünften besteht. Nicht nur während der Veranstaltungen wie Pfingst- und Herbstmärkte wird gerade durch Familien verstärkt nach Unterkünften gefragt, so dass die vorhandenen Ferienwohnungen weit über eine 100 Tage Saison hinaus mehrfach vermietet werden könnten. Dieser Nachfrage würde der Landgasthof Kirschenholz gern nachkommen und auf der bisherigen Grünlandfläche im Norden eine Grillhütte und bis zu 12 Familienappartements mit einer Grundfläche bis maximal 80 m² für Familienurlauber aufstellen.

Gesamträumlich touristischer Ansatz

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Schillsdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine landschaftsverträgliche Nutzung innerhalb der Gemeinde aufrecht zu erhalten

und weiter zu beleben. Dieses ist nur mit einem qualitativ hochwertigen Angebot zu erreichen, um dem in der Region bereits vernetzten Standort gerecht zu werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes und benachbarter Gemeinden existieren diverse ausgewiesene Radwanderwege, mit unterschiedlichen Streckenlängen. Vom Landgasthof Kirschenholz können einige dieser Strecken ohne Probleme erreicht werden, sodass dieser als Start- und Zielpunkt gewählt werden kann. Folgende Rundtouren können unter anderen in der Umgebung wahrgenommen werden:

- **Hüttenwohld**, Schönhagen, Ovendorfer Redder, Wunderberger Weg, Bokhorst, Hollenbek, **Schillsdorf**;
- **Hüttenwohld**, Busdorf, Bokhorst, **Schillsdorf**;
- Bornhöved, Vierer Berg;
- Bornhöved, Schönböken, Gönnebek;
- Bornhöved, Trappenkamp, Tarbek;
- Perdoeler Mühle, Belau, Vierer Berg;
- Ruhwinkel, Wankendorf, Vierer Berg;
- Schönböken, Wankendorf, Ruhwinkel;
- Schönböken, Schippphorst, Wankendorf;
- Wankendorf, Löhndorf, Schönhagen, **Schillsdorf**, Wassermühle;
- Wankendorf, Löhndorf, Nettelau, Stolpe;
- Wankendorf, Stolpe, Gut Depenau, Bundhorst, Perdoeler Mühle;
- Perdoeler Mühle, Gut Horst, Glasholz, Kalübbe;
- Belau, Vierhusen, Schmalensee.

Zahlreiche der Rundtouren haben Schnittpunkte untereinander, so dass geübte Radwanderer auch Kombinationen zur Verlängerung der angebotenen Strecken wählen können.

An den Rundtouren liegen neben einigen Einkehrmöglichkeiten zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie z. B. unterschiedliche Gutsanlagen, Landgaststätten, die Schwentinequelle, Ehrenmale, Heicken- und Klosterteiche, Vierer Berg, Königsbarg (Schlachtfeld), Wildpark, Hügelgräber, riesige Findlinge und die Kattholzeiche (800 Jahre).

Auch längere Routen wie z. B. die Fernroute Saxonischer Limes, als auch die 203 km lange Rundtour durch den Naturpark Holsteinische Schweiz sind vom Plangebiet sehr gut erreichbar. Letztgenannte ist im Bikeline-Radatlas Schleswig-Holstein-Süd beschrieben. Die Tour führt durch eine sanfte Hügellandschaft unter Einbeziehung des Bungsberges, malerisch gelegener Dörfer und Kleinstädte wie Eutin, Plön, Malente, Preetz, Lütjenburg und Hohwacht. Der Startpunkt der Rundstrecke kann beliebig gewählt werden. Eutin, Preetz und Plön haben einen Bahnanschluss, so dass ein Abkürzen der Strecke ermöglicht wird.

Mit der Firma Wieck, Fahrrad & Zubehör, Wankendorf, gibt es zudem einen Fahrrad-Verleih und -Reparaturdienst in der Nähe des Plangebietes.

Möglichkeiten zu weiteren Aktivitäten werden im Folgenden genannt:
Historienpfad Bornhöved, Lehrpfad Hof Sieck Bothkamp, Biohof Kührsdorf, Käsehof Biss, Thingplatz Ruhwinkel, 5 Seen Fahrt, Projektgruppe Seeadlerschutz Station Rathjensdorf, Arche Warder, Angelverein Stolpe, Wassersportverein Belau, Perdoeler Mühle, Fischerei Lasner, Früchtemeer Wankendorf, Erlebniswald Trappenkamp, Hof Wunderberg, Kartoffelhof Daldorf, Segelschule/Kanuverein Plön, Karl-May-Spiele Bad Segeberg, Antikhof Bissee, Stocksee Hof, Clus Fischerei, Land Art Dersau, Heimatmuseum Wankendorf, Kreismuseum mit Glassammlung Plön, Schlossgarten Apfelfgarten, Schloss Plön, Kloster Preetz, Parnassturm, Tuch und Technik Neumünster, Tierparks in Neumünster, Schwentinetal und Gettorf, Wallmuseum Oldenburg, Turmhügelburg Lüthjenburg, Kulturscheune Nienthal, Schloss Eutin, Kalkberg und Noctalis Bad Segeberg, Freilichtmuseum Molfsee.

Besondere Erwähnung bedarf der Hof Viehbrook, der sich westlich von Schipphorst befindet. Hier werden alte vom Aussterben bedrohte Hof- und Nutztierarten gehalten und gezüchtet. Seit 2009 ist der Hof Leuchtturmprojekt der Aktiv Region. Der Umbau und die Restaurierung des Hofes aus dem 17. Jahrhundert ist sowohl vom Land, als auch von der Europäischen Union gefördert worden.

Folgende kulturelle Zentren befinden sich in erreichbarer Entfernung:
Preetz ca. 12 km, Plön ca. 15 km, Kiel ca. 30 km, Lübeck ca. 65 km, Hamburg ca. 80 km.

Zusammengefasst bestehen vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, auf die die Besucher des Plangebietes - soweit vorhanden unter Angabe von Öffnungszeiten und Eintrittspreisen - hingewiesen werden, um sich auch an Schlechtwettertagen unterhalten zu können.

Der Vernetzungsgedanke der regionalen Anlaufpunkte untereinander, insbesondere im südlichen Kreis Plön, ist ausgeprägt. Zahlreiche der genannten touristischen Ziele haben, wie die Vorhabenträger, ihren Ursprung in der Landwirtschaft; man kennt sich und hat gemeinsame Interessen, insbesondere an einer weiter steigenden Anzahl an Besuchern.

Die von der Gemeinde Schillsdorf unterstützte Konzeption fügt sich nahtlos in den vom Tourismusverband Schleswig-Holstein e. V. im Jahr 2009 herausgegebenen Leitfaden für Kommunen zur „Optimierung der touristischen Infrastruktur“ ein. Dort heißt es u. a.: „Für den Gast ist es wichtig, dass er erfährt, welche Einrichtungen und Angebote er in welcher Anfahrzeit, zu welchen Preisen und mit welchen Verkehrsmitteln erreichen kann. Daher ist es erforderlich, die gesamte Bandbreite der möglichen Angebote mindestens in Kurzausflugsentfernung von 30 - 45 Minuten in der erforderlichen Qualität und mit den gewünschten Informationen vollständig in den Informationsmedien aufzubereiten. Dadurch gewinnt die Region an Attraktivität und die Auslastung der Einrichtungen und Angebote wird verbessert.“

Aber nicht nur die Radwandermöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten ziehen die Besucher zum Landgasthof Kirschenholz. Die jährlichen Veranstaltungen wie zum Beispiel die Pfingst- und Herbstmärkte ziehen ganze Busse mit Besuchern an. Die Besucher kommen natürlich nicht nur mit Bussen, auch Fahrradtouristen, mit dem Auto Anreisende oder Menschen aus der Umgebung zieht der Landgasthof Kirschenholz an.

