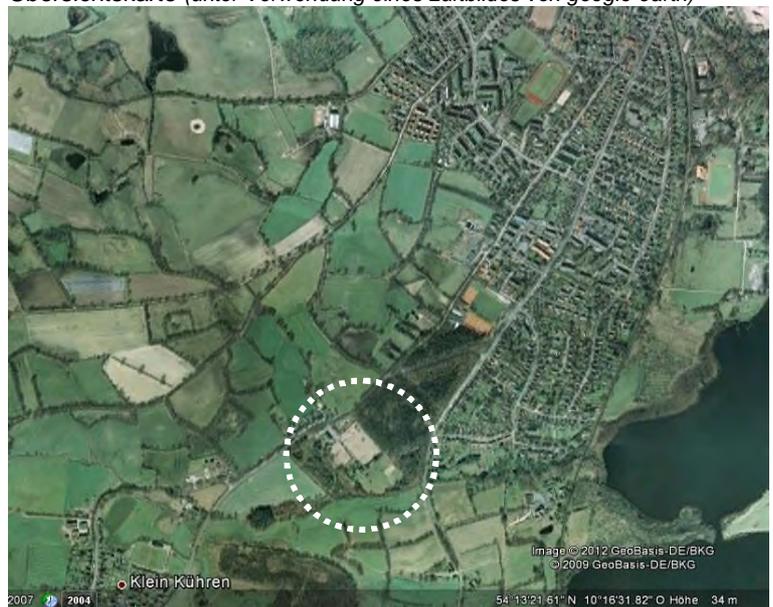


STADT PREETZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 93 „Sondergebiet Pferdesport an der Nettelseer Straße“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung zum Entwurf

Juni 2012

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt		
1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
2.1.	Standortalternativenprüfung	5
3	Rahmenbedingungen	10
4	Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung	11
5	Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	12
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
6.1.	Art der baulichen Nutzung	13
6.2.	Überbaubare Grundstücksfläche / von Bebauung freizuhaltende Flächen	13
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4.	Bauweise	15
6.5.	Nebenanlagen	15
6.6.	Zahl der Vollgeschosse	15
6.7.	Höhe baulicher Anlagen	15
7	Erschließung	16
7.1.	Verkehrsflächen	16
7.2.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
8	Emissionen	16
9	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	16
9.1.	Private Grünflächen	16
9.2.	Neupflanzung von Bäumen	17
10	Ver- und Entsorgung	17
11	Umweltbericht	18
11.1.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	21
11.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
11.3.	Schutzgut Boden	24
11.4.	Schutzgut Wasser	25
11.5.	Schutzgut Klima und Luft	26
11.6.	Schutzgut Landschaft	26
11.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
11.8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	27
11.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	27
11.10.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	28
11.11.	Zusammenfassung	28
12	Artenschutzrechtliche Prüfung	29
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	33
13.1.	Erforderlichkeit	33
13.2.	Schutzgut Boden	33
13.3.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	34
13.4.	Schutzgut Wasser	35
13.5.	Schutzgut Klima / Luft	35
13.6.	Schutzgut Landschaftsbild	35

13.7. Gesamtbilanzierung	35
14 Nachrichtliche Übernahmen	36
14.1. Waldabstand	36

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes Preetz. Nordwestlich wird der Plangeltungsbereich durch die Nettelseer Straße begrenzt, nordöstlich und südwestlich grenzen Waldflächen an. Die südöstliche Grenze wird gebildet durch einen Bachlauf und daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 18/3, 18/5, 18/7, 18/9 und 18/10 mit einer Fläche von ca. 4,5 ha.

2 Planungserfordernis

Für die Umsiedlung einer privat betriebenen Reitanlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Derzeit befindet sich die Reitanlage der Vorhabenträgerin auf einem gepachteten Grundstück in der Postseefeldmark, am südwestlichen Stadtrand von Preetz in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet. Der neue Standort liegt ebenfalls unmittelbar am Ortsrand auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

Der Reitsport hat für die Stadt Preetz eine hohe Bedeutung. So wurde beispielsweise in den letzten Jahren das Regionale Reitwegenetz „Schusteracht“ in interkommunaler Abstimmung realisiert. Als besonders wichtige Zielgruppe, um den Reitsport nachhaltig in der Stadt zu verankern, sollen besonders Jugendliche an diese Sportart herangeführt werden. Deswegen ist ein Standort mit direkter Anbindung an die Ortslage von hoher Wichtigkeit.

