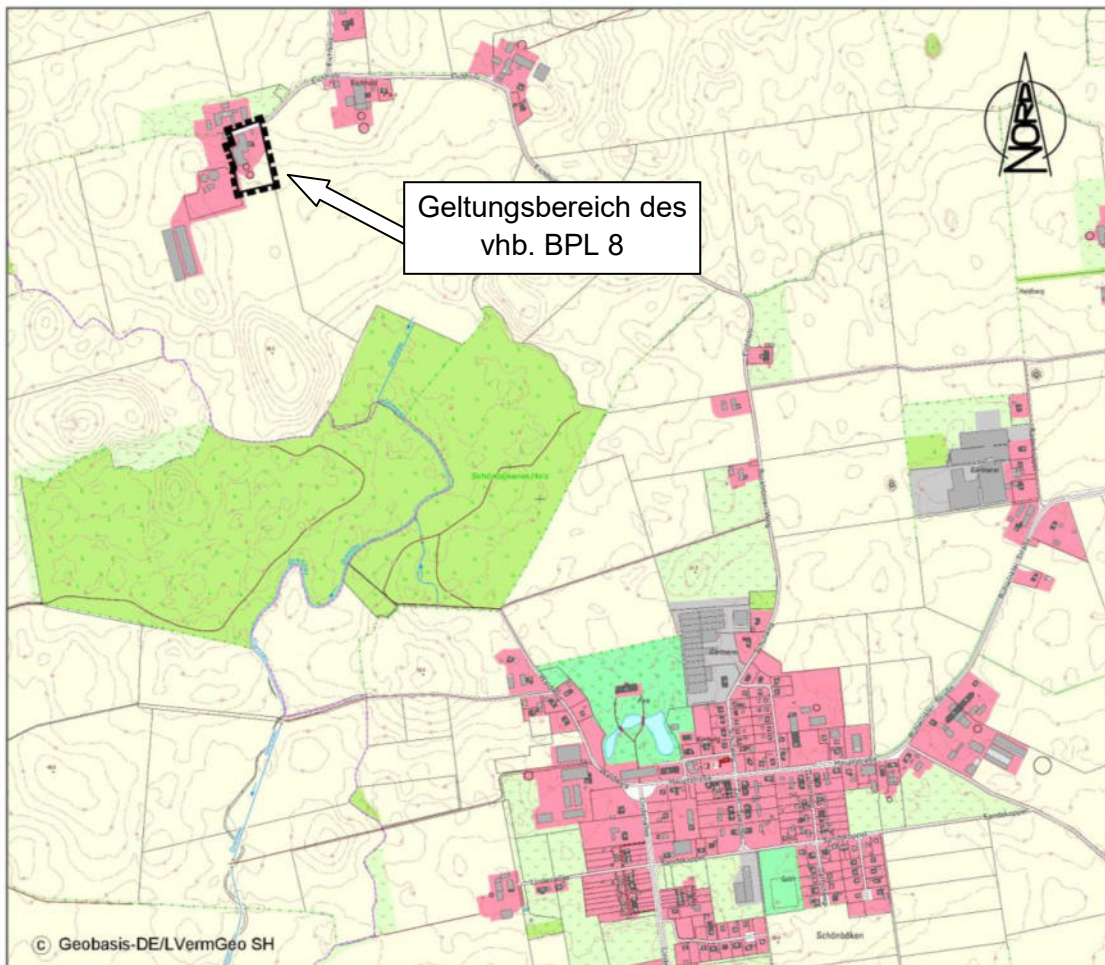


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

für das im Ortsteil Bockhorn gelegene Gebiet der Kuh-Lounge,
Eichholz 11, und südlich angrenzender Flächen

Begründung



GEMEINDE RUHWINKEL
Kreis Plön

Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	8
2.1 Anlass der Planung	8
2.2 Ziele der Planung	11
3. Inhalte des Bebauungsplans	11
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	11
3.2 Grünordnung	13
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
3.4 Hinweise	16
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	18
4. Flächen und Kosten	18
5. Umweltbericht.....	18
5.1 Einleitung.....	18
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden .	21
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung.....	34
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG	37
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39
5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	44

5.7	Ausgleichsmaßnahmen	45
5.8	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	47
5.9	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	49
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	50
5.11	Zusätzliche Angaben	50
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	50
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	50
5.11.3	Monitoring	50
5.11.4	Pflanzanweisung.....	50
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes	52
5.13	Referenzen	53

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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Sch.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2022 (GVOBl. Sch.-H. S. 91),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	25.03.2019
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	27.05.2019
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	10.04.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.06.2020
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	06.08.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.08. - 11.09.2020
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.02.2022
Erneute Öffentliche Auslegung	11.04. - 13.05.2022
TöB-Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB	07.04.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	12.12.2022

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Ruhwinkel ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05.09.2019 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan von 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) weist die Gemeinde Ruhwinkel als ländlichen Raum aus. Der LEP führt unter 2.3 dazu folgendes aus: "Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. 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."

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Ruhwinkel decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEPs am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Ruhwinkel gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Die Gemeinde Ruhwinkel liegt im Einflussbereich der Landesentwicklungsachse, die sich südlich Kiels in Richtung Bad Segeberg erstreckt. Östliche Teile des Gemeindegebietes, die Flächen um den Fuhlensee sowie die nördlich angrenzenden Bereiche des Wankendorfer Seengebietes und der östlich und südöstlich verlaufenden Bornhöveder Seenkette, sind als 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft' sowie als 'Entwicklungsraum für Tourismus und Naherholung' im LEP 2021 ausgewiesen.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, befindet sich das Plangebiet in einem bis zur Ostsee reichenden Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Im nordwestlichen

Gemeindegebiet ist im Regionalplan ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz' dargestellt.

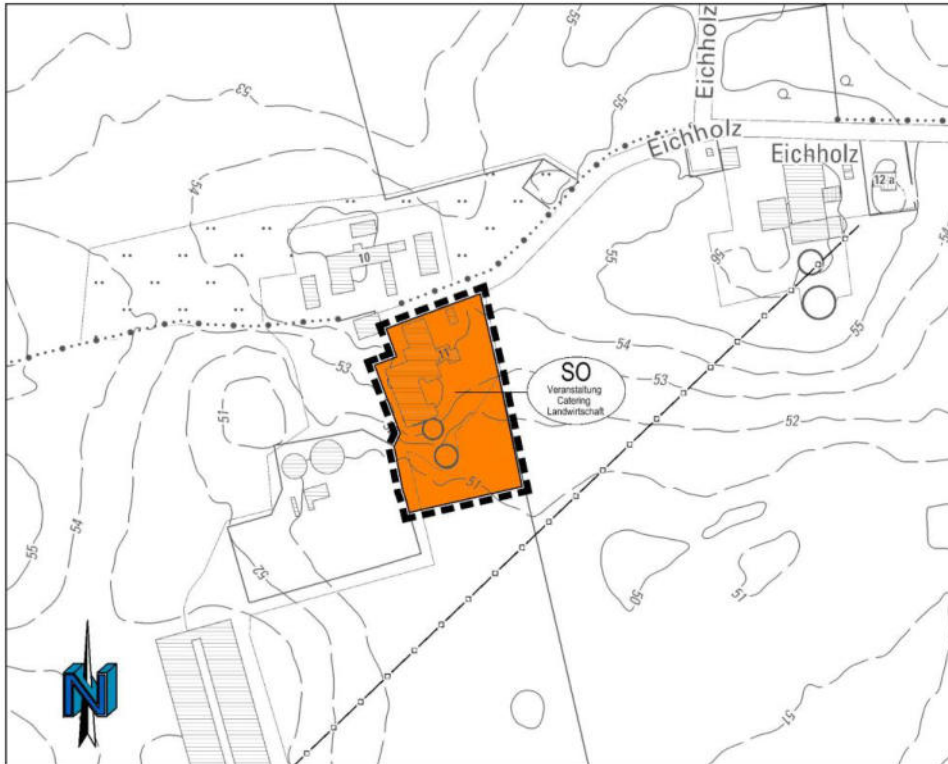
Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dar. Die dargestellte Ölleitung NW 200 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Bei der im Flächennutzungsplan dargestellten Ölleitung handelt es sich um eine ehemalige Erdöltransportleitung, die aber seit ca. 20 Jahren nicht mehr als solche genutzt wird. Gegenwärtig wird die Leitung als Schutzrohr für das LWL-Kabel 'Rotensande - Kiel' genutzt.

Da das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' festgesetzt werden soll, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt parallel zu dieser Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (4. Änderung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Ruhwinkel besteht aus drei Ortsteilen: Ruhwinkel (mit den Wohnplätzen Alteckoppel, Seeraden, Tanneneck, Vier und Vorhof), Bockhorn (mit den Wohnplätzen Beekskate, Drögenkuhlen und Eichholz) und Schönböken. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Ortsteil Bockhorn im Teilgebiet Eichholz am östlichen Randbereich des Gemeindegebietes und umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha. Konkret handelt es sich um das Gebiet der 'Kuh-Lounge', Eichholz 11, und südlich angrenzender Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird vom Betriebsgelände der 'Kuh-Lounge' und anteilig vom Betriebsgelände eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie geringfügig von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Die 'Kuh-Lounge' ist ein Veranstaltungsbetrieb und bietet in ehemaligen umgebauten Stallungen Platz für Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen für u. a. Hochzeiten, Firmenevents oder Geburtstagsfeiern. Aber auch kleinere Gruppen finden in der 'Kuh-Lounge' den passenden Rahmen. Ergänzend dazu wird ein Catering- und Partyservice ('Küchenperle') betrieben. Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes hat sich untergeordnet zur landwirtschaftlichen Hauptnutzung

entwickelt. Durch die räumliche Nähe sind entsprechende Synergien nutzbar. Bei beiden Betriebszweigen handelt es sich um einen gemeinsamen Familienbetrieb.

Im Haupthaus befinden sich Büroflächen für beide Betriebszweige und eine Betriebsleiterwohnung, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig ist sowie die Küche, von der aus auch das Catering betrieben wird. Im Anbau befindet sich der Veranstaltungsraum mit entsprechenden Nebenflächen. Südlich der Gebäude sind eine Stellplatzanlage und ein Silo anzutreffen. Die Gebäude sind von Gartenflächen umgeben. Südlich der bebauten Bereiche schließt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche an. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich als Eingrünungsmaßnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgeländes ein Knick.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Es fällt von Nord nach Süd um ca. 3 m ab. Die mittlere Höhe des Plangebietes beträgt ca. 53 m über NHN.

Die Umgebung des Plangebietes weist einen ländlichen und landwirtschaftlich geprägten Charakter auf. Direkt westlich an das Plangebiet grenzen das Betriebsgelände des zugehörigen landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Hühnermast und eine Biogasanlage, die ebenfalls zum Familienbetrieb der 'Kuh-Lounge' gehören. Nördlich gelegen auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, hinter denen ein landwirtschaftlicher Betrieb anschließt. Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich gegenwärtig im Außenbereich. Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB, der die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist, ermöglicht, kann für das Erweiterungsvorhaben nicht angewendet werden, da bereits eine Erweiterung bzw. Umnutzung des Kuhstalls stattgefunden hat. Die erneute Anwendung zusammen mit der ersten Erweiterung (Umbau) wäre im Verhältnis zum ursprünglichen Bestand nicht mehr verhältnismäßig. Damit sind die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der 'Kuh-Lounge' stark eingeschränkt.

Das Angebot an größeren Veranstaltungsräumen in der Region kann eher als gering angesehen werden, daher ist die Nachfrage in diesem Segment besonders groß. Die Auslastung des Veranstaltungsraumes der 'Kuh-Lounge' ist hoch und die Nachfrage wachsend.

Durch die abgeschiedene Lage und aus dem Grund, dass Hochzeitsgäste etc. vornehmlich mit dem Pkw die Veranstaltungen in der 'Kuh-Lounge' aufsuchen, ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen unumgänglich. Die vorhandene Stellplatzanlage ist für die Anzahl der Besucher nicht ausreichend dimensioniert. Damit nicht die Gefahr besteht, dass die Zuwegungen zugestrichelt werden, besteht dringender Handlungsbedarf dahingehend, die Flächen für den ruhenden Verkehr zu erweitern.

In den Bestandsgebäuden gibt es eine genehmigte Wohnung, die baurechtlich dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig ist, in der zwei Familien leben (Eltern einerseits, Tochter mit Familie andererseits). Bei der 'Kuh-Lounge' und dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um eine aus vier erwachsenen Personen bestehende Eigentümerfamilie. Der Vater und eine Tochter (Studentin der Agrarwissenschaften) kümmern sich federführend um die Landwirtschaft, die Mutter und die andere Tochter (selbst bereits Mutter) um die 'Kuh-Lounge'. Die Platzansprüche haben sich in den Jahren deutlich vergrößert und können, z. B. durch Kinder, weiter steigen. Die Größe des Wohnraums der vorhandenen Wohnung im Bestandsgebäude reicht nicht aus, obwohl im Jahr 2021 südlich des Plangebietes ein Altenteiler für den landwirtschaftlichen Betriebszweig baurechtlich genehmigt wurde. Künftig soll die Betriebsleiterwohnung im Bestandsgebäude der in der 'Kuh-Lounge' tätigen Tochter (mit Familie) der Betriebsleiterin vorbehalten sein, die bereits heute gemeinsam mit ihrer Familie und ihren Eltern in der vorhandenen Wohnung wohnt. Die Eltern werden in den Altenteiler umziehen, sobald dieser fertig gestellt ist. Betriebsleiterwohnungen für die Familienmitglieder, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig sind, fehlen dann. Daher sollen mit der hiesigen Planung eine Wohnung für Betriebsleiter/in oder Betriebsinhaber/in des landwirtschaftlichen Betriebszweiges zulässig gemacht werden, um allen Familienmitgliedern, die in einem der beiden Betriebe arbeiten, mit ihren dazugehörigen Familien ausreichend Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu den Betrieben bereitzustellen.

Insgesamt soll für jeden Betriebszweig – Veranstaltung/Catering und Landwirtschaft - eine Wohnung bereitgestellt werden. Durch die eine bereits vorhandene genehmigte Wohnung bedeutet dies für das Plangebiet eine zusätzliche Wohnung. Dies ist zwingend erforderlich, da durch die abgesetzte Lage des Plangebietes zum bebauten Gebiet der Gemeinde Ruhwinkel ein Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb aufgrund des fehlenden Angebots nicht möglich ist. Da der Betrieb der 'Kuh-Lounge' phasenweise rund um die Uhr aufrechterhalten werden muss, ist eine Betriebsleiterwohnung vor Ort zwingend erforderlich. Die Vorbereitungen für das Catering starten bereits am frühen Vormittag und Veranstaltungen (Hochzeiten etc.) finden häufig bis in die frühen Morgenstunden statt.

Im Jahr 2017 wurde für die Gemeinde Ruhwinkel ein Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet. Für die künftige Gemeindeentwicklung wurden aus einer Stärken-Schwächen-Analyse Oberziele abgeleitet, die einen Handlungsrahmen für die künftige Entwicklung skizzieren.

Aus den strategischen Oberzielen wurden konkrete Feinziele erarbeitet, die bei der Entwicklung der Gemeinde deutliche Berücksichtigung finden sollen.

Für das Handlungsfeld Wirtschaft wurden folgende Feinziele festgelegt:

- Vorhandene Betriebe stärken;
- Arbeitsplätze erhalten;
- Gewerbe/ Dienstleistungen ansiedeln.