Ein weiterer Besuchermagnet ist die angegliederte Kirschenholz-Lück-Brauerei. Initiator und hauptverantwortliche Person ist der Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz selbst, indem er 2006 die 'Buddel GmbH' gründete. Er ist gelernter Landwirt, Koch, Küchenmeister und Brauer/Mälzer. Im Jahr 2006 wurde eine kleine Brauanlage mit 200 hl Kapazität pro Jahr erworben. Damit begannen die Produktion, der Ausschank und der Vertrieb der eigenen Biermarke 'Kirschenholz' als Markenzeichen für den Landgasthof. Die Produktions- und Absatzmengen steigen seitdem kontinuierlich an. Im Jahr 2011 erwarb der Betreiber die Markenrechte für 'Lück' und nahm im selben Jahr die Bierproduktion der Marke 'Lück' wieder auf. Da die Kapazität der eigenen Brauanlage nun nicht mehr ausreichte, wurden Gespräche mit der Schaumburger Privat-Brauerei GmbH in Stadthagen und dem Getränkehandel Hoffmann geführt, die die Grundlage für die erweiterte Produktion und den Vertrieb für 'Lück' und 'Kirschenholz' bilden. Abgewickelt werden die Geschäftstätigkeiten für 'Lück' durch die 'Buddel GmbH'.

2011 lag die Produktionsmenge bei ca. 500 hl Lück- und Kirschenholzbier, für die der Betreiber zu diesem Zeitpunkt noch selbst die Logistik ausführte. Aufgrund der steigenden Nachfrage kam er jedoch schnell an seine Kapazitätsgrenze. Die gute Nachfragesituation, insbesondere über den Handel mit Firmen wie Citti-Lübeck, Edeka-Nord, Rewe und Famila, veranlassten den Betreiber zur Umstellung auf Fremdlogistik. Mit dem Getränkelogistikspezialisten 'Trinks' fand er Anfang 2012 einen großen Logistikpartner. Zusammen mit dem Kirschenholzbier und Beer-Produkten wurden 2015 etwa 3.000 hl verkauft.

Da Vertriebspartner wie Getränke Hoffmann oder Citti in Lübeck und Kiel Interesse an dem neuen Trend Craftbier haben und der Betreiber über die bisherigen Absatzwege hinaus mit diesen Bieren ein gutes Wachstumspotential sieht, besteht jetzt der Erweiterungsplan einer größeren Brauanlage für die Produktion von bis zu 10.000 hl Craftbier im Jahr. Craftbier steht für handwerklich gebrautes Bier aus unabhängigen Brauereien. Die Brauer verfolgen höchste Qualitätsansprüche und zeichnen sich durch Kreativität und Experimentierfreude aus.

Die Werbung erfolgt durch PR- und Anzeigenartikel, Plakate, Handzettel, Flyer, Postwurfsendungen, Fahnen u. v. m.. Parallel zu den Werbemaßnahmen ist ein wesentlicher Bestandteil der Bekanntmachung und Vermarktung der Direktvertrieb. Die bestehenden Kontakte und Erfahrungen in der Getränkehandel-, Gastronomie- und Hotelbranche sollen im Zuge einer neuen Markteinführungskampagne gezielt genutzt werden. Dabei ist die Firma 'Trinks' für die Logistik und den Vertrieb der Haupthandelspartner. Trinks ist einer der

größten Getränke-logistikpartner in Deutschland und übernimmt auch gleichzeitig die Flaschensortierung. Trinks beliefert nach vorheriger Abklärung der Liefermengen die Abnehmer/Kunden.

Zu den Abnehmern/Kunden zählen heute die Handelsketten Edeka mit 153 Geschäften in Schleswig-Holstein, Coop/Sky/Plaza mit 113 Geschäften in Schleswig-Holstein, Rewe mit 54 Geschäften in Schleswig-Holstein, Famila mit 49 Geschäften in Schleswig-Holstein, Getränke Hoffmann mit 65 Geschäften in Schleswig-Holstein, freie Händler mit 35 Geschäften in Schleswig-Holstein und Citti in Lübeck und Kiel. Insgesamt bestehen ca. 470 Absatzmöglichkeiten in ganz Schleswig-Holstein.

Es ist vorgesehen, neben der Produktionssteigerung auch weiterhin den Vertrieb auszuweiten. Die Brauerei soll erweitert und modernisiert werden und es soll zudem ein Gastraum für ca. 100 Personen und WC-Räume integriert werden.

Außerdem soll auch der gut laufende Landgasthof, dessen Gebäude vom Denkmalschutz als 'Denkmal zur Kontrolle' bewertet wurde, modernisiert und renoviert werden. Für ein Nebengebäude ist vorgesehen, ein Schleppdach für die Unterbringung des Sommermobiliars, das sonst ungeschützt im Winter draußen stehen würde, zu errichten. Auch sollen dort die Müllbehälter einen geschützteren Standort erhalten.

Für die Erweiterungen und zukünftigen Planungen ist ein weiterer Klärteich notwendig, der in der Nähe des vorhandenen Klärteiches liegen soll. Zudem ist es vorgesehen, Behelfsstellplätze auszuweisen, die für Veranstaltungen genutzt werden können, insbesondere, wenn zu Pfingsten und im Herbst Marktveranstaltungen mit großem Publikumsverkehr durchgeführt werden.

Insgesamt handelt es sich bei dem Landgasthof Kirschenholz mit angegliederter Brauerei um ein gut situiertes und florierendes Unternehmen, das sich an seinem Standort etabliert hat und weiterhin wächst. Die geplanten Maßnahmen führen zu einer weiteren Belebung dieser gewachsenen Adresse und fördern den Tourismus in der Region.

Die Darstellung des Plangebietes als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen' sowie als 'Grünfläche' erfolgt mit der Zielsetzung, dort das Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz abzugrenzen und die genannten Vorhaben zu ermöglichen.

Umfang und Standortverträglichkeit der Familienappartements

Innerhalb des Sondergebietes sollen eine Grillhütte und insgesamt bis zu 12 Familienappartements als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes entstehen, deren Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 auf eine Grundfläche (GR) von jeweils 80 m² und deren Höhe auf maximal 5,00 m begrenzt wird. Zur landschaftlichen Einbindung und zugleich Abgrenzung zur freien Landschaft im Nordosten ist eine 2-reihige

Heckenbepflanzung festgesetzt, die freiwachsend zu entwickeln sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Gleiches gilt für die Abgrenzung nach Nordwesten, wo sich in einem Abstand von ca. 40 m der südliche Siedlungsrand des Ortsteils Schillsdorf anschließt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und das Pflanz- und Erhaltungsgebot gewährleisten die landschaftliche Verträglichkeit des gewählten Standortes für die Bebauung mit Familienappartements.