Durch die Verankerung des Pferdesports in Preetz erwächst der Stadt eine eigene prägende Identität, die als Standortfaktor für verschiedene Funktionen mittlerweile eine besondere Rolle spielt. Zu nennen sind hier der Tourismus ebenso wie potenzielle Neubürger, die eine Affinität zum Pferdesport haben. Nicht zuletzt besitzt der Pferdesport eine gewichtige Rolle im Freizeitangebot für die Preetzer Bürger.

Aus diesen Gründen hat die Stadt Preetz ein besonderes Interesse daran, den Reitsport zu stärken und den Standort der neuen Reitanlage im Stadtgebiet Preetz mit unmittelbarer Anbindung an das o.g. Reitwegenetz zu ermöglichen.

Bestandteile der Reitanlage sind eine Reithalle mit Pferdestall, ein Reitplatz und eine überdachte Rundbahn. Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich ein Bestandsgebäude, welches zur Wohnnutzung für den Betriebsinhaber / -leiter vorgesehen ist.

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich, im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Preetz als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Reitanlagen fallen nicht unter die nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben, weswegen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 93 „Sondergebiet Pferdesport an der Nettelseer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 am 08.11.2011 beschlossen.

2.1. Standortalternativenprüfung

Der Reitsport hat eine besondere Bedeutung für die Region um Preetz. So wurde in einem Zeitraum von ca. 8 Jahren das Regionale Reitwegenetz der „Schusteracht“-Region geschaffen, auch mit Förderung von Land und EU. Das Gesamtnetz besteht aus 6 Rundreitwegen und den notwendigen Verbindungsrouten, es umfasst eine Streckenlänge von insgesamt ca. 90 km.

Der Erhalt einer Reitanlage in diesem Raum besitzt eine besondere Wichtigkeit, u. a. zur Stärkung des Reitwegenetzes. In der gesamten Region gibt es sicherlich gute Standorte für eine neue Reitsportanlage. Die Stadt Preetz hat jedoch ihr öffentliches Interesse deutlich gemacht, die schon seit längerem im Stadtgebiet befindliche Anlage weiterhin in der Stadt zu halten mit folgender Zielsetzung:

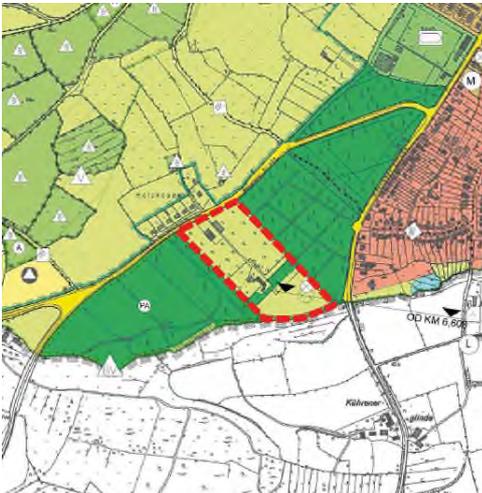
- Die Nutzung des neu geschaffenen Reitwegenetzes durch die Pferdesportler zu fördern,
- die Förderung des Sports und der Jugendarbeit,
- die Förderung des Tourismus,
- die Stärkung und Erweiterung des Freizeitangebotes,
- die Stärkung des Standortfaktors Pferdesport.

Aufgrund dieser städtischen Zielsetzungen wurden als mögliche Standorte für die Reitanlage nur Flächen im Stadtgebiet betrachtet.

Es wurden 6 Standorte mit direkter Anbindung an die Ortslage Preetz untersucht und nach unterschiedlichen Kriterien bewertet.