Ein weiteres zentrales Handlungsfeld des Entwicklungskonzeptes ist der Bereich Kultur, Freizeit, Naherholung und Tourismus. Damit wird dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) entsprochen, der die Gemeinde Ruhwinkel im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Naherholung' darstellt. Für das Handlungsfeld wurden folgende Feinziele festgelegt:

- Sichtbarkeit der vorhandenen Angebote erhöhen und vorhandene Angebote ausbauen;
- Naherholungs- und Tagesangebote erweitern;
- Zielgruppe Tagesgäste, Ausflügler und Durchreisende stärker ansprechen.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel 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. Gleichzeitig wird mit der Aufstellung den o. g. Feinzielen der Handlungsfelder Wirtschaft und Kultur des Gemeindeentwicklungskonzeptes der Gemeinde Ruhwinkel vollumfänglich entsprochen. Mit der Stärkung des vorhandenen Angebots und der geplanten Erweiterung der Stellplatzanlage wird die Attraktivität der Gemeinde Ruhwinkel im regionalen Kontext weiter erhöht. Die Feinziele Freizeit, Naherholung und Tourismus werden mit der vorliegenden Planung nicht verfolgt.

Im Interesse einer zukunftsfähigen planungsrechtlichen Absicherung des Standortes und der unterschiedlichen Nutzungsangebote soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt werden. Denn gerade die idyllische Lage im Außenbereich macht die etablierte und regional bekannte 'Kuh-Lounge' zu einem zentralen Anziehungspunkt in der Gemeinde Ruhwinkel. Insgesamt handelt es sich bei der Kuh-Lounge um ein gut situiertes und florierendes Unternehmen in landschaftlich reizvoller Lage, das sich an seinem Standort etabliert hat und weiterhin wächst. Durch die Weiterentwicklung des vorhandenen Angebots sollen die Alleinstellungsmerkmale des Betriebes weiter gestärkt und ausgebaut werden.

Beim Hauptbetrieb handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die gewerbliche Nutzung ordnet sich der Hauptnutzung klar unter. Auch künftig ist

es nicht beabsichtigt, dass der gewerbliche Anteil den landwirtschaftlichen Anteil überlagert. Vielmehr sollen vorhandene Synergien durch die räumliche Nähe und Familienzugehörigkeit genutzt werden.

Die Festsetzung des Plangebietes als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' erfolgt mit der Zielsetzung, die vorhandenen Synergien durch die räumliche Nähe der beiden Betriebszweige weiter zu stärken und die genannten Vorhaben zu ermöglichen. Erweiterungsmöglichkeiten für die gewerbliche Nutzung ergeben sich ausschließlich aus dem Bestand heraus. Damit ordnet sich die gewerbliche Nutzung auch weiterhin klar der vorherrschenden landwirtschaftlichen Hauptnutzung unter. Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ruhwinkel geschlossen.

2.2 Ziele der Planung

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige bauliche Erweiterungen zur Attraktivitätssteigerung eines vorhandenen Veranstaltungs- und Cateringbetriebes;
- Bereitstellung von je einer Wohneinheit für die jeweiligen Betriebsleiter der Betriebszweige 'Landwirtschaft' und 'Veranstaltung, Catering';
- Sicherstellung eines verträglichen Übergangs zur freien Landschaft mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen;
- Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege, des Umweltschutzes und des gesetzlichen Biotopschutzes (Knick im Westen).

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein '**Sonstiges Sondergebiet (SO)**' mit der **Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft'** festgesetzt. Diese Festsetzung dient einer dahingehenden Rechtssicherheit, auch Anlagen und Einrichtungen anbieten zu können, die dem temporären Aufenthalt und der Bewirtung dienen, die nicht typischerweise in Sondergebieten zulässig sind. Dies betrifft in erster Linie die Durchführung von Veranstaltungen, die von der örtlichen und regionalen Bevölkerung in Anspruch genommen werden.

Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' dient der Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen, die zum einen der Bewirtung sowie der Ausrichtung von Veranstaltungen und zum anderen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen.

Im SO mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Veranstaltungsräume mit Außenbereich,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Küche mit dazugehörigen Vorbereitungs- und Lagerräumen,
- Büroflächen,
- eine Wohnung für Betriebsinhaber/in oder Betriebsleiter/in des Betriebszweiges 'Veranstaltung, Catering',
- eine Wohnung für Betriebsinhaber/in oder Betriebsleiter/in des Betriebszweiges 'Landwirtschaft',
- Lager- sowie Maschinenhallen und -räume,
- Einrichtungen für Abfallbehälter,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf,
- sonstige den Betrieben dienende Anlagen.

Das allgemeine Wohnen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ruhwinkel geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist darüber hinaus folgende **bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung** als textliche Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen worden: "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."

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximale **Firsthöhe** (FH) von 66 m über NHN, was einer tatsächlichen Höhe von ca. 12 m im nördlichen Teil des Plangebietes entspricht. Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen (FH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Es handelt sich um die derzeit vorhandenen Geländehöhen. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen. Ferner wird die zulässige **Grundfläche (GR)** für neue hochbauliche Anlagen begrenzt auf 500 m².

Der Bebauungsplan schließt eine Überschreitung der Grundfläche nicht aus. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO um max. 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten

werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Gebäuden hervorgerufen wird. Die **Stellplatzanlage**, die im Süden des Plangebietes festgesetzt ist, ist bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Ein Großteil der Anlage ist bereits vorhanden. Lediglich geringfügige Erweiterungen der Stellplatzanlage in Richtung Süden sind beabsichtigt. Ergänzend ist festgesetzt, dass die Stellplatzanlage zu einem Anteil von mindestens 50 % mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit herzustellen ist.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Plangebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

3.2 Grünordnung

Die Bestandsgebäude der 'Kuh-Lounge' und des landwirtschaftlichen Betriebes sind eingebettet in Gartenflächen. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich diverse Gehölze. Südlich der bebauten Bereiche schließen landwirtschaftliche Flächen an sowie an der Westseite ein Knick, der den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb von der freien Landschaft abtrennt. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt. Der Knick bleibt 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 für den Innenbereich empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar nicht um einen Innenbereich, das Plangebiet kann aber mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als ambivalent betrachtet werden. Im Bereich des Knicks sind keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen, es ist eine Stellplatzanlage festgesetzt. Zudem erhält der Knick einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Mit den Abständen kann der Knick laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017

als unbeeinträchtigt angesehen werden. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Der nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickabschnitt ist zu erhalten und darf 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 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege des Knicks zu beachten.

Die südlich angrenzende Ackerfläche wird künftig für verschiedene bauliche Anlagen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgeländes in Anspruch genommen. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Um eine Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, wird eine Heckenpflanzung im Süden und Osten festgesetzt, die freiwachsend zu entwickeln ist. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.11.4). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. In Richtung Westen ist das Plangebiet bereits durch den vorhandenen Knick ausreichend eingegrünt. Die durch die zukünftige Bebauung hervorgerufene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch diese Maßnahmen minimiert. Ebenfalls ist festgesetzt, dass zur Durchgrünung des Plangebietes mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode im Plangebiet anzupflanzen sind (Baumarten, Pflanzqualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Straße 'Eichholz' erschlossen. Nach Norden hin verkehrt die Straße 'Eichholz' in Richtung der Gemeinde Wankendorf, die ca. 3,3 km entfernt gelegen liegt. Die Straße 'Eichholz' führt nach Süden hin in den Ortsteil Schönböken der Gemeinde Ruhwinkel. Die Entfernung zum Ortsteil Schönböken beträgt ca. 2,3 km. Südlich des Ortsteils Schönböken verläuft die B 430 zwischen den Städten Plön und Neumünster. Über die B 430 wird auch die Autobahn A 21 über die Anschlussstelle Bornhöved in kurzer Zeit erreicht.

Das Plangebiet ist nicht direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle 'Wankendorf, Bahnhof' befindet sich in ca. 2,2 km Entfernung in der Gemeinde Wankendorf. Von hier verkehrt die Buslinie 410 zwischen den Städten Bad Segeberg und Kiel über die Gemeinden Trappenkamp und Bornhöved. Darüber hinaus ist in ca. 2,5 km Entfernung die

Bushaltestelle 'Schönböken, Torhaus' im Ortsteil Schönböken zu erreichen. Von hier verkehrt die Buslinie 454 zwischen Neumünster und Schmalensee / Trappenkamp.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Wasserversorgungsgenossenschaft eG mit Sitz in der Gemeinde Ruhwinkel.

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 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.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den im Bereich der Grundstückszufahrt Eichholz Hausnummer 11 stehenden Hydranten und den vorhandenen Feuerlöschteich an der Straße 'Eichholz'.

Ob diese Vorkehrungen ausreichend sind, muss in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in den vorhandenen Vorfluter. Es ist vorgesehen, das zukünftig zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ebenfalls in den Vorfluter zu leiten.

b) Schmutzwasser

Durch die geplanten Vorhaben wird es zu einer Zunahme des anfallenden Schmutzwassers kommen. Zurzeit wird das Schmutzwasser des vorhandenen Wohnhauses einer 3-Kammer-Kläranlage zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser der 'Kuh-Lounge' sowie der 'Küchenperle' wird in das vorhandene Güllebecken geleitet und von dort aus regelmäßig zur Kläranlage nach Wankendorf abgefahren. Es ist vorgesehen, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ebenfalls dem Güllebecken zuzuleiten.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Ruhwinkel ist an das Netz der Telekom Deutschland AG und der Deutschen Glasfaser angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

Abfall

In der Gemeinde Ruhwinkel gilt gemäß § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, gelbe Wertstoffsäcke) die Hofplatzentsorgung. Die 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). Innerhalb des Plangebietes wird für Entsorgungsfahrzeuge wie bisher die Möglichkeit bestehen zu wenden.

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

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind 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 und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen.

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.

Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die erforderlichen 2.902 m², die als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden dem Ökokonto 'Kirchnüchel' der ecodots GmbH zugeordnet.

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	7.878	86,9
Verkehrsfläche	601	6,6
Knicks, Hecken und Maßnahmenflächen	591	6,5
Gesamtfläche	9.070	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 0,9 ha. Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' ausgewiesen. Zudem werden ein Knick mit Knickschutzstreifen und anzupflanzende Hecken festgesetzt. Die Planung dient dem Ziel, die Nutzungen auf dem Grundstück durch rechtsverbindliche planerische Festsetzungen zu sichern und Erweiterungen in geringfügigem Rahmen 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 geplanten geringfügigen Erweiterungsvorhaben.
- Umwandlung einer kleinen Ackerteilfläche in ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit entsprechender Versiegelung.

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

Der 'Allgemeine Grundsatz' von § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder,

soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." 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 - und § 1 a Wasserhaushaltsgesetz beachtet worden.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

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.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Landschaftsplan (1999)

Sowohl in der Bestandskarte als auch in der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Hof- und Grünlandfläche dargestellt. Zudem ist an der Nordostseite ein Knick eingezeichnet, der in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden ist. Gemäß der Maßnahmenkarte sollte eine Hofeingrünung angestrebt werden. Derzeit ist eine Eingrünung nur zum Teil vorhanden.

Das Vorhaben weicht in einigen Teilen von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da eine bauliche Entwicklung nach Süden dort nicht vorgesehen ist. Die Gemeinde unterstützt jedoch das Vorhaben und möchte an

dieser Stelle für die zukunftsfähige Absicherung des Gewerbestandortes eine Entwicklung - entgegen dem im Landschaftsplan im Jahr 1999 bekundeten Willen - zulassen.

So sollen der Bereich südlich der vorhandenen Gebäude und die Gebäude selbst zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) ausgewiesen werden. Das Sondergebiet weitet sich daher in die Fläche für die Landwirtschaft hinein aus. Gut dreiviertel des Plangebietes wird zurzeit ohnehin bereits als Siedlungsfläche genutzt.

Der südliche Bereich wird zurzeit noch als Ackerfläche genutzt. Da es sich dort allerdings um eine intensiv bewirtschaftete Fläche handelt, die wenig bis gar keine Struktur besitzt und ansonsten keinerlei Besonderheiten aufweist, ist die Darstellung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar. Der Landschaftsplan sollte in seiner nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst werden. Die im Landschaftsplan gewünschte Begründung wird - wenn auch etwas weiter südlich - mit diesem Bebauungsplan umgesetzt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Das Plangebiet umfasst das vorhandene Betriebsgelände der 'Küchenperle' mit angegliederter 'Kuh-Lounge' sowie dessen Stellplatzflächen und eine sich südlich anschließende Ackerteilfläche. Ebenfalls vorhanden in dem

Betriebsgebäude sind Gebäudeteile des landwirtschaftlichen Betriebs. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Knick, der im Zuge der Errichtung der weiter westlich gelegenen Biogasanlage angelegt wurde. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Im Norden des Plangebietes verläuft die Straße 'Eichholz'. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) wird zu dem Verlust der kleinen Ackerteilfläche und zu Flächenversiegelungen durch die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie durch die zum Teil befestigten Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Es ist vorgesehen den Knickabschnitt im Westen des Plangebietes zu erhalten. Die Vorgaben der 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 werden eingehalten, weshalb dieser als unbeeinträchtigt beurteilt werden kann.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Ackerteilfläche weiterhin bewirtschaftet werden. Das Betriebsgelände der 'Küchenperle' mit angegliederter 'Kuh-Lounge' würde weiterhin in Betrieb sein; es würde aber kein Flächenverbrauch erfolgen.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

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.

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Das Plangebiet besteht aus einem vorhandenen Betriebsgelände der 'Küchenperle' bzw. der 'Kuh-Lounge' sowie des landwirtschaftlichen Betriebes und aus einem Teil der sich anschließenden Ackerfläche. Die Böden sind als

anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein besitzt der Boden im Plangebiet (nur Ackerfläche, der besiedelte Bereich ist ohne Bewertung) eine stark frische Feuchtestufe mit einem geringen Bodenwasseraustausch (vgl. Abb. 1 und 2).

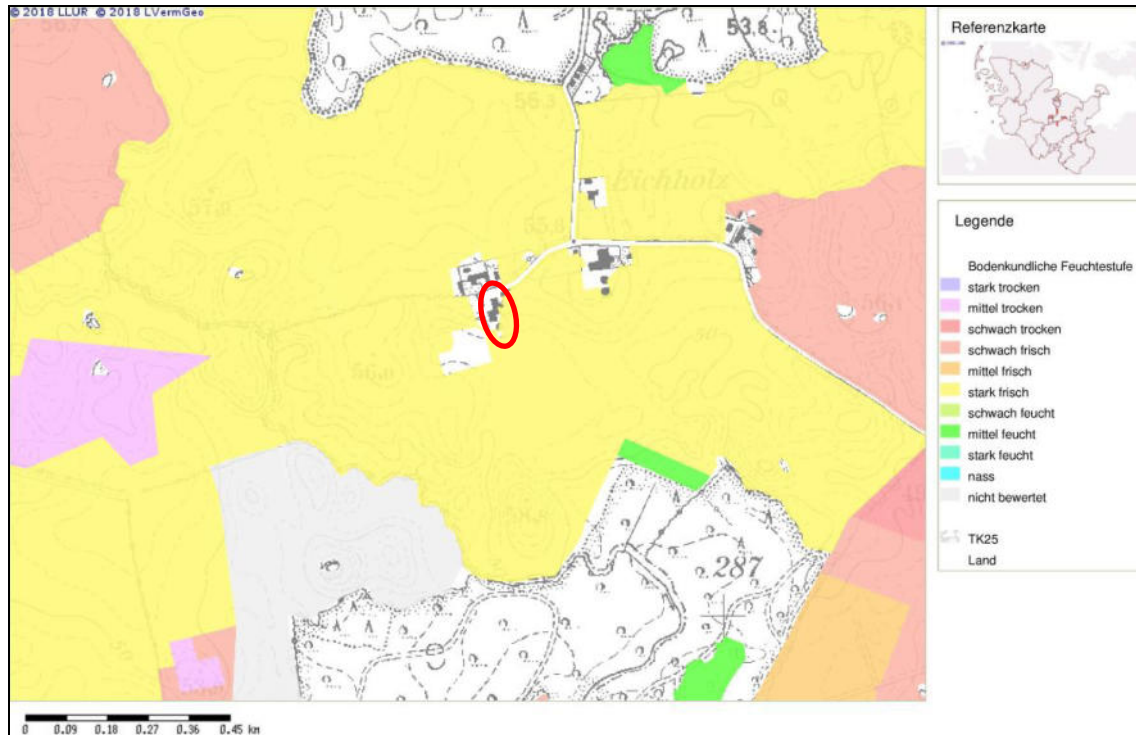


Abbildung 1: Bodenkundliche Feuchtestufe (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

Eine stark frische bodenkundliche Feuchtestufe ist für Acker und Grünland geeignet. Für intensive Ackernutzung kann der Boden im Frühjahr jedoch gelegentlich zu feucht sein. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt.

