

27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 4 BauGB)

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf für das für das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4'), östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei' mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 3,68 ha. Er liegt im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes von Schillsdorf, südlich des Ortsteils Schillsdorf, östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'. Es handelt sich um das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4').

Die Gemeinde beabsichtigt, dem vorhandenen Landgasthof Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) zukünftig als ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und eine 'Grünfläche' dazustellen.

Die geplante Ausweisung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz 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.

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 der Vorhaben lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

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 Gehölzstrukturen, teils recht alte Bäume, vorhanden. Im Osten des Gartens befindet sich zum Übergang der daran östlich anschließenden Grünlandfläche ein Knick. Ein weiterer Knick befindet sich im südlichen Randbereich des Plangebietes. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Auf den Knicks stocken einige Überhälter unterschiedlichen Alters.

Die Planungsabsichten entwickeln sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der daher einer Änderung bedarf. Das künftig angedachte 'Sonstige

Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und eine 'Grünfläche' sind zur Zeit als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dargestellt. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Daher wird hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Zulässigkeiten im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Schillsdorf aufgestellt.

Die Vorhaben werden zu einer teilweisen Beseitigung der nördlichen Grünlandfläche sowie zu der Beseitigung eines Teils des Hausgartens führen. Die zukünftigen Ausweisungen werden ferner zu Flächenversiegelungen führen, die sich durch die Errichtung der Grillhütte und der Familienappartements und die Erweiterung der Gebäude ergeben werden. Ebenso werden durch den Bau des zweiten Klärteiches Bodenbewegungen hervorgerufen. Die Flächenversiegelungen und Bodenbewegungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ausgeglichen werden müssen. Es ist vorgesehen, sämtliche Gehölzstrukturen (Knicks, Bäume) zu erhalten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sechs Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landesplanungsbehörde:

Die Landesplanungsbehörde bezieht sich auf die Erfordernisse der Raumordnung und erklärt, dass die Planungsabsichten mit dem raumordnerischen Grundsatz - neue Bauflächen nur im baulichen Zusammenhang tragfähiger Ortsteile - im Konflikt stünden, da sich die Fläche im Außenbereich befände. Es wird von der Landesplanungsbehörde angeregt, die besondere Qualität des Vorhabens an diesem Standort und die Einbindung des Standortes in die touristische Infrastruktur in der Begründung zum Flächennutzungsplan hervorzuheben. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Es wird darauf verwiesen, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur eng getaktet mit dem parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt werden könne, da sich die Planrechtfertigung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen nur aus dem im Bebauungsplan konkret dargelegten Planvorhaben herleiten ließe. Beide Bauleitpläne, die F-Planänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind parallel in die folgenden Verfahren (F-Plan nach § 4 Abs. 2 BauGB und der B-Plan nach § 4 Abs. 1 BauGB) gegeben worden.

Nach Konkretisierung des touristischen Ansatzes in der Begründung seien die grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Außenbereichslage, bedingt durch die Qualität des Vorhabens und der Standortgebundenheit, zurückgestellt worden. Begrüßt werde darüber hinaus die Begrenzung des betriebsbezogenen Wohnens und der Ausschluss des allgemeinen Wohnens. Es handelt sich bei den Übernachtungsmöglichkeiten um Familienapartments als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes. Die Bereiche werden in das Sondergebiet miteinbezogen.

Kreis Plön:

Die angestrebte Stärkung von Funktionen für den Tourismus und die Naherholung wird seitens des Kreises positiv bewertet. Das geplante Angebot sei eine begrüßenswerte Ergänzung des Angebots im Süden des Kreisgebietes. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sei durch ein Planungskonzept zu begründen. Die Begründung wurde dahingehend konkretisiert.

Darüber hinaus seien keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Die Wasserbehörde begrüßt die Flächennutzungsplanänderung. Der vorbeugende Brandschutz bittet um Ergänzung und Konkretisierung der Aussagen zur Löschwasserversorgung. Obgleich der Brandschutz Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens ist, wurden die Aussagen konkretisiert.