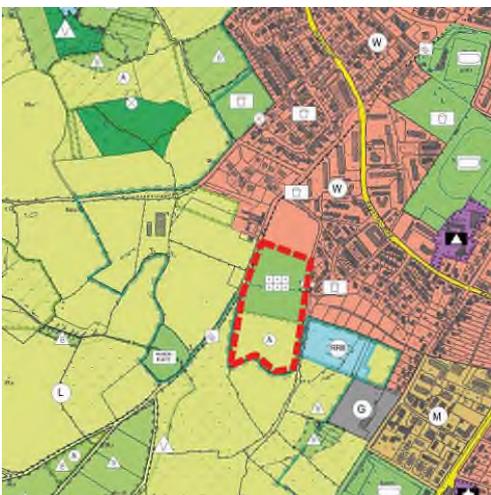
1. Erfordernisse aus der geplanten Nutzung (Reitanlage)
 - Flächengröße
 - Lage / Erreichbarkeit
 - Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit
 - Bodenverhältnisse
2. Kriterien aus Sicht der Stadt- / Regionalplanung
 - Derzeitige Nutzung
 - Nähe zum Reitwegenetz
 - Konfliktpotenzial (z.B. Nähe zu Wohnbebauung)
3. Kriterien aus Sicht des Naturschutzes
 - Schutzgebiete (NSG, LSG, Biotopverbund, etc.)
 - Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften
 - Landschaftsbild

Fläche 1: Nettelseer Straße 21



Kriterium	Bewertung
Flächengröße	ca. 3,5 ha
Lage	Gut erreichbar (Stadttrand) 350 m zum Reitwegenetz (entlang Nettelseer Str.)
Eigentum / Verfügbarkeit	Privat, kurzfristig verfügbar
Derzeitige Nutzung	Brache (ehemalige Gärtnerei)
Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft	Gering (kleine Splittersiedlung im Außenbereich)
Erschließung	Direkt v. Nettelseer Straße, techn. Infrastruktur tlw. vorhanden
Bodenverhältnisse	Sehr gut für Pferdehaltung geeignet (Sandboden, magerer Rasen)
Darstellung FNP	Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen
Naturschutzrechtliche Einschränkungen	---
Regionalplan	Regionaler Grünzug
Landschaftsbild	Keine Beeinträchtigung (Lage zwischen 2 Waldstücken)
Beeinträchtigung Lebensräume	Unterbrechung des Grünzugs wird durch Errichtung zusätzlicher Gebäude und Nutzungsintensivierung zunehmen
Sonstiges	Weitere gepachtete Weideflächen (Flächengrößen ca. 4 ha bzw. 5 ha) in unmittelbarer Nähe (50 m) vorhanden.

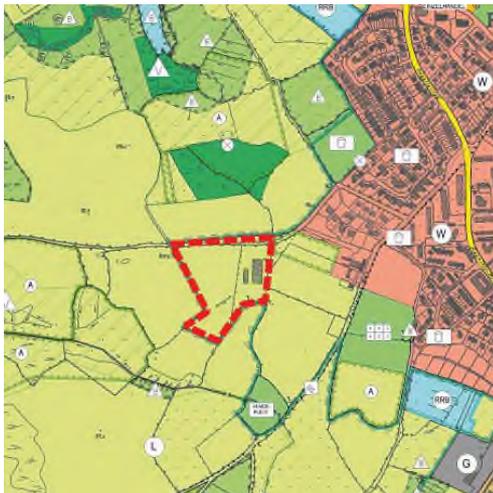
Fläche 2: Postfelder Weg / Kirchengrundstück



Kriterium	Bewertung
Flächengröße	ca. 3,9 ha
Lage	Gut erreichbar (Stadttrand) 550 m zum Reitwegenetz (über wassergebundene Wege)
Eigentum / Verfügbarkeit	Kirche, keine Verkaufsabsicht
Derzeitige Nutzung	Weideland
Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft	Hoch (direkt angrenzend an Wohnbebauung)
Erschließung	Postfelder Weg (wassergebundener Wirtschaftsweg), techn. Infrastruktur nicht vorhanden
Bodenverhältnisse	Sehr gut für Pferdehaltung geeignet (Sandboden)
Darstellung FNP	Grünflächen: nicht mehr benötigte Kleingärten / Landwirtschaftliche

	Flächen
Naturschutzrechtliche Einschränkungen	tlw. Ausgleichsflächen
Regionalplan	Siedlungsbereich
Landschaftsbild	Weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Beeinträchtigung Lebensräume	Nicht erkennbar