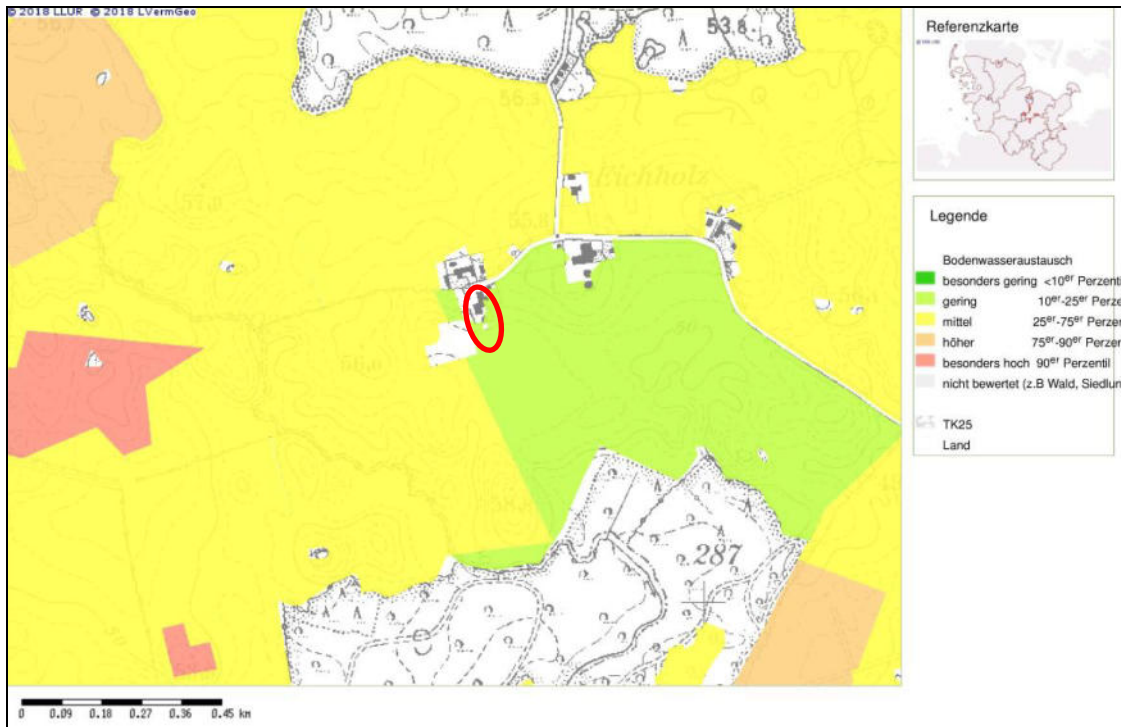


Abbildung 2: Bodenwasseraustausch (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

Der Bodenwasseraustausch ist ein Parameter für das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe, wie zum Beispiel Nitrat. Im vorliegenden Fall liegt ein geringer Wasseraustausch vor, sodass ein Verlagerungsrisiko der nicht sorbierbaren Stoffe als gering einzustufen ist.

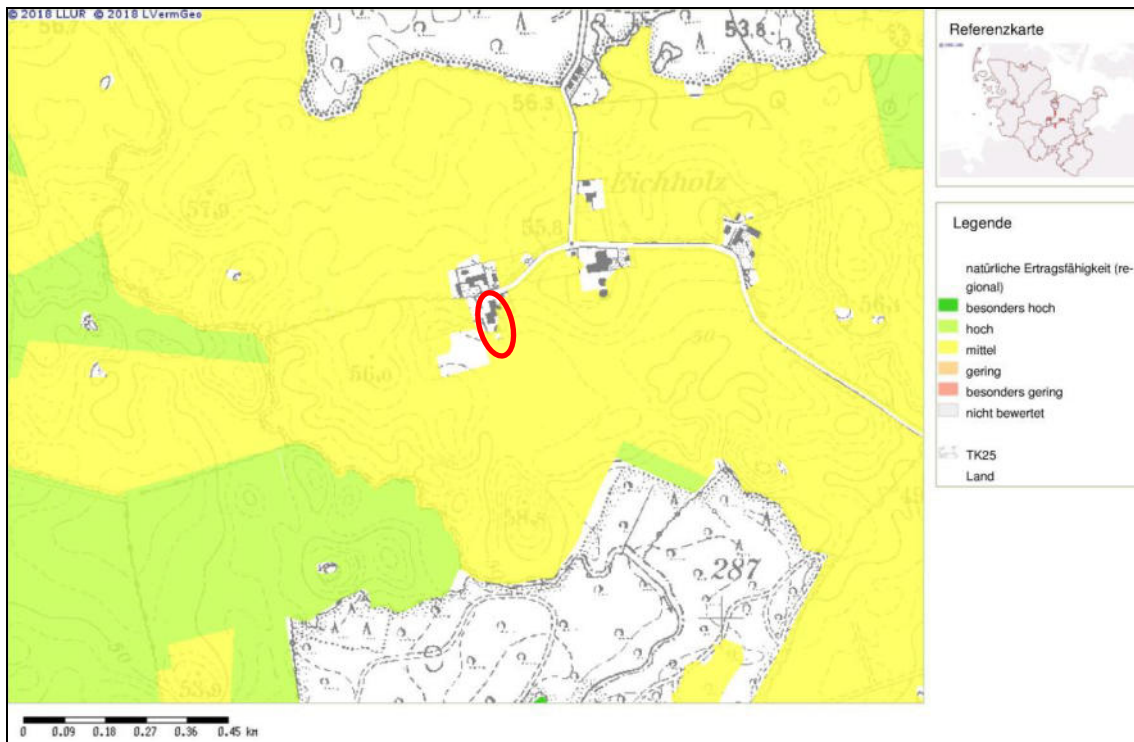


Abbildung 3; Natürliche Ertragsfähigkeit (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

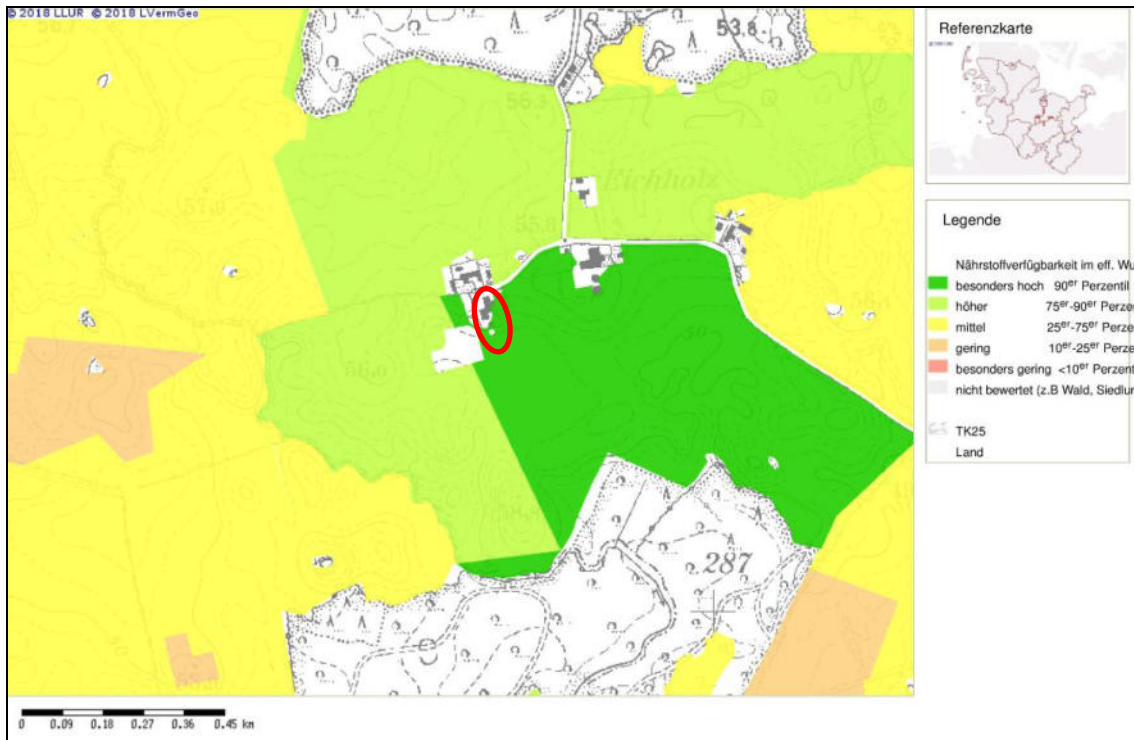


Abbildung 4: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

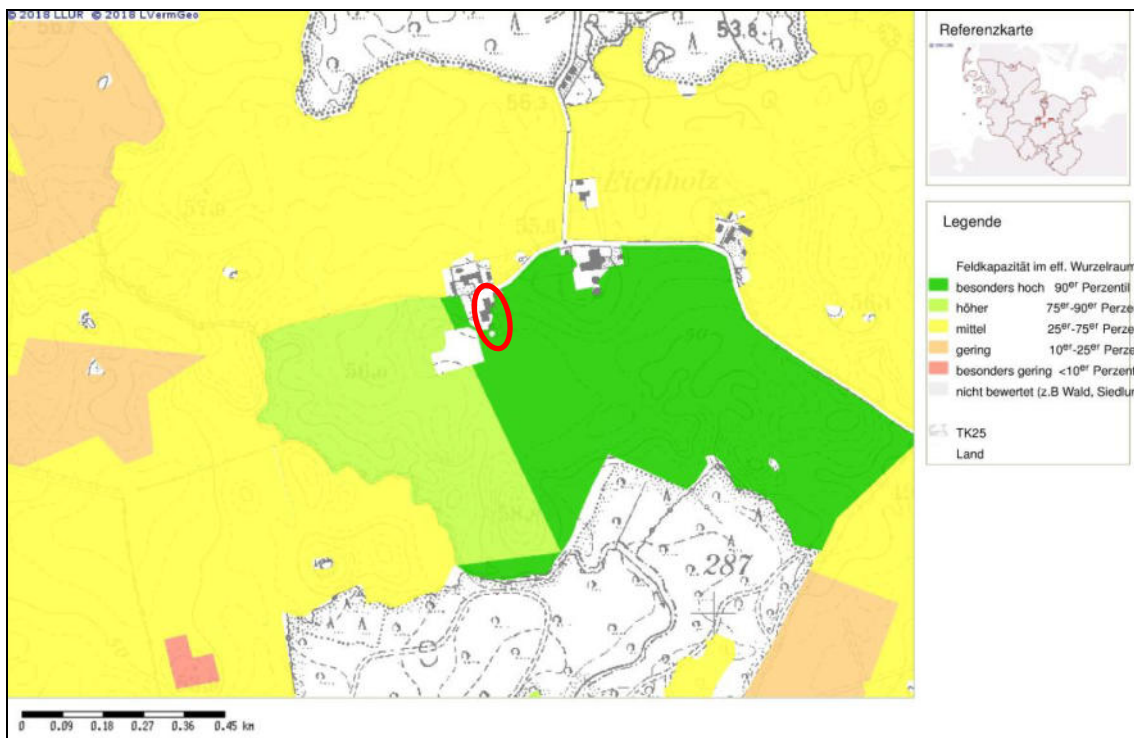


Abbildung 5: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

Die natürliche Ertragsfähigkeit, sowie die Nährstoffverfügbarkeit und die Feldkapazität des Bodens sind als mittel bis besonders hoch einzustufen (Abb. 3 - 5).

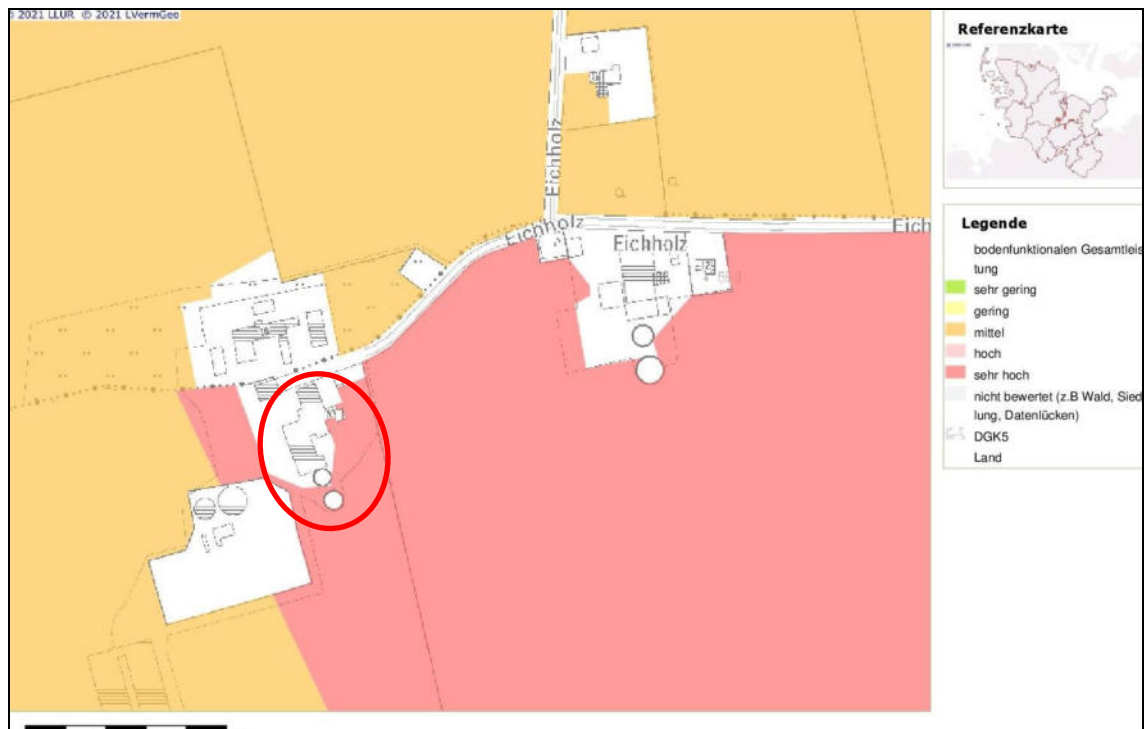


Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtleistung (Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/>)

Die zusammenfassende Bodenbewertung (bodenfunktionale Gesamtleistung Abb. 6) wird als sehr hoch eingestuft.