Der Durchführungsvertrag enthält in § 4.4 zudem folgende weitere Einschränkung:

"Innerhalb des Sondergebietes 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' ist die Errichtung von zunächst maximal vier Familienappartements zulässig. Die Errichtung von je vier weiteren Familienappartements bis zur maximal zulässigen Anzahl von zwölf Familienappartements ist jeweils frühestens ein Jahr nach Fertigstellung der vorangegangenen vier Familienappartements zulässig, nicht aber bevor eine entsprechende Nachfrage nachgewiesen ist und die Gemeinde den touristischen Bedarf bestätigt hat. Der Nachweis ist anhand der Übernachtungen des Vorjahres und der Bedarf anhand der Anmeldungen für die jeweils kommende Saison zu führen."

Auf Anregung der Landesplanungsbehörde wurde zudem in den Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, der die touristisch-gewerbliche Nutzung der Familienappartements und die Kopplung an den Landgasthof auch privatrechtlich gewährleistet. Der dortige § 11 lautet:

"Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche vorhandene und geplante Anlagen ausschließlich im Zusammenhang mit dem Landgasthof Kirschenholz und gemäß der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 zulässigen Nutzungen zu betreiben. Die Dauervermietung der Ferienwohnungen und der Familienappartements ist ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen ist die eigentumsrechtliche Parzellierung des Plangebietes oder Teile des Plangebietes sowie die Bildung von Wohneigentum."

Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen wurde darüber hinaus folgende bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung als textliche Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ergänzt:

"Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

Der Umfang von 12 Familienappartements resultiert aus den Erfahrungswerten des Vorhabenträgers aufgrund der Nachfragesituation nach seinen Ferienwohnungen in den letzten Jahren. Darüber hinaus spiegeln sich seine Erfahrungen auch in der Statistik wieder. In den Jahren zwischen 2010 und 2013 bewegte sich die Zahl der Übernachtungen in Schleswig-Holstein zwischen 21 und 22 Millionen. Ab dem Jahr 2015 nahmen dann die Übernachtungszahlen zu. Für das Jahr 2018 ist zu erwarten, dass in Schleswig-

Holstein erstmals die Marke von 30 Millionen Übernachtungen erreicht wird. Damit wäre das Ziel erreicht, dass sich die Landes-Tourismusstrategie eigentlich erst für 2025 gesetzt hatte. Gleiches gilt für den touristischen Brutto-Umsatz. Er beträgt bereits jetzt - und nicht, wie gedacht, erst 2025 - 9,5 Milliarden Euro pro Jahr. So hat es das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr (dwif) berechnet. Die Branche sichert demnach 168.000 Vollzeitarbeitsplätze. Das macht das Erholungsgewerbe zu einer der Leitbranchen des Landes Schleswig-Holstein.

Die Nachfrage nach Erholung in Schleswig-Holstein profitiert dabei u. a. von der unstillen internationalen Sicherheitslage. Urlaub im Inland erlebt dadurch eine Renaissance. Zusätzlich beflügelt die Nachfrage, dass der Trend zu häufigeren, dafür aber kürzeren Reisen geht. So rücken nähere Ziele bei der Urlaubsentscheidung stärker in den Blick. Auffällig ist dabei, dass kein Flächenland so stark wächst wie Schleswig-Holstein. Das Übernachtungs-Plus liegt hier in einer Größenordnung mit ca. vier Prozent bereits fünf Jahre in Folge über dem bundesweiten Durchschnitt von rund 2,5 %. Der wichtigste Grund dafür dürfte - neben Investitionen in die touristische Infrastruktur - eine landesweit greifende Modernisierungs-Offensive sein. - Dieser landesweiten Modernisierungs-Offensive wollen sich die Vorhabenträger stellen.

(Vgl. zu den letzten beiden Absätzen: Frank Jung in 'Die Wirtschaft im Norden', Juni 2018.)

In demselben Quellennachweis, wie oben bereits angeführt, wird Frau Petra Radtke, Geschäftsführerin der Arbeitsgemeinschaft 'Urlaub auf dem Bauernhof', zitiert mit der Aussage: "Die hochwertigsten Anbieter werden am besten gebucht." Freistehende Zusatzbauten seien der jüngste Trend. Eine in sich geschlossene Wohneinheit mit zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer und Bad: "Das ist inzwischen für eine vierköpfige Familie Standard und nichts Besonderes." Hätten Gäste vor vielleicht 5 oder 6 Jahren noch erstaunt reagiert, wenn sie pro Nacht in der Hauptsaison 120,00 Euro zahlen sollten, sei diese Größenordnung heute akzeptiert.

Angesichts der zeitgemäßen Qualitätsansprüche an Größe und Ausstattung wird nach übereinstimmender Ansicht von Gemeinde und Vorhabenträger eine GR von 80 m² als absolute Mindestgröße angesehen, um den beabsichtigten ergänzenden touristischen Ansatz des Landgasthofes Kirschenholz nicht ins Leere laufen zu lassen. Bedenkt man, dass Außen- und Innenwände eines Gebäudes zwischen 20 und 25 % an Fläche in Anspruch nehmen (16 - 20 m² bei einer GR von 80 m²), verbleibt für die Familienappartements eine Nutzfläche von 60 - 64 m². Nur mit einer geschickten Grundriss-Gestaltung und Raumaufteilung sowie einer ansprechenden Ausstattung ließe sich bei dieser Größe gerade noch eine Wettbewerbsfähigkeit herstellen, um gegenüber Angeboten mit einer größeren Nutzfläche bestehen zu können. Hinzu kommt, dass sich das touristische Angebot des Vorhabenträgers - wie bereits jetzt mit seinen Ferienwohnungen - in erster Linie an Familienurlauber richtet. Auf der Internetseite heißt es u. a.:

"Auf unserem parkähnlichen Gelände haben die Kinder viel Platz zum Toben und Spielen. Sie können mit Ihren Kindern auch an unseren Teichen angeln und sich auf unserem Areal wunderbar erholen. Am Teich befindet sich der Grillplatz, wo Sie lauschige Abende verbringen können. Unser kinderlieber Hofhund Fibi freut sich schon darauf, mit den Kindern zu spielen. Es gibt viel zu sehen und zu entdecken."

Familienurlauber haben andere Anforderungen an die Dauer ihrer Übernachtungen und die Größenordnung ihrer Übernachtungsquartiere als beispielsweise Radreisende, deren Aufenthalt kurzfristiger angelegt ist. Als Mindestanforderung sind zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad/WC und Flure/Nebenflächen anzusehen, so dass mindestens 60 m² an Nutzfläche benötigt werden. Diese Nutzfläche macht die Festsetzung einer GR von 80 m² zwingend erforderlich.

Die GR von 80 m² übersteigt um 10 m² die Größe, die im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 (Viehbrookhof) der Nachbargemeinde Rendswühren für die saisonale Nutzung als Zelthütten im Jahr 2017 zugestanden worden ist. Dies ist allerdings aufgrund der Tatsache, dass sich das Angebot der Ferienhäuser im Zusammenhang mit dem Landgasthof Kirschenholz ausdrücklich an Familienurlauber richtet, gerechtfertigt.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen zur Attraktivitätssteigerung eines vorhandenen Landgasthofes mit eigener Brauerei,
- Anlegen eines weiteren Klärteichs zur Abwasserentsorgung,
- Ergänzung des vorhandenen Angebotes durch Ferienhäuser, einer Grillhütte, zusätzlichen Behelfsstellplätzen und begleitenden Infrastruktureinrichtungen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird im nördlichen Teil des Plangebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung, touristische

Serviceeinrichtungen' festgesetzt. Diese Festsetzung dient einer dahingehenden Rechtssicherheit, auch Anlagen und Einrichtungen anbieten zu können, die der Erholung dienen, die nicht typischerweise in Sondergebieten zulässig sind. Dies betrifft in erster Linie die touristischen Serviceeinrichtungen, die zum einen den Ansprüchen länger verweilender Touristen Rechnung tragen sollen, deren Angebote zum anderen aber auch von der örtlichen und regionalen Bevölkerung in Anspruch genommen werden können.

Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen' dient der Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen, die dem Tourismus und der Erholung dienen. Zudem dient das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, gewerblich angebotenen, ferienmäßigen Wohnen für einen wechselnden Personenkreis und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stört. Das allgemeine Wohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich teilweise unterschiedliche Zulässigkeiten für das SO 1 und das SO 2.

Im SO 1 sind zulässig eine Gaststätte mit Außenbereich, Schank- und Speisewirtschaften, Küchenbetrieb, eine Brauerei, Verkaufsräume als Hofladen, Einrichtungen für Abfallbehälter, maximal 4 gewerblich zur Vermietung angebotene Ferienwohnungen, und zwei Wohnungen für den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter oder Personen, die als Verwalter oder als Haus- und Wartungspersonal innerhalb des Plangebietes tätig sind. Ferner sind Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Innerhalb des beschriebenen Teilgebietes (SO 1) befinden sich der Landgasthof Kirschenholz und die Brauerei. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier begrenzt durch die maximale Firsthöhe von 10 m über Höhenbezugspunkt (HBP) und die in der Planzeichnung vorgegebenen Baufelder. Höhenbezugspunkte für die maximal festgesetzte Firsthöhe sind die in den jeweiligen Baufenstern der Planzeichnung eingetragenen Ist-Geländehöhen über NN. Ferner wird die zulässige Grundfläche (GR) für Neubauten begrenzt auf 960 m².

Im SO 2 sind zulässig eine Grillhütte mit max. 80 m² Grundfläche, max. 12 Familienappartements mit jeweils max. 80 m² Grundfläche für einen wechselnden Personenkreis als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Einrichtungen für Abfallbehälter, Klärteiche und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO 2 im Interesse der landschaftlichen Einbindung begrenzt auf 5 m über Bezugspunkt und auf eine GR 1.040, die sich

aus den maximal zulässigen 13 Gebäuden (1 Grillhütte + 12 Familienappartements) ergibt. Die Erschließungswege zum und innerhalb des SO 2 sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Zusätzlich zu den Vorgaben gemäß § 19 BauNVO dürfen Erschließungswege und Stellplätze zum und im SO 2 bis zu einer Größe von 750 m² errichtet werden und sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10⁻⁴ bis 10⁻⁶ m/s) herzustellen.

Für das gesamte Sondergebiet (SO 1 + SO 2) gilt, dass ebenerdige Terrassen direkt an Gebäuden bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung) unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) zu ermitteln sind.

Östlich und südlich des Sondergebietes sind private Grünflächen (PG) festgesetzt. Hier sind zulässig max. 10 Veranstaltungen im Jahr für z. B. Pfingst- und Herbstmärkte, Freilandbereiche für Feriengäste, Kinderspielplätze sowie Behelfsstellplätze für die max. 10 Veranstaltungen im Jahr.

Wie in § 12 Abs. 3 a BauGB für vorhabenbezogene Bebauungspläne vorgegeben, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen. Die Inhalte des Durchführungsvertrages sind zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgestimmt. Der Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss des Bauleitplans unterzeichnet.

3.2 Grünordnung

Der Landgasthof Kirschenholz wird noch als solcher genutzt. Die Gartenfläche des Landgasthofes dient u. a. als Biergarten und als Marktstandort für Veranstaltungen. Innerhalb des Gartens befinden sich diverse Gehölze und an seiner Ostseite ein Knick, der den Garten von der benachbarten Grünlandfläche abtrennt. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt, ebenso wie der sich im Süden und Südosten des Plangebietes befindende Knick. Die Knicks bleiben vollständig erhalten. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Im Plangebiet werden Firsthöhen von 4 m und von 10 m festgesetzt. An der nächsten Stelle zum Knick hat das Baufenster einen Abstand von 30 m. Mit der dreifachen Gebäudehöhe als Abstand kann der Knick laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt angesehen werden. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Die Grünlandflächen werden - außerhalb von Veranstaltungen - intensiv als Weideland und/oder zum Mähen genutzt. Die Grünlandfläche im Norden wird zukünftig für eine Grillhütte und bis zu max. 12 Familienappartements in Anspruch genommen. Dieser Eingriff wird ganz im Süden des Plangebietes ausgeglichen. Dort soll eine Sukzessionsfläche entwickelt werden, die gegenüber der nördlich angrenzenden, verbleibenden Grünfläche dauerhaft auszuzäunen und aus der Nutzung zu nehmen ist.

Gehölzentnahmen sind nicht vorgesehen. In der Planzeichnung sind die 13 prägendsten Bäume innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich um 7 Eichen, 3 Eschen, 2 Linden und einen Ahorn. Weitere 10 Bäume innerhalb der privaten Grünfläche sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Strammumfang in 1 m Höhe, zu ersetzen.

Die nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützten Knickabschnitte sind ebenfalls zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Durch die vorgenannten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Plangebietes und landschaftliche Einbindung nach Süden und Osten gewährleistet.

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes sind 3 m breite Anpflanzstreifen festgesetzt, die zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln sind. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die durch die zukünftige Bebauung hervorgerufene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch minimiert, zumal die zulässige Höhe der Familienappartements auf 5 m begrenzt ist.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die 'Hauptstraße' erschlossen. Die 'Hauptstraße' führt nördlich in den Ortsteil Schillsdorf und in Richtung Süden auf die B 430.

Die Haltestelle 'Ziegelhof/Schillsdorf' des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 400 m Entfernung.

Um den Autofahrern ein sicheres Einmünden auf die 'Hauptstraße' zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'Hauptstraße' dauernd freizuhalten.

Da es sich bei der 'Hauptstraße' um eine Kreisstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. § 29 Abs. 1 StrWG sagt Folgendes aus:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an

a) und

b) Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden."

Die Anbauverbotszonen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Wassergemeinschaft Hüttenwohl.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

Im Plangebiet befindet sich ein dauernd wasserführender Teich, der für den Erstangriff in Anspruch genommen werden kann. Ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes dient die 'Moorkuhle' als weitere Löschwasserentnahmestelle. Die Löschwasserversorgung ist zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Abwasserentsorgung

Durch die geplanten Vorhaben wird es zu einer Zunahme des anfallenden Abwassers kommen. Der Anschluss an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde wurde geprüft, ist aber nicht möglich. Aus diesem Grund ist innerhalb des SO 2 neben dem vorhandenen auch die Anlage eines zukünftigen Klärteiches planungsrechtlich zulässig. Eine Verschiebung des Standortes gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um wenige Meter, die sich aufgrund hydraulischer oder technischer Erfordernisse ergeben könnte, würde die Grundzüge der Planung nicht berühren.

a) Regenwasser

Das Regenwasser wird der eigenen 3-Kammer-Klärgrube zugeführt und anschließend in den Klärteich geleitet. Der Klärteich entwässert in die Aasbek.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird, wie auch das Regenwasser, der eigenen 3-Kammer-Klärgrube zugeführt und anschließend in den Klärteich geleitet. Der Klärteich entwässert in die Aasbek.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Schillsdorf ist an das Netz der Telekom Deutschland AG angeschlossen. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes in das Plangebiet hinein kann problemlos erfolgen. Glasfaser wird aktuell in der Gemeinde Schillsdorf unter Federführung des eigens im Kreis Plön gegründeten Zweckverbandes verlegt.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig. Die Leitungen für Gas und Strom liegen in der 'Hauptstraße'.