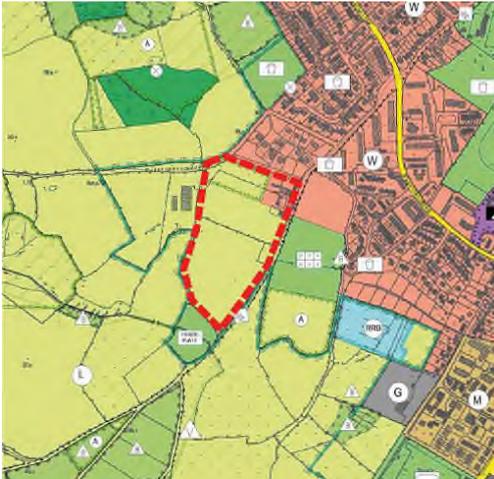
Fläche 3: Ruschradenredder 17, Birkenhof



Kriterium	Bewertung
Flächengröße	ca. 3,0 ha
Lage	Gut erreichbar (Stadttrand) 750 m zum Reitwegenetz (über wassergebundene Wege)
Eigentum / Verfügbarkeit	Privat, keine Verkaufsabsicht
Derzeitige Nutzung	Weideland / Pferdesport
Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft	Gering (keine direkt angrenzende Wohnbebauung)
Erschließung	Ruschradenredder (wassergebundener Wirtschaftsweg, schmal, Redder) techn. Infrastruktur nur eingeschränkt vorhanden
Bodenverhältnisse	Eingeschränkt für Pferdehaltung geeignet (Sand, lehmiger Sand, Moor)
Darstellung FNP	Landwirtschaftliche Flächen
Naturschutzrechtliche Einschränkungen	---
Regionalplan	Siedlungsbereich, tlw. Regionaler Grünzug
Landschaftsbild	Weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Beeinträchtigung Lebensräume	Nicht erkennbar

Fläche 4: Postfelder Weg (2 private Flächen)

Kriterium	Bewertung
Flächengröße	ca. 5,7 ha
Lage	Gut erreichbar (Stadttrand) 550 m zum Reitwegenetz (über wassergebundene Wege)
Eigentum / Verfügbarkeit	2 private Eigentümer, keine Verkaufsabsicht
Derzeitige Nutzung	Grünland
Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft	Hoch (direkt angrenzend an Wohnbebauung)
Erschließung	Postfelder Weg (wassergebundener Wirtschaftsweg), techn. Infrastruktur nur eingeschränkt vorhanden
Bodenverhältnisse	Sehr gut für Pferdehaltung geeignet



	(Sandboden)
Darstellung FNP	Landwirtschaftliche Flächen
Naturschutzrechtliche Einschränkungen	---
Regionalplan	Regionaler Grünzug
Landschaftsbild	Weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Beeinträchtigung Lebensräume	Nicht erkennbar

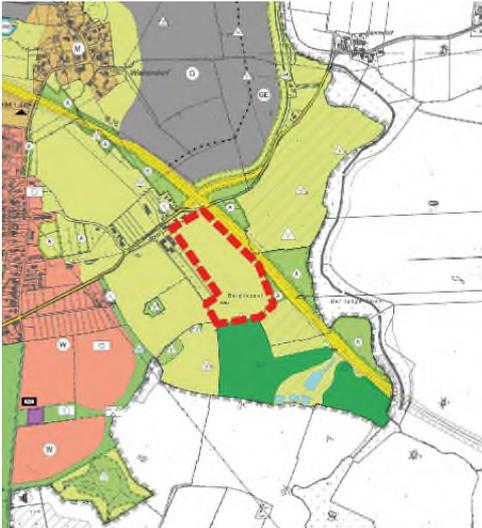
Fläche 5: am Lohmühlenweg



Kriterium	Bewertung
Flächengröße	ca. 3,5 bzw. 5,2 ha
Lage	Gut erreichbar (Stadtrand) 850 m zum Reitwegenetz
Eigentum / Verfügbarkeit	Privat
Derzeitige Nutzung	Weideland, und weitere kleinteilige Nutzungen
Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft	Gering (keine direkt angrenzende Wohnbebauung)
Erschließung	Lohmühlenweg, techn. Infrastruktur nicht vorhanden
Bodenverhältnisse	Eingeschränkt für Pferdehaltung geeignet (Sand, lehmiger Sand, Moor)
Darstellung FNP	Landwirtschaftliche Flächen
Naturschutzrechtliche Einschränkungen	z.T. Biotope
Regionalplan	Keine Einschränkung
Landschaftsbild	Sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Beeinträchtigung Lebensräume	Gesetzlich geschützte Biotope (Teich und binsen- / seggenreiches Feuchtgrünland), die Beeinträchtigung der Lebensräume ist durch entsprechende Nutzungsanordnung zu minimieren