Die Bodengefährdung ist gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein hinsichtlich der Bodenerosionen als gering - nicht vorhanden einzustufen (vgl. Abb. 7 und 8). Hinsichtlich der Bodenverdichtung ist bei Acker- und Grünlandnutzung im Zeitraum Oktober bis April eine hohe Gefährdung angegeben.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
DER GEMEINDE RUHWINKEL

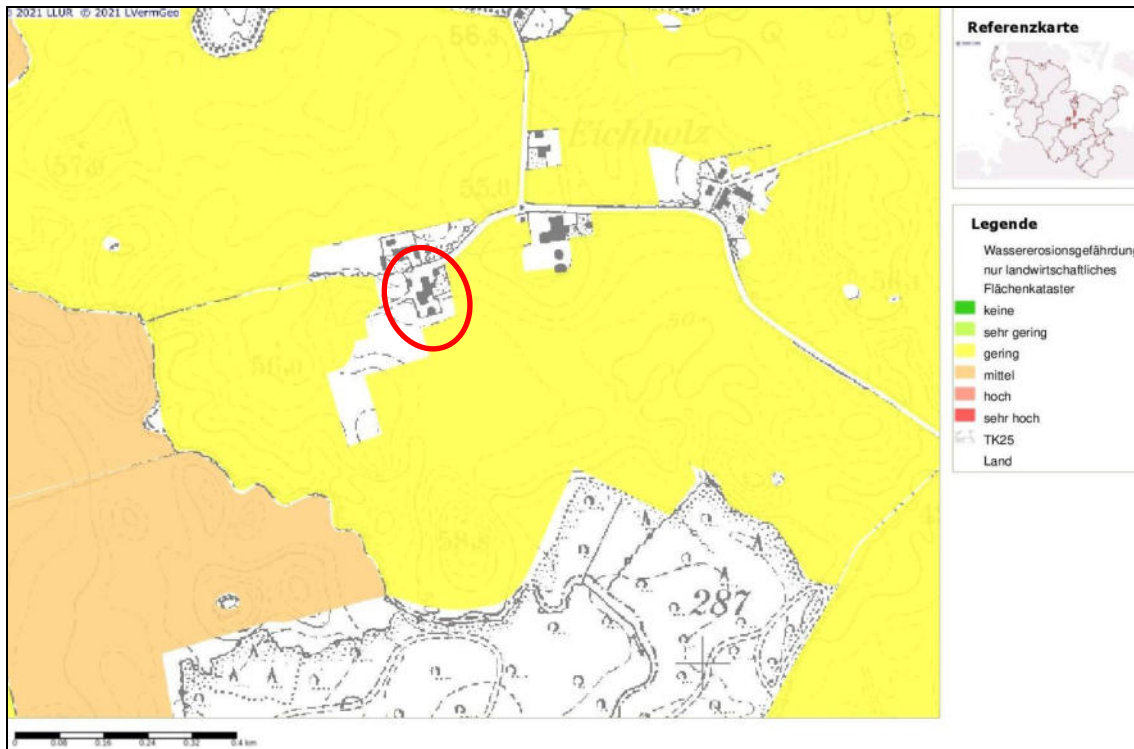


Abbildung 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/>)

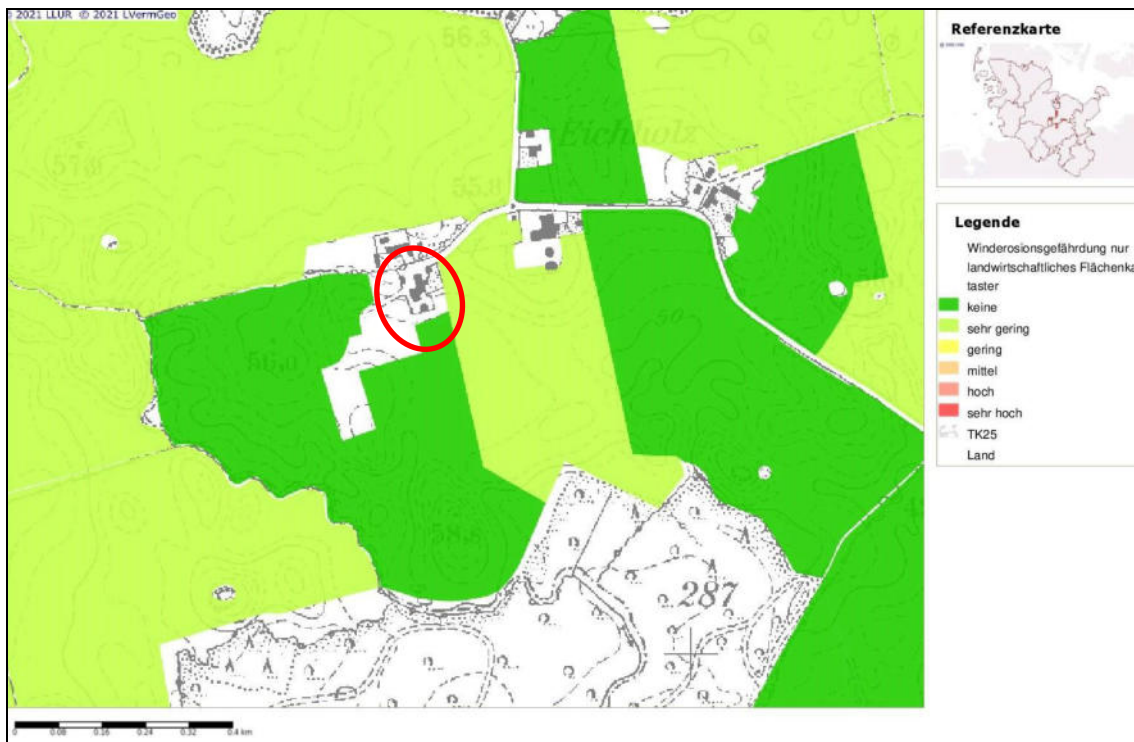


Abbildung 8: Winderosionsgefährdung (Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/>)

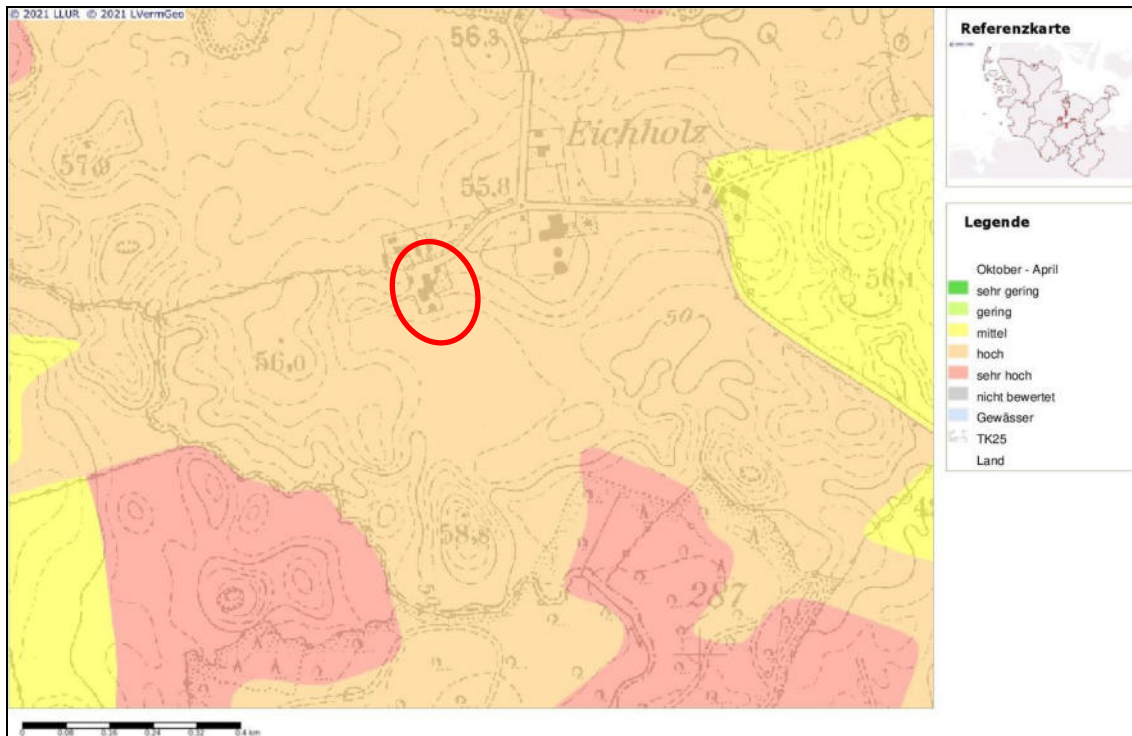


Abbildung 9: Bodenverdichtung auf Acker und Grünland im Zeitraum Oktober bis April
(Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>)

Bei der Bodenverdichtung ist für Acker- und Grünlandnutzung für die Frühjahr- und Sommermonate eine mittlere Wahrscheinlichkeit angegeben. Bei Acker- und Grünlandnutzung im Herbst/Winter ist die Gefährdung allerdings als hoch anzusehen (vgl. Abb. 9).

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 1 - 9 insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit und ist unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen. Lediglich im Herbst/Winter ist eine hohe Wahrscheinlichkeit einer Bodenverdichtung vorhanden.

Hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens im Bereich Natur- und Kulturgeschichte liegt das Plangebiet gem. Digitaler Atlas Nord "Archäologie-Atlas" nicht in einem Archäologischen Interessensgebiet und nimmt damit in diesem Bereich auch keine besondere Bedeutung ein.

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' handelt es sich im Plangebiet um Pseudogley-Parabraunerden. Dieser Bodentyp ist in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Es fällt von Norden nach Süden von ca. 54,00 m ü NHN auf ca. 51,00 m ü NHN ab.

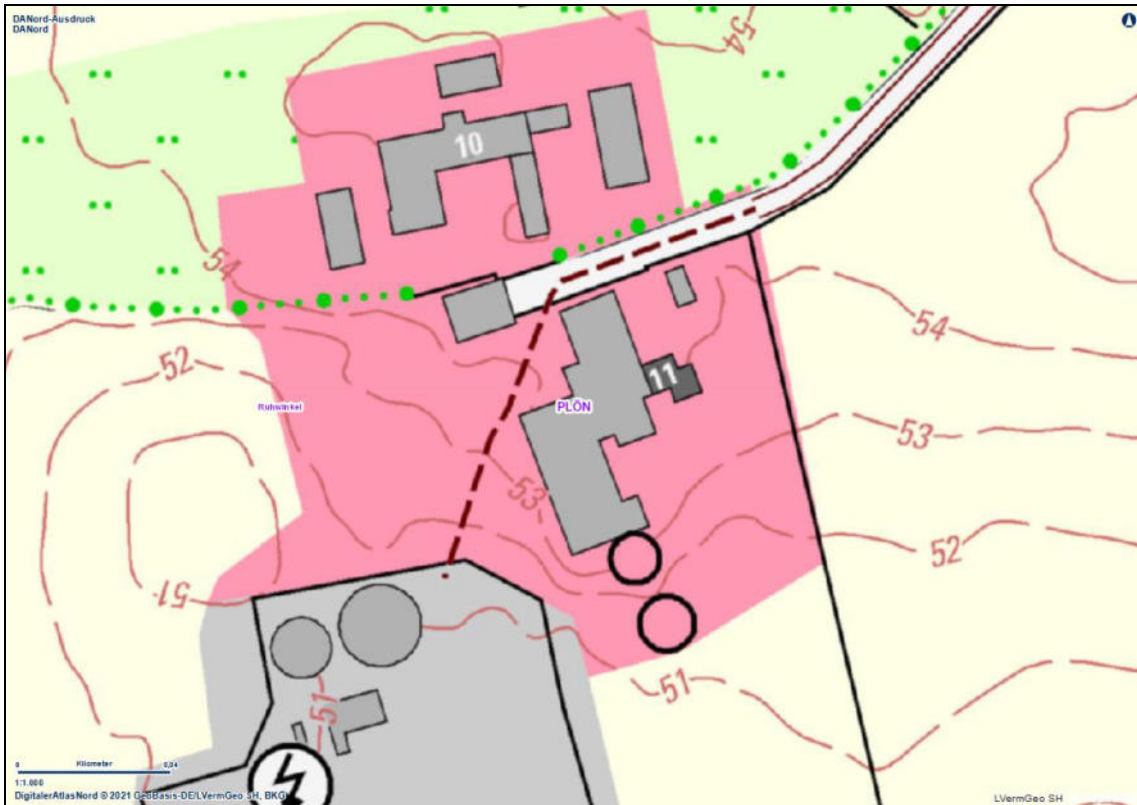


Abbildung 10: Auszug aus der topographischen Karte (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als Ackerfläche bzw. als Betriebsgelände genutzt werden. Weitere Flächenversiegelungen sowie eine weitere Flächeninanspruchnahme würden nicht stattfinden.

Bewertung

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit sowie eine anthropogene Überprägung. Sie haben demnach eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Ein Gartenteich befindet sich jedoch in der Nähe zum vorhandenen Gebäude.

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 einen Vorfluter eingeleitet.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

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

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Das Plangebiet besteht aus dem vorhandenen Betriebsgelände der 'Küchenperle' mit angegliederter 'Kuh-Lounge' und eines Teils des landwirtschaftlichen Betriebes sowie aus einem Teil einer Ackerfläche. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Geschlossene Vegetationsdecken wie Grünlandflächen tragen zur Kaltluftentstehung bei. Bei Ackerflächen handelt es sich nicht um geschlossene Vegetationsdecken. Der kleine Bereich der Ackerfläche hat somit nur eine geringe klimatische Wirkung.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

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

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst das vorhandene Betriebsgelände der 'Küchenperle' mit angegliederter 'Kuh-Lounge' sowie dessen Stellplatzflächen und eine sich südlich anschließende Ackerteilfläche. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Knick, der im Zuge der Errichtung der weiter westlich gelegenen Biogasanlage angelegt wurde. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Straße 'Eichholz'. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung

Der Knick hat aufgrund seines naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Die Ackerfläche und das vorhandene Betriebsgelände haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Da das Betriebsgelände mit seinen vorhandenen Gebäuden in der Planung als Bestand zu betrachten sind, stellen sie eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild dar.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Innerhalb des Geländes verbleibt der Blick auf die Ackerteilfläche und den Knick, ebenso wie aus der Umgebung auf das Gelände. Das Betriebsgelände würde weiterhin bestehen.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass sich die Erweiterungsvorhaben sowie die Betriebsleiterhäuser nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken werden, wenn eine entsprechende Eingrünung erfolgt.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Die Modernisierung und Erweiterung des Betriebsgeländes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Eichholz' 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 und Gebäude. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen. Es würden sich keine weiteren Immissionen durch Verkehrszunahme ergeben, als es bisher der Fall ist.

Bewertung

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

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Archäologischen Kulturgüter. Ein archäologisches Interessensgebiet schließt sich jedoch weiter südlich des Plangebietes an.

Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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.

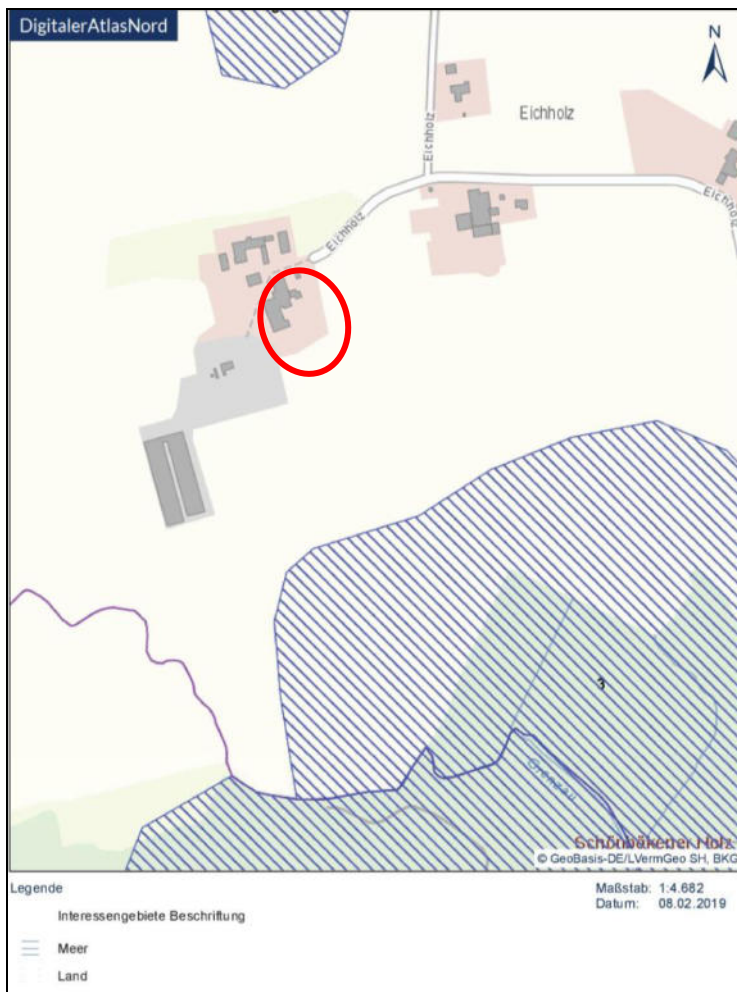


Abbildung 11: Archäologisches Interessensgebiet südlich des Plangebietes (blau schraffiert). Das Plangebiet ist rot umrandet. (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Keine besonderen Auswirkungen.