Abfall

In der Gemeinde Schillsdorf gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön die Straßenrandentsorgung für Rest- und Bioabfallbehälter. D. h., dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Müllwagen befahrbaren Straße, hier „Hauptstraße (K 6)“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen. Die gelben Säcke und die Papiertonnen werden im Rahmen der Hofplatzentsorgung bis zu 20 m von den Grundstücken geholt.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen sowie die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist in beiden Fällen von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V. 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	14.550	35,6
Verkehrsflächen	5.029	12,3
Grün-, Maßnahmenflächen, Knicks, Teiche	21.305	52,1
Gesamtfläche	40.884	100,0

Der Vorhabenträger trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 4,1 ha. Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen' festgesetzt. Zudem werden private Grünflächen und eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Planung dient dem Ziel, die Nutzungen auf dem Grundstück durch rechtsverbindliche planerische Festsetzungen zu sichern und Erweiterungen zu ermöglichen.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Zusätzliche Versiegelungen entstehen durch die Erweiterungsvorhaben und die Errichtung der Familienappartements sowie deren Zuwegungen.

c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz beachtet worden.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09. Dezember 2013 sowie die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz - Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 vom 20. Januar 2017.

Landschaftsrahmenplan (2000)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Ausweisungen:

a) Geplantes oder vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan würde der Ortsteil Schillsdorf vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) liegen. Bei einer Entwicklung des LSG wären sowohl das Dorf als auch der Komplex 'Kirschenholz' aus dem LSG flächenmäßig auszuklammern.

b) Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion

In 'Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen' soll dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies bezieht sich auf Landschaftsbereiche, die für den Naturschutz eine besondere Bedeutung haben. Siedlungsgebiete, wie der Ortsteil Schillsdorf, der innerhalb des 'Gebietes mit besonderen ökologischen Funktionen' liegt, haben keine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die Modernisierung und Erweiterung des Landgasthofes stellt keinen Konflikt mit der Darstellung eines 'Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion' dar.

c) Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Die Modernisierung und Erweiterung des Landgasthofes innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' ist zulässig.

Landschaftsplan (2003) - wurde nie festgestellt

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet größtenteils als Siedlungsfläche (Siedlung und Garten), kleinere Bereiche sind als Intensivgrünland und als Ackerfläche dargestellt. In der Maßnahmenkarte ist das Plangebiet sowohl als Fläche für die Landwirtschaft als auch als Siedlungsfläche dargestellt. Zudem stellt der Landschaftsplan ein geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG) dar. Das LSG wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Die Kleingewässer im Süden und Nordosten des Plangebietes wurden seinerzeit als Tümpel kartiert und waren nach § 15 a LNatSchG (1993) geschützt. Die Knicks und auch der Entwässerungsgraben (im Norden) sowie der Klärteich sind im Landschaftsplan dargestellt.

Das Vorhaben weicht in einigen Teilen von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. So sollen die Bereiche um die vorhandenen Gebäude und die Gartenfläche zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) ausgewiesen werden. Das Sondergebiet weitet sich daher etwas in die Fläche für die Landwirtschaft hinein aus. Da es sich hierbei um ein ohnehin bereits als Siedlungsfläche genutztes Gebiet handelt, ist diese Darstellung lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse. Es handelt sich hierbei um eine nur kleine Anpassung an schon Vorhandenes, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die Inanspruchnahme dieser Fläche keine Bedenken bestehen. Die nicht von dem 'Sonstigen Sondergebiet' betroffenen Restflächen des Plangebietes sollen zukünftig als 'Private Grünflächen' festgesetzt werden. Da die betroffenen Flächen zurzeit als Grünlandflächen genutzt werden, gibt es keine Unterscheidung zwischen einer 'Privaten Grünfläche' und einer 'Fläche für die Landwirtschaft'. Der grüne Charakter dieser Flächen wird weitgehend beibehalten. Aufgrund der nicht so gravierenden Unterschiede ist die Darstellung von 'Privaten Grünflächen' anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind nach § 21 LNatSchG geschützt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

a) Boden und Relief

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünlandflächen und dem Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz. Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Laut der Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart herausgegeben vom LLUR - Geologischer Dienst - Flintbek 2016 stehen im Plangebiet überwiegend Lehm Böden, zum Teil Lehmsande über Lehm an.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Es steigt von Norden bis zur Mitte des Plangebietes von ca. 46,88 m ü NN auf ca. 49,10 m ü NN an. Danach fällt es bis in den Süden wieder auf ca. 47,82 m ü NN. Der höchste Punkt liegt mit ca. 49,95 m über NN mittig des Plangebietes westlich des Hauptgebäudes.

Bewertung

Die Böden haben aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

b) Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich zwei Tümpel, ein Garten- sowie ein Klärteich. Ein Entwässerungsgraben befindet sich im Norden. Die Gewässer bleiben allesamt erhalten.

Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers bestehen keine genauen Angaben. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Das bedeutet, dass der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt.

Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird zurzeit in den Klärteich eingeleitet.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

c) Klima, Luft

Das Plangebiet besteht überwiegend aus dem vorhandenen Grundstück des Landgasthofes Kirschenholz mit Brauerei und aus Grünlandflächen. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Geschlossene Vegetationsdecken wie Grünlandflächen tragen zur Kaltluftentstehung bei. Das Grünland hat somit eine klimatische Wirkung, die jedoch aufgrund der geringen Flächenausdehnung als gering einzustufen ist.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

d) Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz mit seinen Gartenflächen sowie den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grünlandflächen.

Südlich und östlich des Hauptgebäudes befindet sich die Gartenfläche des Landgasthofes. Hier sind ein Gartenteich, ein Klärteich und diverse, zum Teil recht alte Gehölzstrukturen vorhanden. Im Osten des Gartens befindet sich zum Übergang der daran östlich anschließenden Grünlandfläche ein Knick. Im Norden dieser Grünlandfläche steht ein zerfallener alter Unterstand, an den sich im Norden ein Tümpel anschließt.

Ein weiterer Knick befindet sich im südlichen Randbereich des Plangebietes. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Die Knicks bestehen aus Schlehe, Weißdorn, Erle, Schwarzer Holunder, Brombeere, Hasel, Weide und Hainbuche. Auf den Knicks stocken einige Überhälter unterschiedlichen Alters (Eichen, Eschen, Vogel-Kirschen, Weiden).

Südlich des Landgasthofes liegt ein Wohnhaus mit Garten, das zurzeit noch nicht Bestandteil des Landgasthofes ist. Südlich davon befindet sich eine Grünlandfläche mit diversen Gehölzen. Sie gehört zum Plangebiet, ebenso wie die sich südlich anschließende Grünlandfläche östlich der 'Hauptstraße'. Auf dieser Fläche befindet sich im Südwesten ebenfalls ein Teich, um den sich ein dichtes Weidengebüsch mit einzelnen Erlen und Eschen entwickelt hat.