Fläche 6: Rethwischer Weg

Kriterium	Bewertung
Flächengröße	ca. 10,0 ha
Lage	Gut erreichbar (Stadtrand) Fläche liegt nicht am Reitwegenetz, privater Reitweg in nördlicher Richtung vorhanden, Querung der Ortsumgehungsstraße B 76 erforderlich



Eigentum / Verfügbarkeit	Privat
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft (Acker)
Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft	Hoch (direkt angrenzend an Wohnbebauung, s. 5. FNP-Änderung „Haimkrogkoppel“)
Erschließung	Über Rethwischer Weg techn. Infrastruktur nicht vorhanden
Bodenverhältnisse	Eingeschränkt für Pferdehaltung geeignet (Sandiger Lehm)
Darstellung FNP	Landwirtschaftliche Flächen
Naturschutzrechtliche Einschränkungen	---
Regionalplan	---
Landschaftsbild	Sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Beeinträchtigung Lebensräume	Nicht erkennbar
Mehr ...	Mehrere Reitsportanlagen in Richtung Wakendorf vorhanden

Zusammenfassende Bewertung

Die zusammenfassende Bewertung der untersuchten Standortalternativen kommt zu dem Ergebnis, das sich die Fläche 1 an der Nettelseer Straße für die geplante Nutzung am besten eignet.

Die anderen Flächen unterliegen Einschränkungen, die eine Nutzung erschweren oder unmöglich machen. Fläche 2 ist nicht zu erwerben. Bei den Flächen 2, 4 und 6 sind Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung zu befürchten, zudem sind die Flächen derzeit nur über wassergebundene Wirtschaftswege erschlossen. Auf den Flächen 3 und 4 sind starke Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, außerdem befindet sich die Fläche 3 tlv. in einem regionalen Grünzug.. Fläche 5 ist aufgrund des hohen Konfliktpotenzials hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange sowie der nur bedingten Eignung der Flächen für die Pferdehaltung auszuschließen. Fläche 6 ist nicht an ein Reitwegesystem angeschlossen.

Es wird deutlich, dass Fläche 1 den geringsten Einschränkungen unterliegt und somit die höchste Eignung als Standort für die Reitanlage besitzt.

Es handelt sich um eine Fläche, die eine direkte Anbindung zur Stadt sowie eine kurze Entfernung zum Regionalen Reitwegenetz besitzt. Die Bodenverhältnisse sind sehr gut für die Pferdehaltung geeignet. Die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Grundstückes sowie die kurzfristige Verfügbarkeit sind weitere positive Aspekte, die für diese Fläche sprechen. Schließlich wird mit der La-

ge dieser Fläche zwischen 2 Waldstücken und am Rande der freien Landschaft das Landschaftsbild der Postseefeldmark am wenigsten beeinträchtigt.

Eine bauliche Entwicklung auf dieser Fläche erfordert geringere Waldabstände; erforderliche Zustimmungen diesbezüglich sind von der unteren Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt worden (siehe Kapitel 14.1).

3 Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan

In den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (2010) ist die Stadt Preetz als Unterzentrum eingeordnet und Teil des Ordnungsraumes des Oberzentrums Kiel. Ebenso befindet sich das Stadtgebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Regionalplan

Laut Regionalplan für den Planungsraum III (2001) liegt der Plangeltungsbereich außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Preetz. Das Plangebiet liegt am Rande innerhalb eines regionalen Grünzuges.

In den regionalen Grünzügen sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den Freiraumfunktionen vereinbar sind oder im überwiegend öffentlichen Interesse stehen.