Fläche

Es handelt sich um ein bestehendes Betriebsgelände, um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit untergeordneter gewerblicher Nutzung. Es werden geringfügig zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Es würde keine Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche erfolgen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Überplanung bereitet eine zusätzliche Bodenversiegelung bzw. einen damit verbundenen Landschaftsverbrauch vor.

5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmungen 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' geplant. Ebenfalls werden Knicks mit Knickschutzstreifen und Heckenpflanzungen festgesetzt. Das Sondergebiet wird über die Straße 'Eichholz' erschlossen. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Es ist vorgesehen, die Stellplatzanlage zu erweitern.

Schutzgut Boden

Die Planung bereitet weitere Flächenversiegelungen durch Gebäudeerweiterungen und zum Teil befestigte Hof- und Rangierflächen vor.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelung

Versiegelung im 'Sonstigen Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft':

<p>Es wird eine Grundfläche (GR) für neue hochbauliche Anlagen von 500 m² festgesetzt.</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50 % überschritten werden.</p> <p>GR 500 m² GR 500 m² x 50 % =</p>	<p>500 m² 250 m²</p>	
<p>Mögliche Versiegelung im SO</p>		<p>750 m²</p>
<p>Die Stellplatzanlage innerhalb des SO sowie dessen Zufahrt werden errichtet. Es ist festgesetzt, dass mindestens 50 % der Flächengröße mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit hergestellt werden muss.</p>		

<p>Flächengröße insgesamt: 2.939 m²</p> <p>50 % von 2.939 m² = 1.470 m²</p> <p>./. vorhandener und genehmigter Fläche: 200 m²</p> <p>1.470 m² - 200 m² =</p>	1.270	
Mögliche Versiegelung der Stellplatzfläche und Zufahrten		1.270 m²

Summe der Flächenversiegelung - Vollversiegelungen gesamt: 2.020 m²

2. Flächenversiegelungen – Teilversiegelungen

Es ist festgesetzt, dass mindestens 50 % der erforderlichen Flächengröße für die Stellplatzanlage und die Zufahrten mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit herzustellen sind.

Flächengröße insgesamt: 2.939 m²

50 % von 2.939 m² = 1.470 m²

Summe der Flächenversiegelung - Teilversiegelungen gesamt: 1.470 m²

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

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 an. Diese Böden weisen eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird zurzeit einem Vorfluter zugeleitet. Es ist vorgesehen, auch das zukünftige Oberflächenwasser dort einzuleiten.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht erkennbar.

Schutzgut Klima/Luft

Die Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben der Betreiber der 'Küchenperle' mit angegliederter 'Kuh-Lounge' und die damit verbundenen zusätzlichen Flächenversiegelungen werden keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

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

- Teil einer Ackerfläche,
- 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 geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

Schutzgut Landschaftsbild

Da das Betriebsgelände 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 Erweiterungen im SO wird jedoch eine Eingrünung im Süden und Osten des Plangebietes notwendig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind zusätzlich mindestens zwei Bäume innerhalb des Plangebietes in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen (Baumarten, Pflanzqualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG

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 signifikanten Änderungen. Nach wie vor handelt es sich um einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb mit Veranstaltungs-Events und Catering-Service. Da außer einem Güllebehälter 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 in den nächsten Jahren dazu 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

Der Knick und die anderen Gehölzstrukturen im Plangebiet und in dessen Nähe 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 Ruhwinkel 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 der Knick 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.

Der Knick sowie die restlichen Gehölzstrukturen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen 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 ein bereits bestehendes Betriebsgelände mit angrenzendem landwirtschaftlichen Betrieb mit keinen ungestörten Bereichen in der nötigen Größenordnung 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 werden demnach nicht erfüllt.

Sollte es dennoch erforderlich werden, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften die Beseitigung von 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 und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen. 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.

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 sind, 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, 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 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 und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen.

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.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt, ist bereits ein gewisser Versiegelungsgrad vorhanden. Durch die Planung werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind

die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird zurzeit in einen Vorfluter eingeleitet. Die Oberflächenentwässerung soll weiterhin so bestehen und auch das zusätzlich anfallende Regenwasser aufnehmen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Schutzgut Klima und Luft

Die Beseitigung einer Ackerteilfläche für die Erweiterungen und Modernisierungen des Betriebes wird nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft' haben. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Zudem können Klimagesichtspunkte bei der Modernisierung berücksichtigt werden, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig.

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude können zur Energiegewinnung genutzt werden, da durch den Bebauungsplan Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Die zukünftige Stellplatzanlage ist darüber hinaus mindestens zu 50 % mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit herzustellen. Außerdem ist festgesetzt, dass mindestens zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume

zur Durchgrünung und eine Heckenpflanzung zur Eingrünung anzupflanzen sind.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planung ist das bestehende Betriebsgelände der 'Küchenperle' und der 'Kuh-Lounge' bzw. in einem kleinen Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes betroffen sowie die sich im Süden anschließende Ackerteilfläche. Der Knick und die vorhandenen Gebäude werden erhalten. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume haben wird.

Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Zum Schutz erhält er einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. 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.

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. Bei dem Knick im Plangebiet ist der in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz genannte Mindestabstand von 3,0 m durch die Knickschutzstreifen gewahrt.

Außerdem hat die Baugrenze einen ausreichenden Abstand zum Knickwallfuß von mindestens 10 m. Vorliegend wird eine Firsthöhe von 66,00 m über NHN festgesetzt, so dass im nördlichen Teil des Plangebietes Gebäude mit einer Höhe von ca. 12,00 m errichtet werden können. Es ist davon auszugehen, dass die Traufhöhe 10 m nicht überschritten wird. Demzufolge wird der Abstand 1 H eingehalten. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Entlang des Knicks sind Stellplätze festgesetzt. Hier wird ein Abstand von 4 m zum Knickfuß eingehalten. Ein Ausgleich für eine Beeinträchtigung wird demnach nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Betriebsgelände ist als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild zu sehen. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind durch die Errichtung der Erweiterungen und der Stellplatzanlage zu erwarten. Eine Eingrünung in Form von freiwachsenden Hecken wird im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes notwendig. Zur Durchgrünung des Plangebietes ist festgesetzt, dass Innerhalb des Plangebietes mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen sind (Baumarten, Pflanzqualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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 eines Sondergebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Eichholz' 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.

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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.

Schutzgut Fläche

Es handelt sich um ein bestehendes Betriebsgelände. Zusätzliche Flächen, wenn auch nur in geringem Umfang, aus der freien Landschaft werden in Anspruch genommen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Es ist im Vorfeld des Baus mit der Baufeldräumung zu rechnen.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuscentwicklungen führen. Zudem werden Versiegelungen für den Bau der Erschließungswege und der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der baulichen Anlagen zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine weiteren Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die während des Baus eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das Sondergebiet mit den bestehenden und geplanten Nutzungen birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich zwar zwei Hühnerställe und eine privilegierte Biogasanlage, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-II-Richtlinie.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung

Die Planung wird zu der Beseitigung einer kleinen Ackerteilfläche führen. Zudem werden Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäudeerweiterungen mit ihren Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Flächenverbrauch.

5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Der Knick im Westen des Plangebietes wird erhalten.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Mit dem Plangebiet wird eine Fläche überplant, die bereits als Betriebsgelände genutzt wird und schon eine gewisse Versiegelung aufweist.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird aufgrund der bestehenden Vorbelastung minimiert. Ebenso werden neue Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.
- Mit der Beachtung der DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 wird der Schutz des Oberbodens gewährleistet.
- Mit der Beachtung der DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme 1 - Ökokonto 'Kirchnüchel' der ecodots GmbH, Fläche: 2.902 m²

Das Ökokonto 'Kirchnüchel' ist in zwei Teilbereiche östlich und westlich der Landesstraße 178 aufgeteilt.

Ziel der Maßnahmen im östlichen Teilbereich ist die Entwicklung der Niederungsflächen als Amphibienlebensraum. "Hierzu wird die Fläche grundsätzlich extensiv bewirtschaftet. Zusätzlich werden Artenschutzmaßnahmen mit dem Ziel durchgeführt, Lebensräume für Amphibien zu schaffen." ... "Der westliche Teilbereich des Ökokontos weist ein stark bewegtes Relief auf. Der von den östlichen Flächen kommende Vorfluter verläuft hier als naturnaher Bachlauf. Auch dieser Teilbereich soll als Gesamtlebensraum für Amphibien aufgewertet werden. (vgl. 'Antrag auf Anerkennung einer Ökokontomaßnahme' vom 10.11.2014, S. 4 ff.)

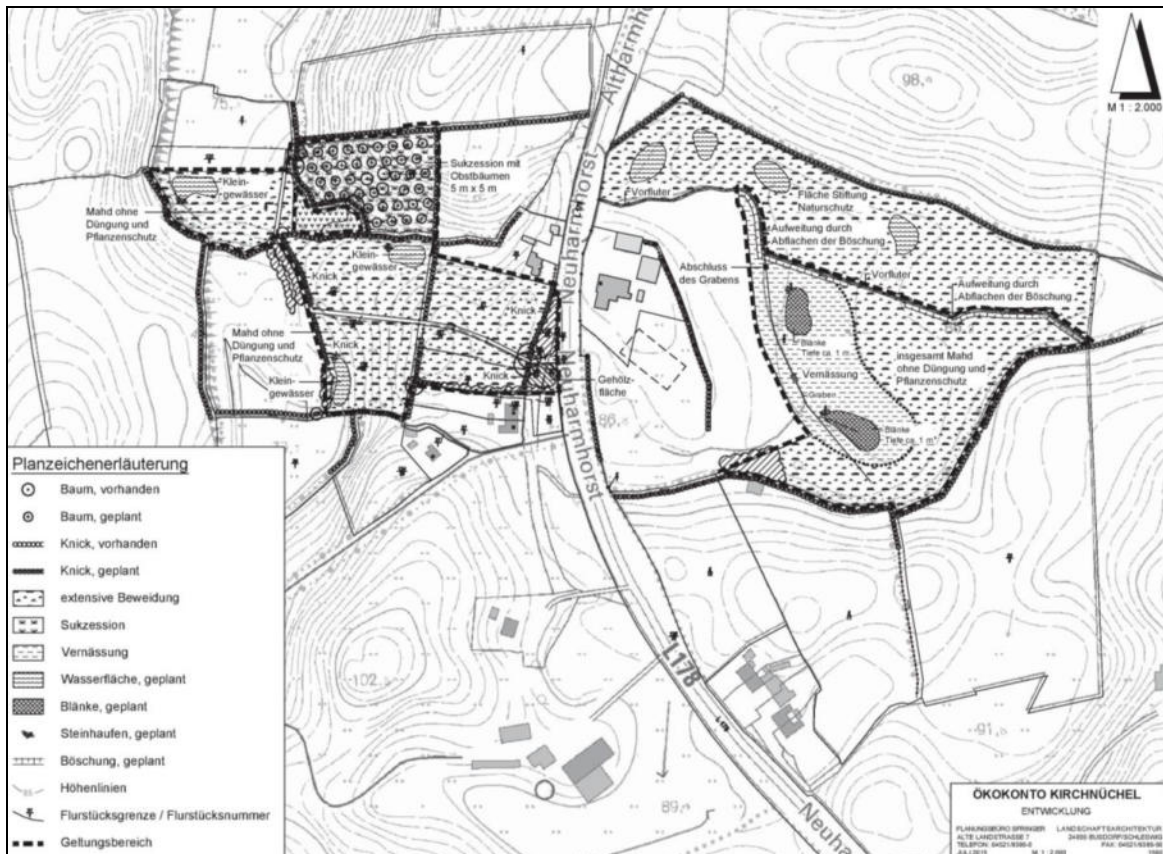


Abb. 6: Entwicklungen des Ökokontos 'Kirchnüchel' (Quelle: Ökokonto Kirchnüchel, Entwicklung, PLANUNGSBÜRO SPRINGER, Juli 2015)

Ausgleichsmaßnahme 2 - Pflanzung einer freiwachsenden Hecke zur Eingrünung des Plangebietes im Süden und Osten, Länge: 184 m

Aufgrund der Planung entstehen im Süden und Osten Bereiche, die aufgrund der Eingriffe in das Landschaftsbild eingegrünt werden müssen. Es erfolgt eine Eingrünung durch eine 2 m breite Heckenpflanzung, die freiwachsend zu entwickeln ist. Sie darf bzw. muss im Südosten unterbrochen werden, um ein Erreichen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu gewährleisten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.11.4). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme 3 - Neuanpflanzung von Bäumen zur Durchgrünung des Plangebietes, Anzahl: 2

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind insgesamt 2 Bäume neu anzupflanzen.

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen (Baumarten, Pflanzqualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.11.4). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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 2023 außer Kraft treten.

Schutzgut Boden

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Teilversiegelungen sind danach im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen. Da es sich jedoch um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, wird hier ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 für Vollversiegelungen und 1 : 0,6 für Teilversiegelungen angesetzt. Für die Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.902 m² (2.020 m² x 1 + 1.470 m² x 0,6).

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 werden 2.902 m² dem Ökokonto 'Kirchnüchel' der ecodots GmbH zugeordnet.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, nicht zur Grundwasserneubildung bei. Es wird einem Vorfluter zugeleitet. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für den Knick 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.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Nutzung der 'Küchenperle' bzw. 'Kuh-Lounge' und der Landwirtschaft vorbelastet. Kleine Um-, Neu- und Anbaumaßnahmen werden zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen. Im Osten und Süden grenzt jedoch die freie Landschaft an das Plangebiet an, weshalb ein Ausgleich in Form einer freiwachsenden Hecke in diesen Bereichen erforderlich wird. Die Hecke wird im Südosten des Plangebietes einmal unterbrochen, um eine Zufahrt zu der dort folgenden landwirtschaftlichen Fläche zu gewährleisten. Zudem werden neu anzupflanzende Bäume als Durchgrünung festgesetzt.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- Fläche
Schutzgut Boden <u>Flächenversiegelungen</u> Vollversiegelungen 2.020 m ² Teilversiegelungen 1.470 m ² -----	1 : 1 1 : 0,6	2.020 m ² 882 m ² -----	Schutzgut Boden <u>Ausgleichsmaßnahme 1</u> Ökokonto 'Kirchnüchel' der ecodots GmbH Fläche: 2.902 m ² -----
Summe Schutzgut Boden		2.902 m²	2.902 m²
Schutzgut Landschaftsbild Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben -----	qualitativ	184 m 2 Bäume -----	Schutzgut Landschaftsbild <u>Ausgleichsmaßnahme 2</u> Pflanzung einer freiwachsenden Hecke im Süden und Osten des Plangebietes Länge: 184 m <u>Ausgleichsmaßnahme 3</u> Neuanpflanzung von Bäumen Anzahl: 2 -----
Summe Schutzgut Landschaftsbild		184 m Hecke 2 Bäume	184 m Hecke 2 Bäume

Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches
 Die Gemeinde beabsichtigt, den Bestand des Betriebsgeländes der 'Küchenperle' mit 'Kuh-Lounge' zukunftsfähig abzusichern und ihr Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Da das Betriebsgelände bereits besteht (und auch einen kleinen Bereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes enthält), 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.

5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes und die Errichtung der Stellplatzanlage erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden. Das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung verändert.

5.11 Zusätzliche Angaben

5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren verwendet.

5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.11.3 Monitoring

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

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch weitere Überprüfungen auch nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen notwendig und ggf. Pflegemaßnahmen sowie Nachpflanzungen durchzuführen.

5.11.4 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 2,00 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 zusammensetzt. 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.

Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 2 Laubbäume gepflanzt.

Für die Bäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyrastrer	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD),
mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Die Bäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde plant, das Betriebsgelände der 'Küchenperle' mit 'Kuh-Lounge' zukunftsfähig abzusichern. Aus diesem Grund werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' ausgewiesen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen. Die Gehölze und Knicks bleiben erhalten. Der Knick erhält einen Knickschutzstreifen.