Bei dem Gasthof Kirschenholz handelt es sich um ein 'Denkmal zur Kontrolle', daher sei eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege SH notwendig, um die Art und den Umfang eines gesetzlichen Denkmalschutzes für das Gebäude zu klären. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und erhob keine Bedenken.

Es wird Seitens des Kreises empfohlen, den gesamten Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet auszuweisen und die Steuerung der überbaubaren Flächen und der Freiflächen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Der Bereich, in dem die Übernachtungshütten errichtet werden sollen, ist in das Sondergebiet einbezogen worden.

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.

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 teilträumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine Erweiterung des Landgasthofes Kirschenholz am bestehenden und etablierten Standort. Es ist beabsichtigt, den Landgasthof mit dazugehöriger Brauerei zu modernisieren und zu erweitern. Es 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. Daher soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) zukünftig als ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und eine 'Grünfläche' dargestellt werden.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf für das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4'), östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei' wurde von der Gemeindevertretung am 20. Februar 2019 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 23. Mai 2019 genehmigt.

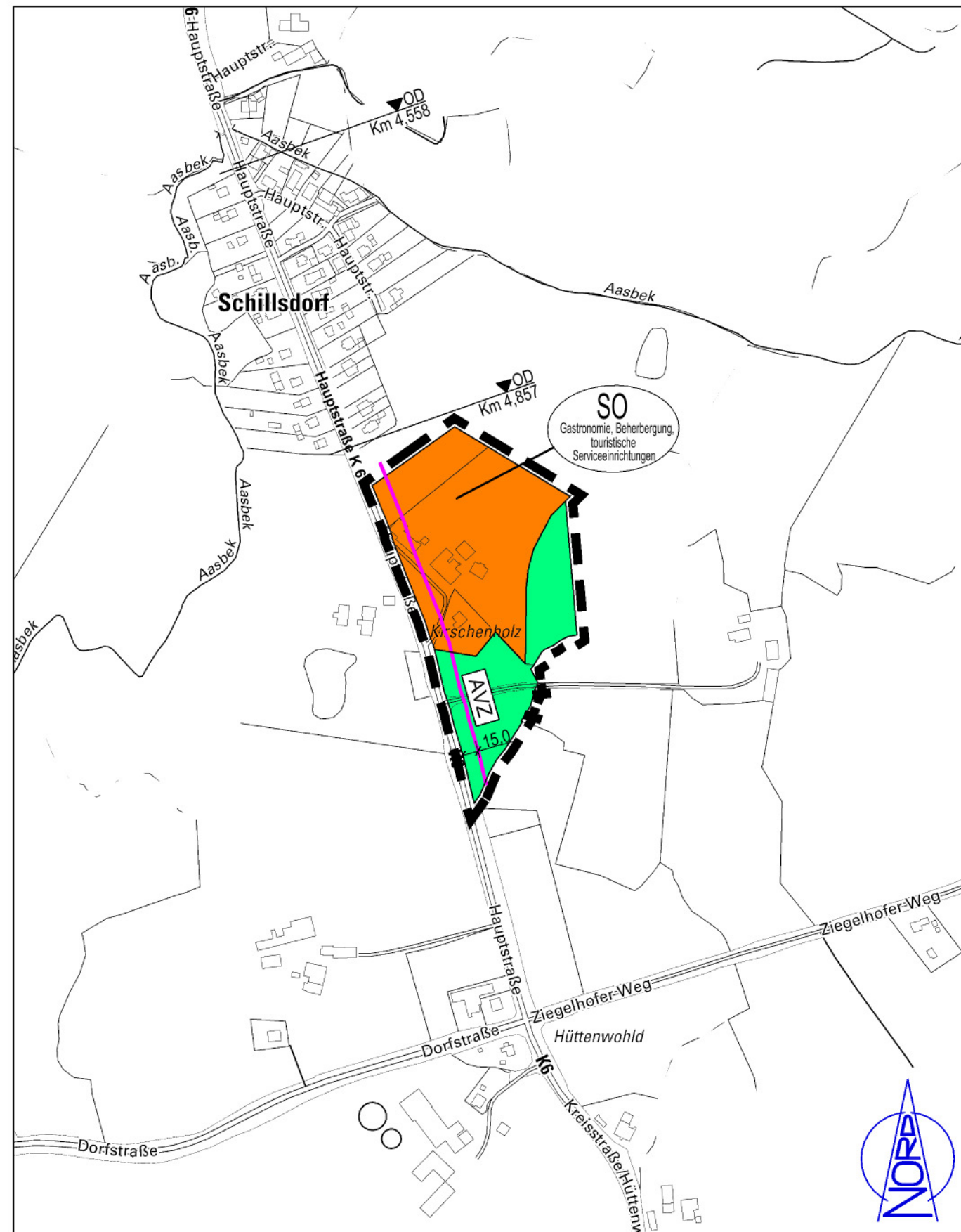
Bornhöved, den 06. Juni 2019

gez.

(Czierlinski)
Büro für Bauleitplanung

27. Änderung des Flächennutzungsplanes M. 1 : 5.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



ZEICHENERKLÄRUNG

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

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

I.) DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 5 Abs. 2 Nr. 1, BauGB und § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung: Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen

GRÜNFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

II.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ANBAUVERBOTSZONE (K 6: Abstand = 15 m gemessen vom Fahrbahnrand) § 5 Abs. 4 BauGB § 29 Abs. 1 b StrVG

ORTSDURCHFART MIT KILOMETERANGABE Km 4,857

III.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

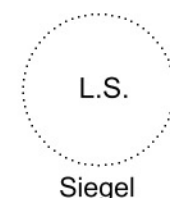
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes des ehemaligen Amtes Bokhorst für den Bereich der Gemeinde Schillsdorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

11. Die Erteilung der Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Internetadresse der Gemeinde 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, wurden am 27.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. 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) hingewiesen worden. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 28.06.2019 wirksam.