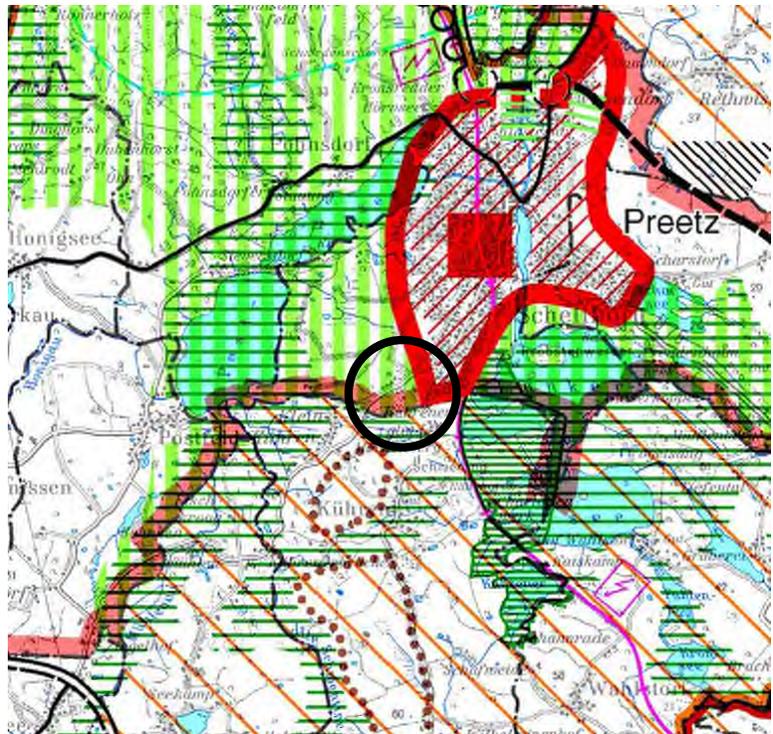


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III mit Kennzeichnung des Plangebietes

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet

Flächen für die Landwirtschaft sowie für einen Teilbereich Flächen für Wald dar.

Im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Es handelt sich um einen ehemaligen Klärschlamm-polder, der 2008 untersucht worden ist und aufgrund der unauffälligen Untersuchungsergebnisse aus dem Altlastenkataster entnommen wurde. Es bestehen keine schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich.

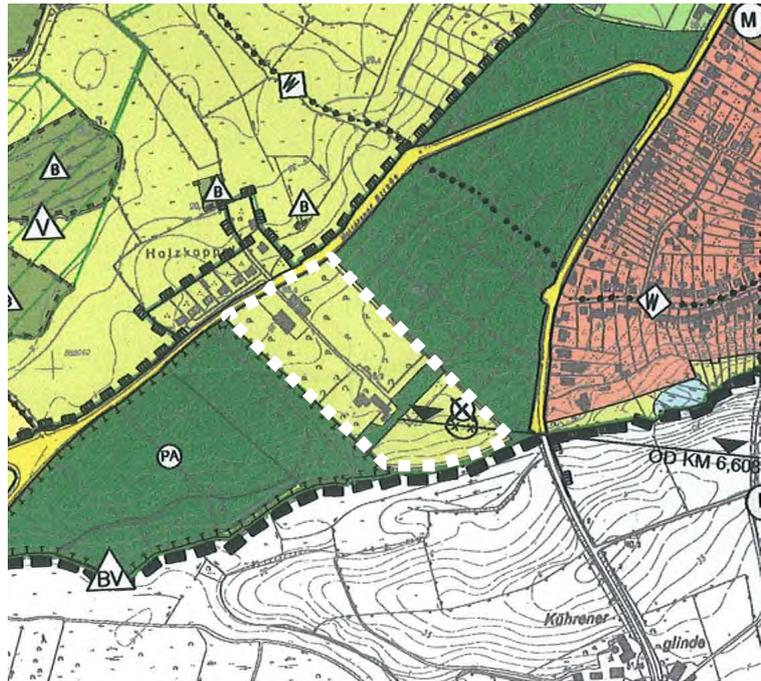


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangeltungsbereichs in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Zudem ist rund um das Plangebiet ein geplantes Landschaftsschutzgebiet verzeichnet. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Postsee - Neuwührener Au - Klosterforst Preetz und Umgebung“ (Verordnung vom 13.07.2001).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet dar sowie auf den bisher gartenbaulich als Baumschule genutzten Flächen Laubwald. Es werden für das Plangebiet keine Entwicklungsziele formuliert.

4 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung

Der Plangeltungsbereich besteht im nordwestlichen Teil aus ehemals als Baumschule genutzten Flächen, die inzwischen komplett geräumt worden sind. Im hinteren Be-

reich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit dazugehörigen Gartenflächen.

Das Plangebiet wird durch eine Fichten-Reihe räumlich geteilt. Südöstlich schließt sich eine Grünlandfläche an, die als Weide für Pferde genutzt wird.