Der Ausgleich, der für das Schutzgut 'Boden' zu leisten ist, wird dem Ökokonto 'Kirchnüchel' der ecodots GmbH zugeordnet.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Anlage einer freiwachsenden Hecke im Süden und Osten des Plangebietes erbracht. Zudem sind innerhalb des Plangebietes 2 Bäume neu anzupflanzen, die eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

5.13 Referenzen

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998
- 19639 'Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben', 2019

GEMEINDE RUHWINKEL

- Landschaftsplan der Gemeinde Ruhwinkel, 1999
- Flächennutzungsplan Gemeinde Ruhwinkel, 1987

M+T MARKT UND TREND GMBH

- Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Ruhwinkel, 2017

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016

LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.11.2019, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=NatSchG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true>
- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME:

- Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein, 2016
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013 gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, 2017

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND
DIGITALISIERUNG:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas,
<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, Kreisfreie Städte Kiel
und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde,
Neuaufstellung 2020

PLANUNGSBÜRO SPRINGER:

- Ökokonto Kirchnüchel, Entwicklung, M 1 : 2.000, Juli 2015

POHLMANN PROJEKTENTWICKLUNG & IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH:

- Antrag auf Anerkennung einer Ökokontomaßnahme, November 2014

VERLAG C. H. BECK OHG

- Baugesetzbuch; mit Änderungen durch das Baulandmobilisierungsg,
52. Auflage, 2021

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ruhwinkel hat diese Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 in ihrer Sitzung am 12. Dezember
2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ruhwinkel, den 12.12.2022

gez.
Manfred Markmann

.....
Manfred Markmann
(Bürgermeister)

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Bockhorn, Flur 5



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete SO
Zweckbestimmung: Veranstaltung, Catering, Landwirtschaft (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 500 m² Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe für neue hochbauliche Anlagen (§ 19 BauNVO)

FH max. 66 m über NHN Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 66 m über NHN

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und 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)

Hecke anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Erhaltung des Knickbestandes (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Höhenlinie

bauliche Anlage entfällt

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Firsthöhe in Meter über NHN
Grundfläche in m ² für neue hochbauliche Anlagen	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

a) Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' dient der Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen, die zum einen der Bewirtung sowie der Ausrichtung von Veranstaltungen und zum anderen der Unterbringung von Wirtschaftsteilen eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen.

Zulässig im SO sind:

- Veranstaltungsräume mit Außenbereich,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Küche mit dazugehörigen Vorbereitungs- und Lagerräumen,
- Büroflächen,
- eine Wohnung für Betriebsinhaber/in oder Betriebsleiter/in des Betriebszweiges 'Veranstaltung, Catering',
- eine Wohnung für Betriebsinhaber/in oder Betriebsleiter/in des Betriebszweiges 'Landwirtschaft',
- Lager- sowie Maschinenhallen und -räume,
- Einrichtungen für Abfallbehälter,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf,
- sonstige den Betrieben dienende Anlagen.

b) Das allgemeine Wohnen ist im SO unzulässig.

02. 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.

03. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- a) Die Stellplatzanlage im SO ist bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Im SO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigem, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung hervorgerufen wird.

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

Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen (FH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

05. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

06. 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) Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- c) Die Stellplatzanlage ist zu einem Anteil von mindestens 50 % mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit herzustellen.

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

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume in der der Baulertstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen (Baumarten, Pflanzqualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. 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 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 zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten bereitet 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. Archaische Kulturdenkmale sind nicht Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. 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.

- Fortsetzung Text - Teil B -

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 und Gebäude. 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. Eintrittsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von 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 und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen.

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.

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.

07. Schutz des Ober- und Unterbodens
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

08. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

09. Naturschutzfachlicher Ausgleich
Die erforderlichen 2.902 m², die als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden dem Ökokonto 'Kirchnütche' der ecodots GmbH zugeordnet.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 während folgender Zeiten: Montag und Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr, Mittwoch 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.03.2022 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 <http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de> zusätzlich ins Internet eingestellt.
10. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Ruhwinkel, den 12.12.2022

gez. Manfred Markmann
Bürgermeister

Siegel

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Ruhwinkel, den 12.12.2022

gez. Manfred Markmann
Bürgermeister

Siegel

12. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 durch die Gemeindevertretung 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 23.02.2023 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau und im Internet 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 24.02.2023 in Kraft getreten.

Ruhwinkel, den 27.02.2023

gez. Manfred Markmann
Bürgermeister

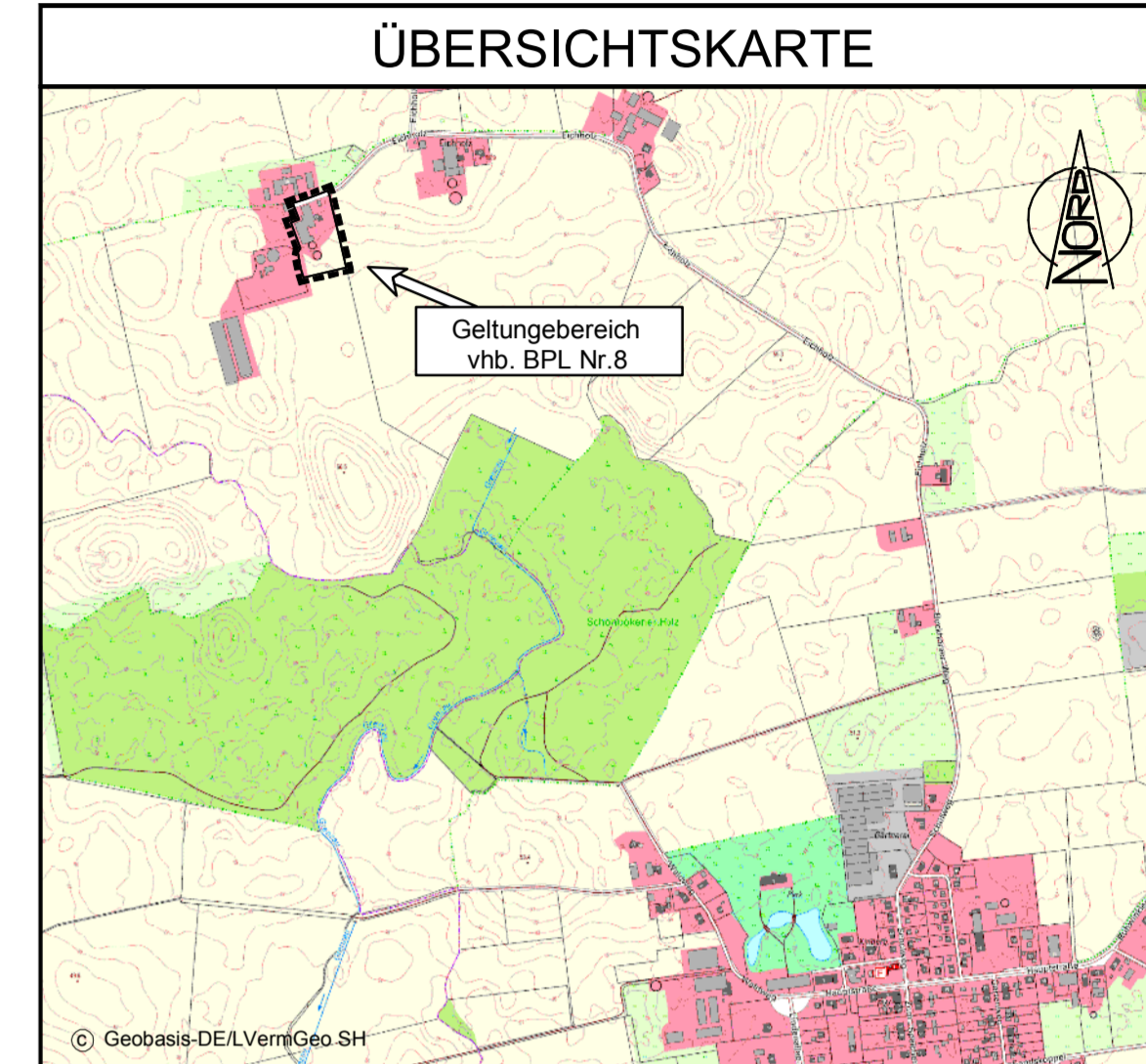
Siegel

SATZUNG

DER
GEMEINDE RUHWINKEL

KREIS PLÖN
ÜBER DEN
**VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 8**

für das im Ortsteil Bockhorn gelegene Gebiet der Kuh-Lounge, Eichholz 11, und südlich angrenzender Flächen



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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ruhwinkel vom 12.12.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2019 / 29.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 11.04.2019 / 30.07.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.05.2019 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 10.04.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2020 bis 11.09.2020 während folgender Zeiten: Montag und Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr, Mittwoch 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.07.2020 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de> zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Ruhwinkel, den 06.08.2020

gez. Manfred Markmann
Bürgermeister

Siegel

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs, mit Stand vom 15.12.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 06.01.2023

gez. Merten Radeleff
Öffentl.-best. Verm. Ingenieur/in

Siegel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel für das im Ortsteil Bockhorn gelegene Gebiet der Kuh-Lounge, 'Eichholz 11' und südlich angrenzender Flächen 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 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. 8 liegt im Ortsteil Bockhorn im Teilgebiet Eichholz am östlichen Randbereich des Gemeindegebietes und umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha. Konkret handelt es sich um das Gebiet der 'Kuh-Lounge', Eichholz 11, und südlich angrenzender Flächen.

Im Plangebiet befinden sich Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Ergänzt wird die landwirtschaftliche Nutzung durch eine gewerbliche Nutzung. Die Betreiber der 'Kuh-Lounge' beabsichtigen, ihren Betrieb planungsrechtlich abzusichern und weiterzuentwickeln. Im Zuge dessen soll die vorhandene Stellplatzanlage erweitert werden. Zudem soll für jeden Betriebszweig - Landwirtschaft sowie Veranstaltung/Catering - eine Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich abgesichert werden. Für die genannten Vorhaben soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Änderung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ruhwinkel am 12. Dezember 2022 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein am 06.02.2023 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.

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 werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet wird zum Teil vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, aber hauptsächlich vom Betriebsgelände der 'Kuh-Lounge' sowie dessen Stellplatzfläche und eine sich südlich anschließende Ackerseitefläche eingenommen. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Knick, der im Zuge der Errichtung der weiter westlich

gelegenen Biogasanlage angelegt wurde. Der Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt und bleibt vollständig erhalten.

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' wird zu dem Verlust einer Ackerteilfläche und zu Flächenversiegelungen durch die Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie durch die zum Teil befestigten Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen 2.902 m², die als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden dem Ökokonto 'Kirchnüchel' der ecodots GmbH zugeordnet.

Es werden Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Um eine Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, ist eine Heckenpflanzung im Süden und Osten festgesetzt, die freiwachsend zu entwickeln ist. In Richtung Westen ist das Plangebiet bereits durch den vorhandenen Knick ausreichend eingegrünt. Ebenfalls ist festgesetzt, dass zur Durchgrünung des Plangebietes mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume im Plangebiet anzupflanzen sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der regulären Beteiligung und der erneuten Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von acht Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sieben Stellen vorgetragen worden. Im Zuge der erneuten Beteiligung sind vier Stellungnahmen abgegeben worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landesplanungsbehörde

Kritisch gesehen wurden die Größe des Plangebietes, die Aufteilung des Plangebietes in zwei 'Sonstige Sondergebiete' (SO), die Übernachtungsmöglichkeiten für Veranstaltungsbesucher sowie die zusätzlichen Hauptwohnungen für Betriebsleiter und Mitarbeiter. Gemäß der Landesplanungsbehörde sind weitere Nutzungen dem landwirtschaftlichen Betrieb unterzuordnen. Zudem wurde angeregt, den Bebauungsplan auf einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen.

Der Bebauungsplan wurde von einem Angebotsbebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, mit einer gewerblichen Nutzung die eigentliche Hofstelle zu überlagern. Das Plangebiet wurde deutlich nach Norden verkleinert und konzentriert sich vorwiegend auf die planerische Absicherung der bestehenden Nutzungen und kleinteiliger Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand heraus. Die bebauten Bereiche sollen lediglich geringfügig verdichtet werden. Eine Erweiterung auf landwirtschaftlich genutzte Fläche erfolgt nur in sehr kleinem Rahmen für die Bereitstellung von weiteren Stellplätzen im Süden. Übernachtungsmöglichkeiten für Veranstaltungsbesucher und Mitarbeiterwohnungen sind nicht mehr Gegenstand der Planung. Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich ausschließlich aus dem Bestand heraus. Es ist ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' festgesetzt. Es soll für jeden Betriebszweig - Catering/Veranstaltung und Landwirtschaft - eine Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich gesichert werden. Da die zwei Betriebszweige Veranstaltung/Catering und Landwirtschaft bereits innerhalb des vorhandenen Gebäudekomplexes eng miteinander verzahnt sind, ist eine räumliche Trennung nicht möglich. Zudem handelt es sich bei den zwei Betriebszweigen um einen zusammengehörigen Familienbetrieb, dessen Synergien durch die räumliche Nähe genutzt werden. Nach den vorgenommenen Änderungen wurde seitens

der Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden.

Kreis Plön

Seitens der Kreisplanung wurde die Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchtet. Zudem stünde die Planung im Konflikt mit dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches. Die Kreisplanung teilte darüber hinaus die Auffassung der Landesplanungsbehörde im Hinblick auf die kritisch angemerkten Punkte (s. o.), die entsprechend überarbeitet wurden. Dennoch bestünden seitens der Kreisplanung weiterhin Bedenken im Hinblick auf die von der Planung ausgehende Beispielwirkung auf andere Flächen im Außenbereich. Die Bedenken würden aber zurückgestellt werden unter der Voraussetzung, dass im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zukünftige nicht-landwirtschaftliche Umnutzungen ausgeschlossen und die Einstellung des Gewerbebetriebs für Catering und Veranstaltungen zur Aufhebung des Bebauungsplans führen würden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 ermöglicht ausschließlich die im Textteil B unter Ziffer 01. genannten Nutzungen. Andere gewerbliche Nutzungen sind unzulässig. Ergänzende Absicherungen erfolgten durch den Durchführungsvertrag. Die Planung konzentriert sich auf den vorhandenen Bestand und sichert diesen planungsrechtlich ab. Geringfügige Erweiterungen sind lediglich aus dem Bestand heraus möglich. Eine Erweiterung auf landwirtschaftlich genutzte Fläche erfolgt nur in sehr kleinem Rahmen für die Bereitstellung von weiteren Stellplätzen im Süden, so dass sichergestellt wird, dass keine Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung erfolgt. Zudem ist weiterhin die Landwirtschaft ein zentraler Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde der nachzuweisende Ausgleich über ein Ökokonto kritisiert. Die Anwendung von Ökopunkten aus Ökokonten gemäß der Ökokonto-Verordnung im Rahmen der Ausgleichsbereitstellung in Bauleitplanverfahren sei aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Ebenfalls sei die Festsetzung von Bäumen im Abstand von 10 m zur Eingrünung des Plangebietes ungeeignet. In § 135 a (1 und 2) BauGB heißt es: "(1) Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen. (2) Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. ..." Dies ist vorliegend der Fall. Das Ökokonto ist in anderer Weise gesichert und anerkannt. Die Nutzung des Ökokontos wird zudem im Durchführungsvertrag mit aufgenommen. Damit ist die Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 12 BauGB zusätzlich abgesichert. Als Eingrünung wurde anstelle von Bäumen eine zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt.

Seitens der Fachbehörden wurden ergänzend Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers, zum vorbeugenden Brandschutz, zum Klimaschutz, zur Energieversorgung und zum Bodenschutz gegeben. Darüber hinaus wurde auf die Sackgassenlage mit fehlendem Wendehammer und den damit verbundenen Konflikten für Entsorgungsfahrzeuge hingewiesen. Die Entsorgungsfahrzeuge können auch weiterhin auf dem landwirtschaftlichen Gelände wenden.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte Hinweise zum Anschluss neuer Gebäude und zur eventuellen Umliegung/Änderung von Anlagen der Telekom mit, die im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt werden.

Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten.

Schleswig-Holstein Netz AG

Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG wurden Hinweise zum Umgang mit der 16 bar Gashochdruckleitung sowie dem LWL-Kabel gegeben. Es wurde sich dazu entschieden, das Plangebiet in Richtung Norden zu verkleinern, so dass im Bereich der Leitungen keine baulichen Anlagen mehr vorgesehen sind.

Handwerkskammer Lübeck

Die Handwerkskammer Lübeck bat 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.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilte mit, dass sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befänden und auch keine Neuverlegungen gegenwärtig geplant seien.

Industrie- und Handelskammer zu Kiel (IHK)

Seitens der IHK wurde mitgeteilt, dass der Ausschluss des allgemeinen Wohnens im Plangebiet sowie die Rechtssicherheit des Betriebes begrüßt werden.

LLUR - Technischer Umweltschutz -

Bei der Ausweisung von zwei unterschiedlichen Sondergebieten 'Veranstaltung und Catering' sowie 'Landwirtschaft' sei gemäß LLUR gutachterlich zu prüfen, inwieweit die Betriebsinhaberwohnungen der jeweiligen Betriebszweige vor schädlichen Umweltauswirkungen der jeweils anderen Anlage geschützt seien. Der Sachverhalt hat sich im Laufe der Planung dahingehend geändert, dass nur noch ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltung, Catering und Landwirtschaft' festgesetzt ist. Die gewerbliche Nutzung wird sich weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung, die auch von den umliegenden Flächen des Plangebietes eingenommen wird, klar unterordnen. Da die zwei Betriebszweige Veranstaltung/Catering und Landwirtschaft bereits innerhalb des vorhandenen Gebäudekomplexes eng miteinander verzahnt sind, ist eine räumliche Trennung nicht möglich. Zudem handelt es sich bei den zwei Betriebszweigen um einen zusammengehörigen Familienbetrieb, dessen Synergien durch die räumliche Nähe genutzt werden.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde Ruhwinkel ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) weist die Gemeinde Ruhwinkel als ländlichen Raum aus. Der LEP führt unter Kap. 2.3 dazu folgendes aus: "Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. 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."

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Ruhwinkel, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Ruhwinkel gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Die Gemeinde Ruhwinkel liegt im Einflussbereich der Landesentwicklungsachse, die sich südlich Kiels in Richtung Bad Segeberg erstreckt. Östliche Teile des Gemeindegebietes, die Flächen um den Fuhlensee sowie die nördlich angrenzenden Bereiche des Wankendorfer Seengebietes und der östlich und südöstlich verlaufenden Bornhöveder Seenkette, sind als 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft' sowie als 'Entwicklungsraum für Tourismus und Naherholung' im LEP 2021 ausgewiesen.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, befindet sich das Plangebiet in einem bis zur Ostsee reichenden Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Im nordwestlichen Gemeindegebiet ist im Regionalplan ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz' dargestellt.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine landschaftsverträgliche Nutzung innerhalb der Gemeinde aufrecht zu erhalten und weiter zu beleben. Im Interesse einer zukunftsfähigen planungsrechtlichen Absicherung erfolgt die hiesige Planung. Durch die Lage im Außenbereich und aufgrund der Tatsache, dass Hochzeitsgäste etc. vornehmlich mit dem Pkw die Veranstaltungen in der 'Kuh-Lounge' aufsuchen, ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen unumgänglich. Die vorhandene Stellplatzanlage ist für die Anzahl der Besucher nicht ausreichend dimensioniert. Damit nicht die Gefahr besteht, dass die Zuwegungen zugeparkt werden, besteht dringender Handlungsbedarf dahingehend, die Flächen für den ruhenden Verkehr zu erweitern.

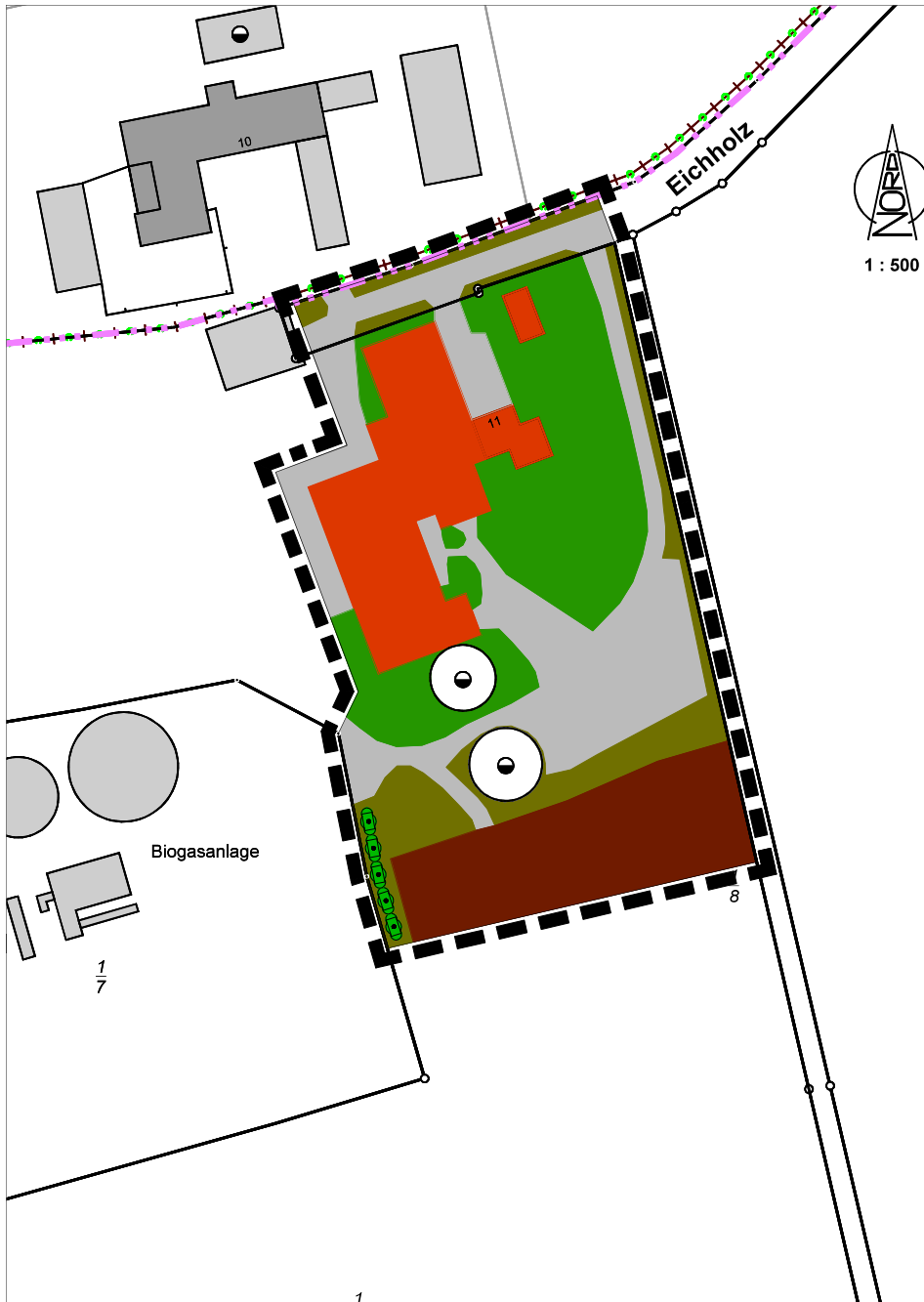
In den Bestandsgebäuden gibt es eine genehmigte Wohnung, in der zwei Familien leben (Eltern einerseits, Tochter mit Familie andererseits). Die Platzansprüche haben sich in den Jahren deutlich vergrößert und können, z. B. durch Kinder, weiter steigen. Daher wurde bereits ein Altenteiler für die Eltern südlich des Plangebietes genehmigt. Die Größe des Wohnraums der vorhandenen Wohnung im Bestandsgebäude reicht dennoch für die zwei Betriebszweige nicht aus, da auch die Tochter mit ihrer Familie, die sich federführend um den landwirtschaftlichen Betrieb kümmert, zwingend eine Wohnung vor Ort benötigt. Künftig soll die Betriebsleiterwohnung im Bestandsgebäude der in der 'Kuh-Lounge' tätigen Tochter (mit Familie) der Betriebsleiterin vorbehalten sein. Eine Betriebsleiterwohnung für die Familienmitglieder, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig sind, fehlt. Daher ist es notwendig, eine weitere Wohnung auf dem Bestandsgelände zu schaffen, um allen Familienmitgliedern, die in einem der beiden Betriebe arbeiten, mit ihren dazugehörigen Familien ausreichend Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu den Betrieben bereitzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel für das im Ortsteil Bockhorn gelegene Gebiet der Kuh-Lounge, 'Eichholz 11' und südlich angrenzender Flächen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ruhwinkel am 12. Dezember 2022 als Satzung beschlossen.









Ruhwinkel, den 12.12.2022




Manfred Markmann
(Bürgermeister)



Legende

-  Gartenflächen
-  Knick vorhanden
-  Ackerfläche
-  Gras- und Staudenflur mit einzelnen Gehölzen
-  Gebäude vorhanden
-  Straßen und Wege, z. T. vollversiegelt
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Güllebehälter

Auftraggeber:

Gemeinde Ruhwinkel

**Umweltbericht
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8
und zur
4. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ruhwinkel**

Auftragnehmer:

Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Cziefinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 90 42 95 - Fax: (04323) 90 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

ENTWURF	GEZEICHNET	GEPRÜFT	DATUM	PLAN-NR.	FORMAT	MASSTAB
Schnathmeier	Schnathmeier	Cziefinski	29.06.2020	1	570x450	1 : 500
Nr.	Änderungen			Datum	Name	
1	Geltungsbereich angepasst			03.01.2022		
Bornhöved, den 03.01.2022						Anlage 1

Städtebaulicher Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel

zwischen der

Gemeinde Ruhwinkel, vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Manfred Markmann, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf

– nachfolgend: „Gemeinde“ –

und

Herrn Bernd Müller, Eichholz 11, 24601 Ruhwinkel

– nachfolgend: „Vorhabenträger“ –

§ 1

Ausgangslage und Vertragszweck

§ 1.1 Allgemeines. Der Vorhabenträger betreibt sowohl einen landwirtschaftlichen als auch einen Veranstaltungs- und Cateringbetrieb in der Gemeinde Ruhwinkel, Eichholz 11. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist es, das Gebiet städtebaulich zu ordnen und die künftige Entwicklung verbindlich zu leiten. Hierzu gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige bauliche Erweiterungen zur Attraktivitätssteigerung eines vorhandenen Veranstaltungs- und Cateringbetriebes, die Bereitstellung von je einer Wohneinheit für die jeweiligen Betriebsleiter der Betriebszweige 'Landwirtschaft' und 'Veranstaltung, Catering', die Sicherstellung eines verträglichen Übergangs zur freien Landschaft mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege, des Umweltschutzes und des gesetzlichen Biotopschutzes (Knick im Westen). Die Gemeinde ist zur Unterstützung des Projektes aus städtebaulichen Gründen bereit, sofern ihr sämtliche Kosten von der Hand gehalten werden.

§ 1.2 Bauplanungsrechtliche Situation. Das Vorhabengebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Fläche für

die Landwirtschaft' dar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist jedoch nicht geeignet, eine ausreichende Rechtsgrundlage für eine Genehmigung der geplanten Erweiterungen des Vorhabenträgers zu bieten. Vielmehr bedarf der Flächennutzungsplan ebenfalls einer Änderung. Um die entsprechenden Baurechte zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

- § 1.3 Vertragszweck.** Zweck dieses Vertrags ist die planungsrechtliche Sicherung der Vorhaben des Vorhabenträgers einschließlich der Tragung der Planungs- und etwaiger Erschließungskosten im Sinne von § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB. Der Vertrag regelt auch die Zusammenarbeit der Vertragsparteien bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Erarbeitung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 2

Gegenstand des Vorhabens und Bestandteile des Vorhabens

- § 2.1 **Allgemeines.** Gegenstand des städtebaulichen Vorhabens ist, dass im Vorhabengebiet für das in diesem Vertrag und seinen Anlagen beschriebene Vorhaben eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.
- § 2.2 **Vorhabengebiet.** Das Vorhabengebiet befindet sich im Ortsteil Bockhorn auf dem Gebiet der „Kuh-Lounge“, Eichholz 11, und südlich angrenzender Flächen in der Gemeinde Ruhwinkel. Es umfasst das Flurstück 1/8 der Flur 5, Gemarkung Bockhorn und hat eine Größe von ca. 0,9 Hektar. Für dieses Gebiet ist der Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet worden. Anpassungen im Planungsprozess sind im Rahmen des bauplanungsrechtlich Zulässigen möglich.
- § 2.3 **Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers.** Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers über das Vorhabengebiet ist wie folgt gesichert: Der Vorhabenträger ist Eigentümer des gesamten Grundstücks.
- § 2.4 **Bestandteile des Vertrages sind**
2.4.1 der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 8 vom 21.12.2021 (**Anlage 1**)

2.4.2 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vom 21.12.2021 nebst Begründung (**Anlage 2**)

§ 2.5 **Beschreibung des Vorhabens.** Die nähere Beschreibung des Vorhabens ergibt sich aus der vorläufigen zeichnerischen und textlichen Beschreibung des Vorhabens gemäß der Anlage 2.

§ 2.6 Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die vorstehend aufgelisteten Anlagen vollständig vorliegen und dass sie von ihnen inhaltlich Kenntnis haben.

§ 3

Bauleitplanung

§ 3.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan.** Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in seiner vorgesehenen Gestaltung setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. In Aussicht genommen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für das Vorhabengebiet.

§ 3.2 **Ausarbeitung der Planungen.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur weiteren Konkretisierung und Ausarbeitung der erforderlichen Planungen. Der Vorhabenträger hat – bzw., soweit schon erfolgt, hatte – insbesondere

3.2.1. auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. § 12 BauGB die fristgerechte Ausarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendiger städtebaulicher Planungen und Satzungsentwürfe nebst Begründungen zu veranlassen und zu gewährleisten, soweit diese für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben erforderlich waren bzw. sind;

3.2.2. in seinem Namen und auf seine Kosten alle zur Vorbereitung und Erarbeitung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sonst zur Durchführung des Vertrags erforderlichen Pläne, Texte, Gutachten und Untersuchungen zu veranlassen und zu gewährleisten. Die Gemeinde kann die erforderlichen Planungen und Gutachten anfordern;

3.2.3. sämtliche Planungen so mit der Gemeinde abzustimmen, dass daraus insbesondere ein den Anforderungen von § 12 BauGB entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan resultiert

- § 3.3 **Kosten.** Der Gemeinde dürfen durch die vorgenannten Planungen und Maßnahmen keine Kosten entstehen mit Ausnahme der eigenen Personal- und Sachkosten für die Abstimmung und Durchführung der Verfahrensschritte. Alle sonstigen Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen, einschließlich der Kosten der Vorbereitung und Durchführung dieses Vertrages.
- § 3.4 **Keine Vorabbindung der Planungshoheit.** Im Hinblick auf die Planungshoheit und auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann sich die Gemeinde auch vertraglich nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichten. Demgemäß und im Hinblick auf die weiteren vorgenannten Planungsschritte verpflichtet sich die Gemeinde weder dazu, den Bebauungsplan oder weitere ggf. erforderliche Pläne überhaupt oder gar in einer bestimmten Fassung in Kraft zu setzen. Die Gemeinde ist jedoch bereit, in das Bauleitplanverfahren das Ziel einzustellen, die Festsetzungen so zu fassen, dass diese dem künftig abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen. Die Entscheidung hierüber obliegt den Beschlussgremien der Gemeinde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens, deren Abwägung durch diesen Vertrag nicht verkürzt wird, auch dadurch nicht, dass sie ihm zugestimmt haben.
- § 3.5 **Ausschluss von Ersatzansprüchen.** Dem Vorhabenträger stehen für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vom Vorhabenträger gewünschten Inhalt erlassen wird, gegenüber der Gemeinde keine Ansprüche auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen oder auf Schadensersatz zu. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes aufgrund eines aufsichtsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben wird. Der vorstehende Ausschluss gilt auch im Falle eines Rücktritts von diesem Vertrag oder seiner sonstigen irregulären Beendigung. Ausgenommen von dem Ausschluss sind Aufwendungen, welche von der Gemeinde arglistig veranlasst worden sind sowie Schadensersatzansprüche wegen einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung oder wegen einer Schädigung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- § 3.6 **Maßgeblichkeit der künftigen Festsetzungen.** Für sämtliche vom Vorhabenträger mit diesem Vertrag unter Bezugnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Verpflichtungen, insbesondere für die Bebauung mit

dem geplanten Vorhaben, sind diejenigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes maßgeblich, die künftig bei Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten.