Wankendorf, den 01.07.2019



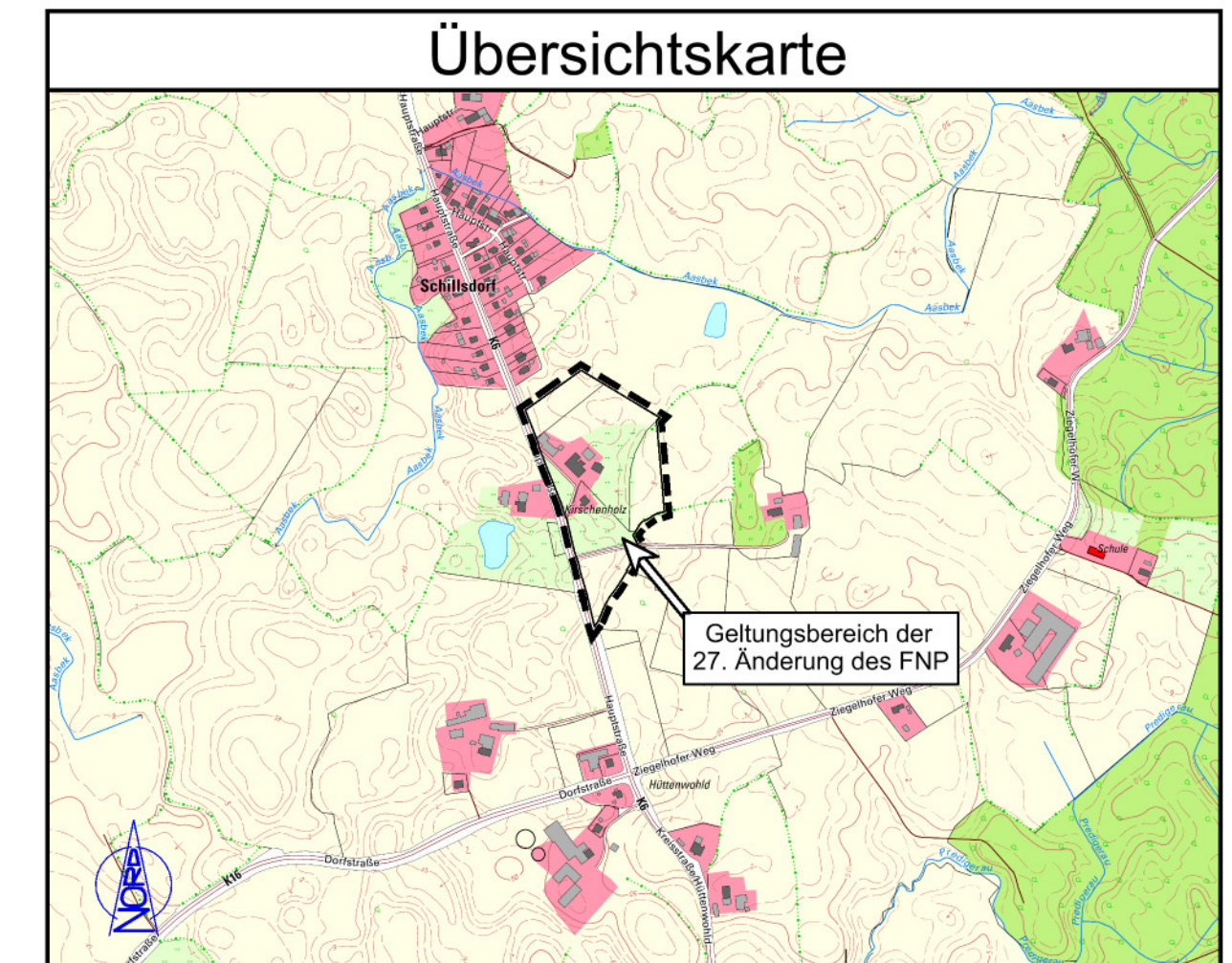
gez. Heinrich Danker
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schillsdorf 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 01.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.04.2018 den Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, und die Begründung haben in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 während der Öffnungszeiten 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 03.05.2018 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich 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 03.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. 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 und die auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes am 20.02.2019 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 23.05.2019 Az.: IV524-512.111-57.071 (27.Ä.) mit Hinweisen genehmigt.

27. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES EHEMALIGEN AMTES BOKHORST FÜR DEN BEREICH DER GEMEINDE SCHILLSDORF KREIS PLÖN