Die Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Waldflächen geprägt, die südliche Grenze des Plangebietes bildet ein kleiner Bach mit Uferrandstreifen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt zwischen zwei zu Wohn- bzw. gewerblich genutzten Gebäuden von der Nettelseer Straße aus.



Abb.: Luftbild unter Verwendung von *Google-Earth*, mit Kennzeichnung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet wird direkt über die Nettelseer Straße von Nordwesten erschlossen. Am nördlichen Rand der Fläche entsteht eine Reithalle mit integriertem Stall (Größe: ca. 40 x 60 Meter) zur Unterbringung von bis zu 50 Pferden.

Südöstlich schließt sich der Reitplatz an mit ungefähren Ausmaßen von 25 x 65 Metern. Auf der gegenüberliegenden Seite, südwestlich der mittig verlaufenden inneren Erschließungsstraße, wird eine überdachte Rundbahn errichtet, mit einem ungefähren Durchmesser von 25 Metern.

Private Stellplätze befinden sich unmittelbar im Bereich der Reithalle / Stall. Am südlichen Ende der privaten Erschließungsstraße befindet sich ein Bestandsgebäude, das künftig als Wohngebäude für den Betriebsinhaber / -leiter dienen soll. Der hintere Wiesenbereich, der allmäh-

lich zu dem am südlichen Ende des Plangebietes fließenden Baches hin abfällt, soll weiterhin als Pferdekoppel genutzt werden.

Die geplante Bebauung liegt im von der Nettelseer Straße zurückliegenden Bereich des Grundstückes. Durch die Topografie mit dem im vorderen Bereich des Plangeltungsbereiches stark ansteigenden und dann im weiteren Verlauf sanft fallenden Gelände sowie der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe für die Reithalle (als höchstes Gebäude) auf maximal 10 Meter über Gelände, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Durch den zu beiden Seiten des Grundstückes angrenzenden Wald ist der Bereich der geplanten Bebauung von außen kaum einsichtig.

Die Stadt Preetz verhindert mit einschränkenden Festsetzungen in Bezug auf die beiden vorderen Flurstücke (18/7 und 18/9) eine weitere nicht erwünschte bauliche Nutzung im Außenbereich. Dafür werden Festsetzungen gewählt, die das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche auf den Bestand beschränkt. Im Übrigen richtet sich die weitere Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teilbereich nach § 35 BauGB.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Teil des Plangebietes für die Reitanlage wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nach § 11 Absatz 2 BauNVO die im Zusammenhang mit der Reitanlage stehenden Nutzungen.

Da Reitanlagen nicht unter die nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben fallen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet Pferdesport an der Nettelseer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Für die vorderen Flurstücke 18/7 und 18/9 gelten die Vorschriften des § 35 BauGB zum Außenbereich.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche / von Bebauung freizuhaltende Flächen

Mit der Festsetzung von separaten „Baufeldern“, sollen in den einzelnen Teilbereichen unterschiedliche Ziele verfolgt werden.

Für das Baufeld SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Reithalle
- Pferdestall
- Lagerplätze für Futter und Einstreu

- Mistplatz
- Stellplätze

Für das Baufeld SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Rundbahn

Für das Baufeld SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen für Betriebsinhaber / -leiter
- Stellplätze

Das Bestandsgebäude wird gesichert und es werden behutsame Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Für die beiden Flurstücke 18/7 und 18/9, die nicht im Zusammenhang mit dem Sondergebiet „Pferdesport“ stehen, werden die mit den Bestandsgebäuden überbauten Grundstücksflächen mit einer Baugrenze festgesetzt, die die nachträgliche Aufbringung einer Wärmedämmung noch ermöglichen würde.

Damit wird eine für den Außenbereich unerwünschte, über den Bestand hinausgehende Bebauung ausgeschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen an der Nettelseer Straße zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Begrenzung auf maximal zulässige Grundflächen für Gebäude im Sonstigen Sondergebiet soll eine übermäßige Versiegelung vermieden werden und dem Grundgedanken des Außenbereiches gefolgt werden (nach § 35 BauGB), der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist:

- Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude im Baufeld SO 1 (Reithalle / Stall) wird auf 3.000 m² begrenzt.
- Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude im Baufeld SO 2 (Rundbahn) wird auf 750 m² begrenzt.
- Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude im Baufeld SO 3 (Bestehendes Wohngebäude) wird auf 200 m² begrenzt. Damit wird es dem Betriebsinhaber / -leiter ermöglicht, die bestehenden Wohngebäude dauerhaft zu erhalten und kleinere Aus- / Anbauten vorzunehmen.