- § 3.7 **Bebauung nur nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bebauung des Vorhabengebietes ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen und die künftigen Festsetzungen einzuhalten. Unberührt bleibt die Möglichkeit, bereits vor der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag auf der Grundlage seiner künftigen Festsetzungen (§ 33 BauGB) zu stellen.
- § 3.8 In Anwendung der Regelung des § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in diesem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- § 4.1 **Planung und Entwicklung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in § 2 konkretisierte Vorhaben auf den vorgenannten Grundlagen weiter zu planen und zu entwickeln.
- § 4.2 **Errichtung.** Der Gemeinde ist bekannt, dass ein Durchführungsvertrag nur mit einem Vorhabenträger geschlossen werden darf, der selbst zur Realisierung des Vorhabens bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der Grundlage des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Vorhaben umzusetzen. Er verpflichtet sich, als Bauherr alle dazu erforderlichen Bau- und sonstigen Leistungen zu erbringen bzw. durch Dritte erbringen zu lassen.
- § 4.3 **Durchführung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere, spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage einer der Zustimmung der Gemeinde unterliegenden Genehmigungsplanung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der zuständigen Behörde des Kreises Plön zu stellen.

- § 4.4 **Fristverlängerung.** Die in § 4.3 genannte Frist kann auf einen vor ihrem jeweiligen Ablauf vom Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde gestellten Antrag verlängert werden. Die Gemeinde wird diesem Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechen, sofern sachliche, vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Gründe dafür bestehen und die Realisierung des Vorhabens insgesamt in einem absehbaren Zeitraum dadurch nicht gefährdet wird.
- § 4.5 **Durchführung auf eigenes Risiko.** Die Durchführung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko des Vorhabenträgers. Er erhält dafür von der Gemeinde kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.

§ 5

Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

- § 5.1 **Hintergrund.** Ergänzend zu § 4.2 darf ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt.
- § 5.2 **Finanzierungsnachweis.** Der Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB grundsätzlich dazu verpflichtet, den erforderlichen Nachweis, dass er zur vertragsgemäßen Durchführung des Vorhabens in der Lage ist, durch Vorlage eines entsprechenden Finanzierungsnachweises zu erbringen. Vor dem Hintergrund, dass die wesentlichen Hauptnutzungen (landwirtschaftlicher Betrieb mit Hühnermastställen und Biogasanlage, Veranstaltungs- und Cateringbetrieb mit Veranstaltungssaal und Küche) bereits vorhanden sind, wird auf einen Finanzierungsnachweis verzichtet, zumal öffentliche Einrichtungen und Anlagen nicht neu errichtet oder umgebaut werden müssen.

§ 6

Sicherung der städtebaulichen Ziele

- § 6.1 **Zweck.** Es ist das gemeinsam verfolgte Ziel der Vertragsparteien, durch die Schaffung des Vorhabens die wirtschaftliche Funktion der Gemeinde nachhaltig zu stärken. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass durch diesen Vertrag die

von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert werden sollen.

- § 6.2 **Aufhebung der Festsetzungen.** Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Gemeinde berechtigt ist, die festgesetzte Nutzung für das Vorhabengebiet entschädigungslos zu ändern oder aufzuheben, ebenso den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt, soweit das Grundstück auf Dauer nicht mehr für diese Zweckbestimmung genutzt wird.

§ 7

Erschließungsmaßnahmen

- § 7.1 **Gesetzlicher Hintergrund.** Der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt nach § 12 Abs. 1 BauGB auch voraus, dass der Vorhabenträger neben der Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens auch die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und die Tragung der Erschließungskosten übernimmt. Hierzu ist der Vorhabenträger im Interesse der Herbeiführung dieses Bebauungsplanes und der Realisierung des Vorhabens bereit. Vor diesem Hintergrund übernimmt der Vorhabenträger die nachfolgenden Verpflichtungen.
- § 7.2 **Grundsatz.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhabengebiet festgesetzten Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen, soweit diese nicht bereits vorhanden sind. Er führt diese Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
- § 7.3 **Verkehrliche Erschließung.** Die verkehrliche (wegemäßige) Erschließung hat gemäß den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vereinbarungen in diesem Vertrag zu erfolgen. Die Parteien gehen insofern davon aus, dass die „äußere“ Erschließung durch öffentliche Straßen und Wege bereits vorhanden ist und im Zuge der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Vorhabenträger nur noch die „innere“ Erschließung, also die Herstellung der Grundstückszufahrten von den vorhandenen Straßen sowie die Herstellung der Wegeführung auf dem Grundstück selbst, im eigenen Namen obliegt. Daher werden in diesem Vertrag keine Regelungen über die Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen und deren Übereignung an die Gemeinde getroffen. Der Vorhabenträger ist allerdings verpflichtet, durch die Baumaßnahmen ausgelöste Schäden an Straßen und Wegen unverzüglich,

spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen, auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen.

- § 7.4 **Sonstige Erschließungsanlagen.** Soweit die Erschließung nach allgemeinen Regeln nicht Aufgabe der Gemeinde ist bzw. von anderen Trägern wahrgenommen wird, hat der Vorhabenträger die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen durch die zuständigen Träger zu veranlassen oder durch Vereinbarung mit diesen zu übernehmen, und zwar so rechtzeitig, dass die Einrichtungen fertig gestellt sind, bevor die durch den Vorhabenträger zu erbringenden Folgearbeiten begonnen werden.
- § 7.5 **Kostentragung.** Etwaige anfallende Kosten für sämtliche Erschließungsmaßnahmen trägt vollständig – also ohne Eigenanteil der Gemeinde – der Vorhabenträger.

§ 8

Ver- und Entsorgung

- § 8.1 **Herstellung der Leitungen und Anschlüsse.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, mit den jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsträgern diejenigen Verträge abzuschließen bzw. Anträge zu stellen, welche für die Herstellung der Leitungen, Anschlüsse sowie für die jeweilige Versorgung bzw. Entsorgung entsprechend dem Nutzungszweck gemäß diesem Vertrag erforderlich sind. Dieser Vertrag befreit den Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung zur Zahlung von Anschlussbeiträgen für leitungsgebundene Einrichtungen oder entsprechenden Entgelten. Diese Verpflichtungen richten sich nach dem jeweiligen Satzungsrecht oder den entsprechenden zivilrechtlichen Regelungen der Versorgungs- und Entsorgungsträger.
- § 8.2 **Grundstücksentwässerung.** Insbesondere hat der Vorhabenträger die für den Anschluss seines Vorhabens an die Grundstücksentwässerung (Regenwasser) und Hauskläranlage (Schmutzwasser) erforderlichen Anträge rechtzeitig bei der Gemeinde zu stellen. Die Abrechnung erfolgt nach dem geltenden Satzungsrecht der Gemeinde bzw. des Amtes Bokhorst-Wankendorf.
- § 8.3 **Umverlegung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, im Vorhabengebiet verlaufende Versorgungs- und/oder Entsorgungsleitungen auf seine Kosten in-

nerhalb des Vorhabengebietes verlegen zu lassen, sofern deren derzeitige Positionierung der Durchführung der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen entgegensteht.

§ 9

Stellplätze

§ 9.1 Im Plangebiet sind 20 Stellplätze und 44 zusätzliche Bedarfsstellplätze vorgesehen. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 10

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ 10.1 **Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.** Durch die geplante Bebauung auf den festgesetzten Bauflächen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 und dessen Umweltbericht werden durch Flächenversiegelungen sowie durch eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche den naturschutzfachlichen Ausgleich und / oder den erforderlichen Ersatz betreffende Maßnahmen bis spätestens zum Baubeginn auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus sind etwaige Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön (UNB) anzuwenden.

§ 10.2 **Bepflanzungen.** Die Bepflanzung innerhalb des Plangebietes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 und dessen Umweltbericht geregelt. Die Bepflanzungen sind Zug um Zug mit der Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Baumaßnahmen durchzuführen und jeweils spätestens in der auf die jeweilige Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Darüber hinaus sind etwaige Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön (UNB) anzuwenden.

§ 11

Nutzung

§ 11.1 **Nutzungsverpflichtung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche vorhandene und geplante Anlagen ausschließlich im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Veranstaltungs- und Cateringbetrieb und gemäß

der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zulässigen Nutzungen zu betreiben.

§ 11.2 **Rückbauverpflichtung.** Im Falle der Betriebsaufgabe der „Kuh-Lounge“ sind die bis zu diesem Zeitpunkt errichteten Erweiterungen zur Attraktivitätssteigerung des vorhandenen Veranstaltungs- und Cateringbetriebes durch den Vorhabenträger auf seine Kosten zurückzubauen.

§ 11.3 **Nutzungsrechte.** Die gewerbliche Nutzung ist nur für die Dauer der Betriebstätigkeit bauplanungsrechtlich gesichert. Nach Aufgabe des Gewerbes „Catering / Veranstaltung“ entfallen die Nutzungsrechte ersatzlos. Insbesondere begründen sie, auch im Falle des Betreiberwechsels, keine weiteren Umnutzungsmöglichkeiten.

§ 12

Wirksamwerden des Vertrags

§ 12.1 **Grundsatz.** Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 12.2 **Aufschiebende Bedingung für die Realisierungspflichten.** Die Regelungen, welche zur Realisierung von baulichen Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Stellplätzen verpflichten, werden erst mit der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage, also mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, wirksam, jedoch, falls bereits vor diesem Zeitpunkt eine Baugenehmigung für das Vorhaben oder einen Teil davon (insbesondere auf der Grundlage von § 33 BauGB) erteilt werden sollte, mit diesem Zeitpunkt.

§ 13

Rücktrittsrechte

§ 13.1 **Rücktrittsrecht der Gemeinde im Insolvenzfall.** Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren oder ein nach dem Recht des Sitzlandes vergleichbares Verfahren eröffnet, vom Vorhabenträger ein Antrag hierauf gestellt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

- § 13.2 **Rücktrittsrecht der Gemeinde bei nicht fristgerechter Erfüllung der Durchführungspflichten.** Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn der Vorhabenträger einer seiner Durchführungspflichten gemäß § 4 nicht innerhalb der dafür in den §§ 4.3 vereinbarten (ggf. nach § 4.4 verlängerten) Frist nachgekommen ist. Der Rücktritt ist solange ausgeschlossen, wie die Nichterfüllung auf einen Umstand zurückzuführen ist, für den die Gemeinde allein oder weit überwiegend im Sinne von § 323 Abs. 6 BGB verantwortlich ist.
- § 13.3 **Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers bei unvereinbaren Festsetzungen.** Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Durchführungsvertrag berechtigt, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einer Fassung beschlossen wird, welche mit dem in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten Vorhaben grundsätzlich unvereinbar ist.
- § 13.4 **Modalitäten.** Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechtigte Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.
- § 13.5 **Ausschluss von Ersatzansprüchen.** Im Falle eines Rücktritts – gleich durch welche Vertragspartei – stehen dem Vorhabenträger keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Gemeinde zu. Ausgenommen von dem Ausschluss sind Aufwendungen, welche von der Gemeinde arglistig veranlasst worden sind sowie Schadenersatzansprüche wegen einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung oder wegen einer Schädigung von Leben, Körper oder Gesundheit. Im Falle eines Rücktritts bleiben Ansprüche der Gemeinde auf bis zum Rücktritt bereits verwirkte Vertragsstrafen unberührt.

§ 14

Übertragung von Rechten und Pflichten

- § 14.1 **Zustimmungserfordernis.** Keine Vertragspartei ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige zumindest schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei auf einen Dritten zu übertragen, soweit dieser

Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Hinsichtlich eines Wechsels des Vorhabenträgers gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

- § 14.2 **Gleichgestellte Vorgänge.** Der Zustimmung bedürfen bis zur vollständigen Vertragserfüllung auch alle Vorgänge einer gewillkürten Rechtsnachfolge oder einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung auf der Seite des Vorhabenträgers. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Im Falle einer die Person des Vorhabenträgers betreffenden gesellschaftsrechtlichen Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes genügt abweichend von Satz 1 eine schriftliche Anzeige einer dadurch eingetretenen Änderung in der Person des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Monaten nach der Eintragung der Veränderung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubiger die Gemeinde ist. Die Gemeinde kann in diesem Fall aus eigenem vertraglichem Recht Ansprüche auf Sicherheitsleistung in entsprechender Anwendung des Umwandlungsgesetzes ohne Rücksicht auf Anmeldeanforderungen geltend machen, wenn sie glaubhaft machen kann, dass durch den Umwandlungsvorgang die Erfüllung des Vertrages gefährdet ist.
- § 14.3 **Rechtsnachfolge.** Soweit im Falle einer Rechtsnachfolge auf Seiten einer Vertragspartei die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei übergehen, verpflichtet sich diese Vertragspartei, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge.

§ 15

Schlussbestimmungen

- § 15.1 **Vertragsbestandteile.** Bestandteile des Vertrages sind – im Falle von Widersprüchen in nachstehender Rangfolge – :
- 15.1.1. der Vertragstext
 - 15.1.2. seine im Einzelnen bezeichneten Anlagen
- § 15.2 **Nebenabreden.** Unerwähnte Nebenabreden sind nicht getroffen.

- § 15.3 **Formbedürftigkeit von Änderungen und Ergänzungen.** Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform, soweit keine strengere Form gesetzlich vorge-schrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Auch eine über einen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands durch eine Partei gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages und lässt vertragliche Ansprüche unberührt.
- § 15.4 **Auslegung von Überschriften.** Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.
- § 15.5 **Deutsches Recht.** Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist dieses Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.
- § 15.6 **Gerichtsstand, Erfüllungsort.** Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Ruhwinkel.
- § 15.7 **Nach Zahl, Maß oder Zeitdauer unwirksame Bestimmungen.** Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechts-widrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das je-weils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).
- § 15.8 **Salvatorische Klausel.** Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen be-rührt die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes grundsätzlich nicht, dies gilt auch für diese und die nachfolgende Bestimmung. Im Falle der Unwirksamkeit ei-ner Bestimmung oder einzelner Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertrages niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine der-artige Regelung ernstlich zu bemühen; kommt es nicht zu einer Einigung, ist die Gemeinde im Rahmen des § 315 BGB zu einer Bestimmung nach billigem Er-

messen befugt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu ggf. erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Betrifft die Unwirksamkeit die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers oder andere wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrags und gelingt eine Ersetzung durch eine wirksame Regelung nach Maßgabe der vorstehenden Sätze nicht, erfasst die Unwirksamkeit den Vertrag insgesamt, dieser ist dann rückabzuwickeln.

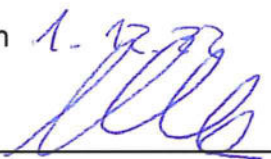
§ 15.9 **Regelungslücken.** Der vorstehende § 15.8 gilt sinngemäß für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten.

Ruhwinkel, den



Manfred Markmann
(Bürgermeister
Gemeinde Ruhwinkel)

Ruhwinkel, den 1. 12. 2022



Vorhabenträger



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel

für das im Ortsteil Bockhorn gelegene Gebiet der Kuh-Lounge, Eichholz 11,
und südlich angrenzender Flächen