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

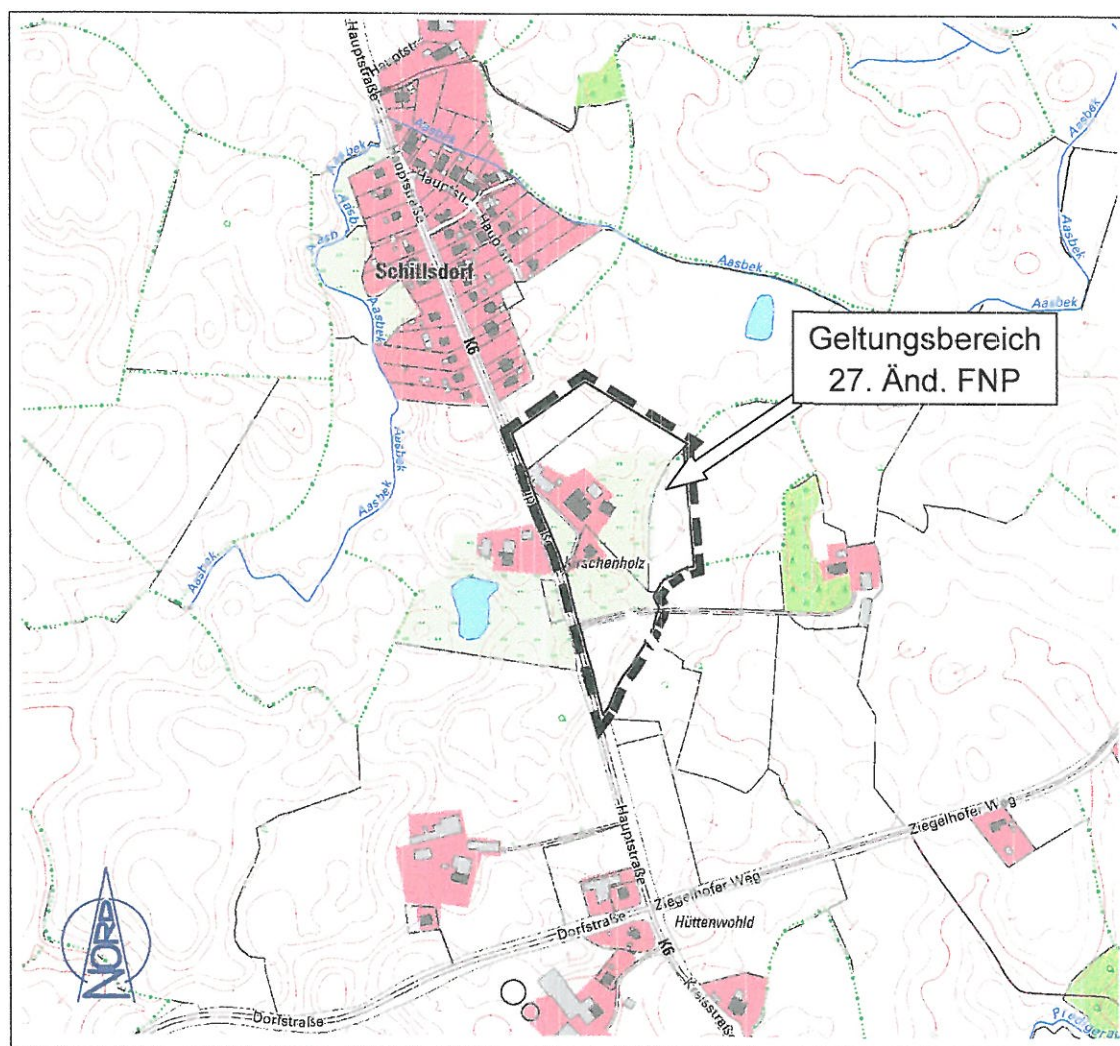


Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

27. Änderung des Flächennutzungsplanes des ehemaligen Amtes Bokhorst für den Bereich der Gemeinde Schillsdorf

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

Begründung



Stand: Endfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
3.	Vorhandene und geplante Nutzungen	4
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
5.	Umweltbericht.....	13
5.1	Einleitung	13
5.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	15
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	16
5.4	Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter	17
5.5	Betrachtung von möglichen Planungsvarianten	20
5.6	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	20
5.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
5.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	20
5.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes	21

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 3,68 ha. Er liegt im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes von Schillsdorf, südlich des Ortsteils Schillsdorf, östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'. Es handelt sich um das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz (Hauptstraße 4).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dar.

Die Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz 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.

Um die Planungsabsicht realisieren zu können, sollen anstelle der bisher dargestellten 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und eine 'Grünfläche' ausgewiesen werden. Die Konkretisierung der Flächennutzungen wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 geregelt.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

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."

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Landgasthof Kirschenholz mit angegliederter Brauerei, Biergarten, Freiflächen und seiner Stellplatzanlage. Zwei Ferienwohnungen und ein Wohnhaus sind ebenfalls anzutreffen.

Grünstrukturen sind auf dem gesamten Gelände vorhanden. Innerhalb des Gartens befinden sich diverse Gehölze. An seiner Ostseite befindet sich 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 weitere Knick. Die Knicks bleiben vollständig erhalten. Die Grünlandflächen im Norden, Osten und Süden werden intensiv als Weideland und/oder zum Mähen genutzt. Die Grünlandflächen im Osten und Süden bleiben erhalten, wobei ein Teil der südlichen Grünlandfläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 als Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Hier soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Gehölzentnahmen, die über die übliche Baumpflege hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

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. Von dem Landgasthof Kirschenholz können zudem einige dieser Wege 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, Schipphorst, 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, Königsberg (Schlachtfeld), Wildpark, Hügelgräber, riesige Findlinge und die 800 Jahre alte Kattholzeiche.