In den Randbereichen der Hausgärten, der Grünlandflächen und der Zuwegungen befindet sich eine Gras- und Staudenflur entwickelt.

Die im Norden des Plangebietes angrenzende Grünlandfläche gehört teilweise mit zum Geltungsbereich. Im Norden dieser Grünlandfläche befindet sich die Wohnbebauung des Ortsteils Schillsdorf.

Bewertung

Die Knicks haben aufgrund ihres naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz. Das gleiche gilt für alle Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweisen.

Das Betriebsgelände, die Grünlandflächen sowie die Hausgärten und Bäume, deren Stammdurchmesser weniger als 50 cm beträgt haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz. Die Gras- und Staudenfluren haben ebenfalls eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz. Der Garten- und Klärteich haben ebenfalls eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

e) Landschaftsbild

Da der Landgasthof und seine vorhandenen Gebäude in der Planung als Bestand zu betrachten sind, stellen sie eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild dar.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass sich die Erweiterungsvorhaben und die Errichtung der Ferienhäuser nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken werden, wenn eine entsprechende Heckeneingrünung erfolgt.

f) Mensch, menschliche Gesundheit

Die Modernisierung und Erweiterung des Landgasthofes Kirschenholz wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der 'Hauptstraße' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straßen können ausgeschlossen werden.

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

Bewertung

Die Erweiterung des Landgasthofes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, archäologischen Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären.

Bewertung

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

h) Fläche

Es handelt sich um einen bestehenden Landgasthof. Zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft werden in Anspruch genommen.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung**a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen' geplant. Ebenfalls werden private Grünflächen und eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Das Sondergebiet wird über die 'Hauptstraße' erschlossen. Die Erschließung ist bereits vorhanden und ändert sich nicht.

b) Schutzgut Boden

Die Planung legitimiert, soweit noch nicht geschehen, die Flächenversiegelungen durch Gebäude und befestigte Hof- und Rangierflächen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelung

Versiegelung im 'Sonstigen Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtung' (SO)

Für das SO 1 wird eine Grundfläche (GR) von max. 960 m ² für Neubauten festgesetzt. Für das SO 2 beträgt die GR 1.040 m ² .	2.000 m ²	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. 2.000 m ² x 0,5	1.000 m ²	
Mögliche zusätzliche Versiegelung im SO		3.000 m²

Summe der Flächenversiegelung - Vollversiegelungen gesamt: 3.000 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Versiegelungen für die Zuwegungen zu den Ferienhäusern inkl. Stellplatzanlage

Um die Ferienhäuser zu erreichen, müssen Zuwegungen geschaffen werden. Zudem wird eine Stellplatzanlage für die Fahrzeuge der Gäste errichtet. ca. 750 m ²	750 m ²	
<u>Mögliche Teilversiegelung</u>		<u>750 m²</u>

3. Bodenabgrabungen und -aufschüttungen

Modellierung des Bodens für die Errichtung des 2. Klärteiches

Zum Anlegen des Klärteiches ist ein Aushub notwendig. Betroffene Fläche ca. 400 m ²	400 m ²	
<u>Mögliche Bodenabgrabungen und -aufschüttungen</u>		<u>400 m²</u>

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen sowie die Bodenabgrabungen und -aufschüttungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet laut der Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart herausgegeben vom LLUR - Geologischer Dienst - Flintbek 2016 überwiegend Lehmböden, zum Teil Lehmsande über Lehm an. Diese Böden weisen eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird zurzeit in den Klärteich eingeleitet. Zukünftig soll ein weiterer Klärteich errichtet werden, in den das Oberflächenwasser eingeleitet werden kann. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht erkennbar.

d) Schutzgut Klima/Luft

Die Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben der Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz mit Brauerei und die damit verbundenen

zusätzlichen Flächenversiegelungen werden keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gras- und Staudenfluren
- Teil einer intensive genutzten Grünlandfläche
- Hausgarten

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Beeinträchtigung von Knicks

Aufgrund der Lage des Baufensters, ist es möglich, Gebäude näher an einem Knickabschnitt zu errichten, als es bisher der Fall war. Die Baugrenze hält dennoch einen Abstand von ca. 30,0 m an der engsten Stelle ein. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Diese Regelung gilt zwar für den Innenbereich, allerdings kann aufgrund der festgesetzten Firsthöhen von 4 m und 10 m ein ausreichender Abstand garantiert werden. An der engsten Stelle zum Knick hat das Baufenster einen Abstand von 30 m. Mit der dreifachen Gebäudehöhe als Abstand kann der Knick als unbeeinträchtigt angesehen werden. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da der Landgasthof und seine vorhandenen Gebäude in der Planung als Bestand zu betrachten sind, stellen sie eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild dar. Es ist davon auszugehen, dass sich in Höhe und

Grundfläche angepasste An- und Neubauten nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken werden.

Aufgrund der geplanten Familienappartements wird jedoch eine Eingrünung im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes notwendig. Die in der Planzeichnung im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten sind Bäume zum Erhalt festgesetzt worden: Neben den 13 in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen (7 Eichen, 3 Eschen, 2 Linden und 1 Ahorn) sind innerhalb der privaten Grünfläche mindestens 10 weitere Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe, zu ersetzen.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Im Plangebiet bestehen Bruthabitate für Vögel. Ferner können sich in den Gebäuden und in den alten Bäumen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse befinden. Zudem können die Knicks einen Lebensraum für Haselmäuse darstellen.

A) Säugetiere

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Die vorhandenen Gebäude sowie die alten Bäume können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Die Gebäude sowie die alten Bäume bleiben allesamt erhalten. Die potentiellen Tagesverstecke gehen somit nicht verloren. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ergeben sich keine Änderungen. Nach wie vor handelt es sich um einen bereits bestehenden Landgasthof. Da keine Gebäude und keine alten Bäume beseitigt werden, wird das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Fledermaus-

Vorkommen haben. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Fledermaus-Populationen kann deshalb ausgeschlossen werden.

Sollte es doch in den nächsten Jahren zu dem Wunsch kommen, einzelne Gebäude zu beseitigen, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden.

Haselmaus

Die Knicks und die anderen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind aufgrund ihrer Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Gemäß der Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in Schleswig-Holstein, herausgegeben von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im März 2008, ist die Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in der Gemeinde Schillsdorf gering. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen in ihrem Hauptverbreitungsgebiet. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Da alle Knicks und die anderen Gehölzstrukturen erhalten werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende Haselmäuse.

B) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Knicks und die Überhälter sowie die restlichen Gehölzstrukturen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen (mit Ausnahme der Überhälter) sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Offenlandbrüter können für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da es sich um einen bereits bestehenden Landgasthof mit keinen ungestörten Bereichen in der nötigen Größe handelt.

Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Alle Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden demnach nicht erfüllt.

Sollte es dennoch erforderlich werden, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben. Sollten Gebäude in dieser Zeit beseitigt werden, ist vor dem Abriss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Brutvögel in oder an den Gebäuden befinden.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt werden, ausgeschlossen werden.

Fazit

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Vogel- und Fledermausarten sowie für Haselmäuse. Dadurch, dass sich aber keine Änderungen hinsichtlich der Gebäude und umliegenden Gehölze ergeben und die Lärmimmissionen auch nicht verändert werden, bestehen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Sollte es dennoch erforderlich werden, dass einzelne Gehölze beseitigt werden oder in den nächsten Jahren der Wunsch besteht, Gebäude abzureißen, sind die folgenden Fristen zu beachten:

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen. Die Schaffung zweier Sondergebiete wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der 'Hauptstraße' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straßen können ausgeschlossen werden.