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 Kührsorf, 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 Apfelgarten, 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 sind 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 sinnvoll unterhalten und erholen 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 Getränkelogistikpartner 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 und 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 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

Mindesterfordernis 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.

4. Erschließung, 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 Bundesstraße 430.

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

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 Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Wassergemeinschaft Hüttenwohld.

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 einzelnen Gebäude 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 Löschwasserteich.

Abwasserentsorgung

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 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'. Eine Niederspannungsleitung quert das Plangebiet und ist bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Abfall

In der Gemeinde Schillsdorf gilt gemäß § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, gelbe Wertstoffsäcke) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt. Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand der befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

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 Bauleitplan 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 Bündelungsfunktion 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 des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die Erweiterung und Modernisierung eines Landgasthofes mit dazugehöriger Brauerei sowie für die Aufstellung einer Grillhütte und bis zu 12 Familienappartements und die Errichtung eines zweiten Klärteiches sowie die Ausweisung von Behelfsstellplätzen eine Darstellung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' sowie einer 'Grünfläche' anstatt einer 'Fläche für die Landwirtschaft' vor.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert werden, erfolgt die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20. Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

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 liegen.

- 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 nicht 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.

Das Kleingewässer im Süden des Plangebietes wurde seinerzeit als Biotop kartiert und war 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, die Gartenfläche und die Grünfläche im Norden zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) ausgewiesen werden. Das Sondergebiet weitet sich daher in die Fläche für die Landwirtschaft hinein aus. Da es sich hierbei um ein ohnehin bereits größtenteils als Siedlungsfläche genutztes Gebiet handelt, ist diese Darstellung lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse. Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht nichts gegen die Inanspruchnahme dieser Fläche, soweit sie nach Nordwesten und Nordosten wirksam eingegrünt wird.

Die nicht von dem 'Sonstigen Sondergebiet' betroffenen Restflächen des Plangebietes sollen zukünftig als 'Grünfläche' dargestellt werden. Da die betroffenen Flächen zurzeit als Grünlandflächen genutzt werden, gibt es keine Unterscheidung zwischen einer 'Grünfläche' und einer 'Fläche für die Landwirtschaft'. Der grüne Charakter dieser Flächen wird weitgehend beibehalten. Aufgrund der nicht so gravierenden Unterschiede ist die Darstellung einer 'Grünfläche' 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 der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

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 Gehölzstrukturen, teils recht alte Bäume, 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. 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, Schwarzem 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, für das aber ein Vorkaufsrecht besteht. 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.

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

Die Ausweisung des 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' sowie der 'Grünfläche' soll die geplante Erweiterung und Modernisierung des Landgasthofes und der dazugehörigen Brauerei sowie die Errichtung einer Grillhütte und bis zu 12 Familienappartements und die Anlage eines zweiten Klärteiches ermöglichen. Zudem sollen Behelfsstellplätze ausgewiesen werden. Die Vorhaben werden zu einer teilweisen Beseitigung der nördlichen Grünlandfläche sowie zu der Beseitigung eines Teils des Hausgartens führen. Die zukünftigen Ausweisungen werden ferner zu Flächenversiegelungen führen, die sich durch die Errichtung der Grillhütte und der Familienappartements und die Erweiterung der Gebäude ergeben werden. Ebenso werden durch den Bau des zweiten Klärteiches Bodenbewegungen hervorgerufen. Die Flächenversiegelungen und Bodenbewegungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ermittelt, bewertet und ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich soll durch Anlegung einer Streuobstwiese auf der Grünfläche im Süden des Plangebietes erfolgen. Es ist vorgesehen, sämtliche Gehölzstrukturen (Knicks, Bäume) zu erhalten.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Auf einem Teilbereich einer Grünlandfläche im Norden des Plangebietes werden eine Grillhütte, bis zu 12 Familienappartements und ein neuer Klärteich errichtet. Zudem werden der Landgasthof und die Brauerei erweitert und modernisiert. Neue Behelfsstellplätze werden ausgewiesen.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Grünlandfläche und der Landgasthof bleiben in der aktuellen Form erhalten und werden weiter bewirtschaftet. Das Schutzgut 'Boden' wird nicht beeinträchtigt.