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

b) Schutzgut Boden

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bestehenden Landgasthof mit angegliederter Brauerei handelt, ist bereits ein gewisser Versiegelungsgrad vorhanden. Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet, ebenso werden Bodenmodellierungen durch die Errichtung des zweiten Klärteiches notwendig. Durch Flächenversiegelungen und -modellierungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Die Flächenversiegelungen und -modellierungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

c) Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehm Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird zurzeit in den Klärteich eingeleitet. Zukünftig soll ein weiterer Klärteich errichtet werden, in den das Oberflächenwasser eingeleitet werden kann. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

d) Schutzgut Klima und Luft

Die Beseitigung von Grünland- und Gartenflächen für die Erweiterungen und Modernisierungen des Landgasthofes haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'.

e) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planung ist das bestehende Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz betroffen und die sich im Norden, Osten und Westen anschließenden Grünlandflächen. Die Knicks und die vorhandenen Gebäude werden erhalten. Es ist vorgesehen, die restlichen Gehölzstrukturen ebenfalls zu erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume hat.

Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Nord-, Ost-, und Westseite des Plangebietes geschützten Knickabschnitte sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungs-bestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Betriebsgelände ist als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild zu sehen. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind durch die Errichtung der Übernachtungshütten zu erwarten. Eine Eingrünung in Form einer freiwachsenden Hecke wird in diesem Bereich notwendig.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmale. Unabhängig davon ist der bereits erteilte Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz zu beachten: 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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die 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.

h) Schutzgut Fläche

Es handelt sich um einen bestehenden Landgasthof. Zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft werden in Anspruch genommen.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Die Knicks und die Überhälter sowie die anderen randlichen Gehölzstrukturen werden erhalten.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Mit dem Plangebiet wird eine Fläche überplant, die bereits als Landgasthof genutzt wird und schon eine gewisse Versiegelung aufweist.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird aufgrund der bestehenden Vorbelastung und Eingrünung minimiert. Ebenso werden neue Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme M 1 – Entwicklung einer Sukzessionsfläche im Süden des Plangebietes, Fläche: 2.300 m²

Die Maßnahmenfläche liegt im Süden des Plangebietes und wird zurzeit intensiv als Grünlandfläche genutzt. Auf ihr befindet sich ein Teich, der insgesamt mit seinem Bewuchs gemäß Vermessung etwa 400 m² umfasst. Da der Teich nicht als Fläche für den Ausgleich genutzt werden kann, wurde der erforderliche Ausgleich von 1.805 m² auf 2.300 m² erhöht. So ist es möglich, sogar mehr Ausgleich zu schaffen, als notwendig wäre.

Es ist vorgesehen, diese Fläche der Sukzession zuzuführen, auszuzäunen und dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen.

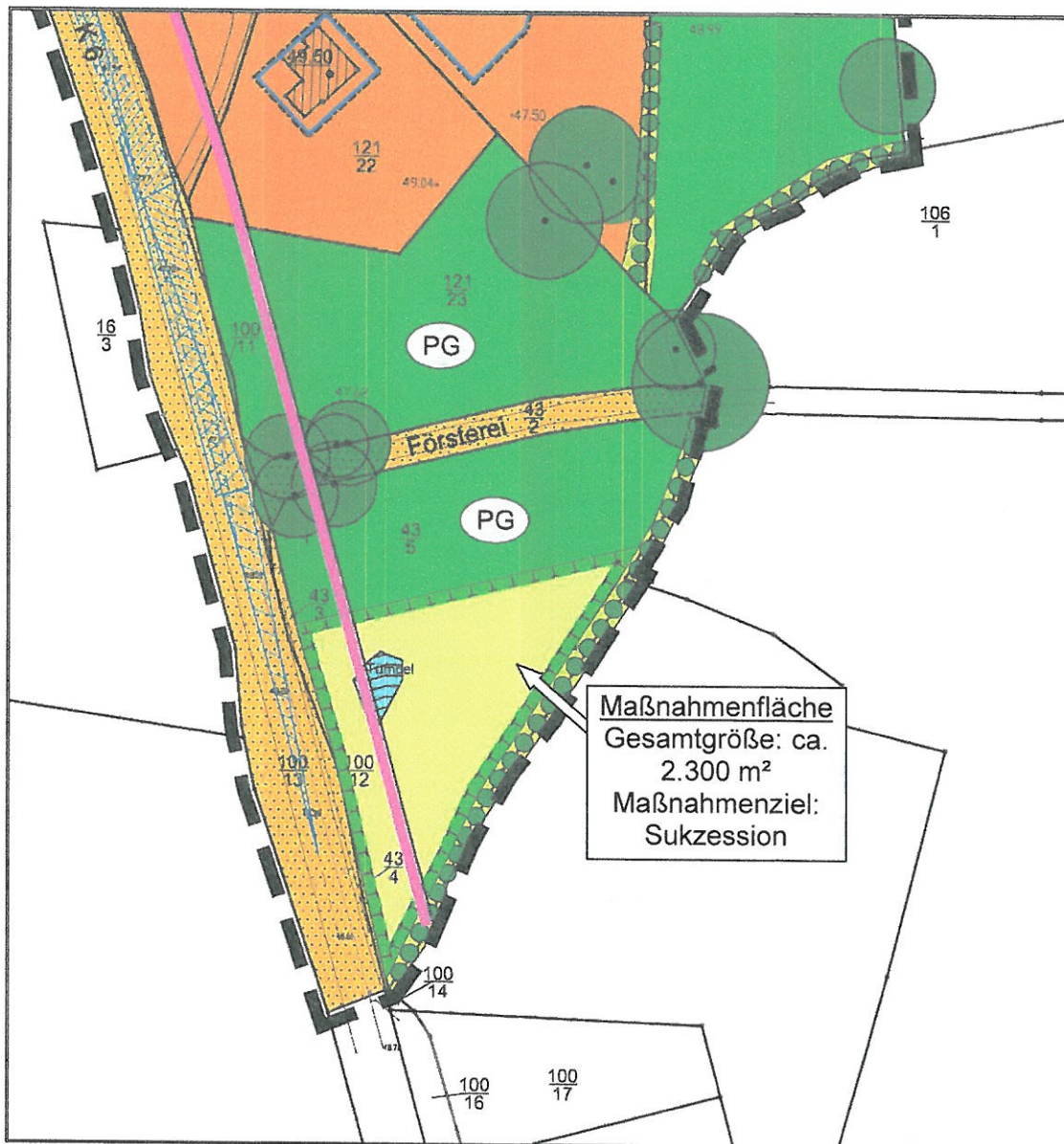


Abbildung: Lage der Maßnahmenfläche im südlichen Geltungsbereich

Die Maßnahmenfläche wird für den Ausgleich für das Schutzgut 'Boden' genutzt. Es handelt sich um eine Fläche von 2.300 m².

**Ausgleichsmaßnahme M 2 – naturnahe Gestaltung des Klärteiches,
Fläche: ca. 400 m²**

Der neu zu errichtende Klärteich ist in seiner Ausgestaltung naturnah anzulegen.

Ausgleichsmaßnahme M 3 – Heckenpflanzung zur Eingrünung des Plangebietes im Nordosten und Nordwesten, Länge: 220 m²

An der Nordwest- und Nordostseite des Plangebietes entsteht aufgrund der Errichtung der Familienappartements und der Grillhütte eine bauliche Verdichtung, die eingegrünt werden muss, um eine Abschirmung gegenüber der angrenzenden Landschaft und dem Siedlungsrand zu schaffen.

Hier erfolgt eine Eingrünung durch eine 3,00 m breite Hecke, die zweireihig bepflanzt wird. Die Hecke ist freiwachsend zu entwickeln.

Durch die Hecke wird das Plangebiet an der Nordwest- und Nordostseite wirksam eingegrünt.

Ausgleichsmaßnahme M 4 – Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Bäume zum Erhalt in Planzeichnung und Text festgesetzt.

Um auch in Zukunft eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, sind Bäume zum Erhalt sowohl in der Planzeichnung, als auch textlich festgesetzt worden.

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2018 außer Kraft treten und voraussichtlich durch einen neuen Runderlass ersetzt werden.

a) Schutzgut Boden

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Bei festgesetzten Teilversiegelungen ist ein Verhältnis von 1 : 0,3 erforderlich. Für die Flächenversiegelung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.725 m²

Um den 2. Klärteich errichten zu können, muss der Boden am dortigen Standort ausgehoben werden. Die Bodenmodellierungen beim Bau des Klärteichs sind mit einem Faktor von 1 : 0,2 auszugleichen. Für die Bodenmodellierung ergibt

sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 80 m². Der Teich wird im Anschluss naturnah angelegt

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist es erforderlich, dass intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Im vorliegenden Fall wird eine Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes festgesetzt, die als Sukzessionsfläche angelegt und dauerhaft ausgezäunt wird. Aufgrund des Vorhandenseins eines Teiches in der Maßnahmenfläche, der gemäß Vermessung mit seinem Gehölzsaum etwa 400 m² umfasst, wird die erforderliche Maßnahmenfläche um ca. 500 m² vergrößert.

Für die Flächenversiegelungen und Bodenmodellierungen ergeben sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 1.805 m² sowie eine naturnahe Gestaltung des Klärteiches. Aufgrund des Teiches in der Maßnahmenfläche, wird eine Fläche von insgesamt 2.300 m² als Maßnahmenfläche festgesetzt.

b) Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehm Böden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, nicht zur Grundwasserneubildung bei. Es wird den Klärteichen zugeleitet, von wo aus es in die Aasbek gelangt. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

c) Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

d) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Knicks ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist daher nicht erforderlich.

Gemäß dem Runderlass stellen Beseitigungen von 'Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' dar. Die Beeinträchtigungen gelten deshalb mit der Ausgleichsmaßnahme, die für das Schutzgut 'Boden' erbracht wird, als ausgeglichen, wenn diese auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' hat. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

e) Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Nutzung als Landgasthof vorbelastet. Kleine Um-, Neu- und Anbaumaßnahmen werden zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen. Die Errichtung der Familienappartements stellt allerdings eine Beeinträchtigung für das

Landschaftsbild dar. Ein Ausgleich in Form einer 3 m breiten, freiwachsenden Hecke im Bereich der Hütten ist erforderlich. Zudem werden Bäume zum Erhalt als Durchgrünung festgesetzt.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- Fläche
Schutzgut Boden			Schutzgut Boden
<u>Flächenversiegelungen</u>			<u>Ausgleichsmaßnahme M 1</u>
Vollversiegelungen			Sukzessionsfläche im Süden des Plangebietes
3.000 m ²	1 : 0,5	1.500 m ²	Fläche: 2.300 m ²
Teilversiegelungen			
750 m ²	1 : 0,3	225 m ²	
<u>Bodenmodellierungen</u>			<u>Ausgleichsmaßnahme M 2</u>
Errichtung des 2. Klärteichs			Naturnahe Gestaltung des Klärteichs
400 m ²	1 : 0,2	80 m ²	
Summe Schutzgut Boden		1.805 m²	2.300 m²
Schutzgut Landschaftsbild			Schutzgut Landschaftsbild
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung der Familienappartements			<u>Ausgleichsmaßnahme M 3</u>
		ca. 220 m	Anlage einer 3 m breiten, freiwachsenden Hecke im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes
			Länge: ca. 220 m
			<u>Ausgleichsmaßnahme M 4</u>
			In der Planzeichnung und im Text festgesetzte Bäume zur Durchgrünung
Summe Schutzgut Landschaftsbild		220 m	220 m
Insgesamt		1.805 m²	2.300 m²
		220 m	220 m
			Festgesetzte Bäume zur Durchgrünung

Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Das Betriebsgelände eines bestehenden Landgasthofes wird als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen' festgesetzt. Gleiches gilt für eine Grünlandfläche, auf der vorgesehen ist, 12 Familienappartements und eine Grillhütte mit einer Grundfläche von max. 80 m² zu errichten. Die anderen im Plangebiet vorkommenden Grünlandflächen werden als 'Private Grünfläche' festgesetzt. Geschützte Biotopie werden nicht beseitigt. Die Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) werden im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen, Teilversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,3 und die Bodenmodellierungen im Verhältnis 1 : 0,2. Zudem ist die naturnahe Gestaltung des neuen Klärteiches erforderlich.

Es ergibt sich ein Ausgleich für das Schutzgut 'Boden' von 1.805 m², für das Schutzgut 'Landschaftsbild' ergibt sich ein Ausgleich von 220 m Heckenanlage.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung

Das Betriebsgelände bleibt weiterhin bestehen und wird wie heute bewirtschaftet. Ein Ausgleich würde nicht stattfinden.

5.10 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bestand des Landgasthofes Kirschenholz abzusichern und ihm Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Da das Betriebsgelände bereits besteht, gibt es keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Da es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt und die Planung das Betriebsgelände betrifft, ergeben sich keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

5.11 Pflanzanweisung

Hecken

Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand innerhalb der Reihen betragen jeweils 1,00 m. Zwischen den äußeren Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 0,50 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzen. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Während zu der landwirtschaftlichen Fläche hin ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich aus optischen Gründen auf den Innenseiten des Sondergebietes an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.

5.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Zur Vermessung des Grundstücks wurde eine Vermesser-Grundlage vom Vermessungsbüro de Vries, Neumünster, erstellt.

Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet.

5.13 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.14 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Planung schafft Baurechte, die zu zusätzlichen Flächenversiegelungen und -modellierungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen und -modellierungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring nicht erforderlich ist.

5.15 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde plant, das Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz mit angegliederter Brauerei zukunftsfähig abzusichern und ihm Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen' ausgewiesen. Ebenso werden 'private Grünflächen' festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden Flächenversiegelungen und -modellierungen vorbereitet. An der Erschließung ändert sich nichts. Die Gehölze und Knicks bleiben erhalten.

Der Ausgleich, der für das Schutzgut 'Boden' zu leisten ist, wird im Süden des Plangebietes durch die Anlage einer Sukzessionsfläche erbracht. Zudem ist der neue Klärteich naturnah zu gestalten.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Anlage einer 3 m breiten, freiwachsenden Hecke im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes erbracht. Zudem sind in der Planzeichnung und im Text Bäume zum Erhalt festgesetzt, die eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schillsdorf hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 in ihrer Sitzung am 24. April 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Schillsdorf, den 24.04.2019



Heinrich Danker
(Bürgermeister)