5.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Modernisierung und Erweiterung des Landgasthofes Kirschenholz mit dazugehöriger Brauerei 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.

Schutzgut Boden

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' sowie einer 'Grünfläche' führt zu Flächenversiegelungen und Bodenbewegungen. Im vorliegenden Fall ergeben sich die Flächenversiegelungen durch die geplanten Erweiterungen und Modernisierungen der Gebäude des Landgasthofes und der Brauerei und durch die Errichtung der Grillhütte und der Familienappartements. Die Bodenbewegungen kommen durch den Bau eines zweiten Klärteiches zustande. Die Flächenversiegelungen und die Bodenbewegungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffsflächen und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich ein natürlicher Teich, ein Garten- sowie ein Klärteich. Die Gewässer bleiben allesamt erhalten. Ein Entwässerungsgraben auf der nördlichen Grünlandfläche besteht ebenfalls. Auch dieser bleibt 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. Zukünftig soll ein weiterer Klärteich errichtet werden, in den das Oberflächenwasser eingeleitet werden kann.

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.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung wird zu einer teilweisen Beseitigung der intensiv genutzten Grünlandfläche im Norden führen. Die Knicks und die Bäume werden erhalten.

Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Knicks und deren Überhälter sowie die Gebüsche und Bäume im Plangebiet bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Knick-Gehölzen und Gebüsch sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Überhängen und 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. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Grünlandflächen dienen verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer Grünlandfläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gebäude des Landgasthofes und die Knicks die Eignung der Grünlandflächen als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandflächen nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet sind. Auf den Grünlandflächen ist ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* demnach nicht zu erwarten.

Eine Art, die ebenfalls zu den Offenlandbrütern zählt, aber weniger empfindlich auf hohe Gehölzstrukturen reagiert, ist die *Schafstelze*. Diese Art ist ein potentieller Brutvogel auf der Grünlandfläche. Die *Schafstelze* weist einen günstigen Erhaltungszustand auf. Da im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Ackerflächen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass für die *Schafstelze*

ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Besetzung eines neuen Brutplatzes bestehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist somit nicht zu erwarten.

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 kleine Um- und Anbauten nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist es möglich, der baulichen Entwicklung der Familienappartements durch Festsetzungen, u. a. zur Höhe baulicher Anlagen und zur Eingrünung, einen Rahmen zu setzen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, archäologischen Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären. Unbeschadet dessen gilt § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde Schillisdorf 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.

Schutzgut Fläche

Im Hinblick auf den Landschaftsverbrauch wird überwiegend nur die Fläche als Sondergebiet ausgewiesen, die ohnehin bereits bauakzessorisch genutzt wird. Allein nach Norden hin wird eine bisherige Grünlandfläche zukünftig für die Errichtung der Grillhütte und der Familienappartements in Anspruch genommen.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen.

5.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Planung sieht vor, das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' sowie als 'Grünfläche' auszuweisen. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Da sich die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht auf einen bereits bestehenden Landgasthof und die dazugehörige Brauerei bezieht, gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

5.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewandt.

5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Flächenversiegelungen ergeben werden, sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 zu ermitteln und durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Die Erweiterung und Modernisierung des

Landgasthofes Kirschenholz mit dazugehöriger Brauerei sowie die Errichtung der Grillhütte und der Familienappartements wird später zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führen.

5.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz beabsichtigen, ihren bestehenden Landgasthof mit Brauerei zu erweitern und zu modernisieren. Außerdem sollen auf einem Teil der nördlich liegenden Grünlandfläche eine Grillhütte und bis zu 12 Familienappartements sowie ein neuer Klärteich errichtet werden. Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen hervorgerufen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schillsdorf hat diese Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 20.02.2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Schillsdorf, den 20.02.2019



Heinrich Danker
(Bürgermeister)