Die zulässigen Grundflächen für die Baufelder SO 1 und SO 3 dürfen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports überschritten werden. Da es für die Nutzung im Baufeld SO 2 (Rundbahn) keine Erfordernis für o. g. Anla-

gen gibt, sind in SO 2 keine Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports zulässig:

- Die zulässige Grundfläche (GR) im Baufeld SO 1 darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports um bis zu einer Größe von 1.000 m² überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche (GR) im Baufeld SO 3 darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Regelungen zur Anlage von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports richten sich bei den Flurstücken 18/7 und 18/9 nach § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

6.4. Bauweise

Dem Außenbereich entsprechend und um ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Reitanlage zu erreichen, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6.5. Nebenanlagen

Im Sonstigen Sondergebiet „Pferdesport“ sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Zufahrten und für ggf. erforderliche Ver- / Entsorgungsanlagen.

Für die Zufahrt wird eine Fläche festgesetzt, über die die einzelnen Nutzungen erreicht werden können.

Mit diesen Festsetzungen wird der besonderen Bedeutung des Außenbereichs Rechnung getragen, der im Grundsatz von Bebauung freizuhalten ist.

6.6. Zahl der Vollgeschosse

Für die Bebauung der beiden Flurstücke 18/7 und 18/9 wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird eine für den Außenbereich unerwünschte, über den Bestand hinausgehende Bebauung ausgeschlossen.

6.7. Höhe baulicher Anlagen

Die Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt mit dem Ziel, kein dem Landschaftsbild unverträgliches Gebäude entstehen zu lassen.

Im Baufeld SO1 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 Metern festgesetzt (Reithalle / Stall).

Im Baufeld SO 2 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,00 Metern festgesetzt (Rundbahn).

Im Baufeld SO 3 wird eine maximal zulässige Gebäude-

höhe von 8,00 Metern festgesetzt (Bestandsgebäude).

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der mittig geführten, privaten Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Teilbereich.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, über die bestehende Zufahrt von der Nettelseer Straße.

7.1. Verkehrsflächen

Es sind zur inneren Erschließung des Sondergebietes nur Wirtschafts- und Privatwege vorgesehen.

Da die Reitanlage nur privat genutzt werden soll, ist nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Die benötigten Stellplätze werden im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen.

7.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der beiden vorderen Grundstücke (18/7 und 18/9) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

8 Emissionen

Die Reithalle wird zur Abschirmung vor eventuell auftretenden Emissionen durch den Betrieb des Reitplatzes nahe an die bestehende Bebauung an der Nettelseer Straße errichtet. Die überdachte Rundbahn wird mit einem möglichst großen Abstand zur bestehenden Bebauung erstellt.

Durch die geplante Anordnung von Reithalle, Reitplatz und Rundbahn können störende Lärm- bzw. Staubentwicklungen weitestgehend ausgeschlossen werden, so dass ein verträgliches Miteinander der Pferdesportanlage und dem bestehenden Wohnen an der Nettelseer Straße gegeben ist. Auf Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. Minimierung von Immissionen kann daher verzichtet werden.

Diese Vorgehensweise wurde im Vorwege der Planungen mit dem LLUR abgestimmt, es ergab sich aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit, schalltechnische Untersuchungen oder Untersuchungen zu Geruchsmissionen zu veranlassen. Die Empfehlungen des LLUR hinsichtlich der Anordnung der Nutzungen wurden berücksichtigt, um Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen in der direkten Nachbarschaft weitgehend zu minimieren.

9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

9.1. Private Grünflächen

Der südöstliche Bereich des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel festgesetzt. Diese Fläche wird als Auslaufläche für die Pferde

genutzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

9.2. Neupflanzung von Bäumen

Als Ersatz für die im Baufeld SO 1 sowie die an der Zufahrt eventuell entfallenden Bäume sollen für jeden entfallenden Baum hochstämmige heimische Laubbäume (Hochstämme, 3xv., mDb., 14-16 cm Stammumfang) gepflanzt werden. Somit werden maximal 14 Neupflanzungen erforderlich. Die Neupflanzungen dienen der Eingrünung der neu entstehenden Reithalle.

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² vorzusehen.

10 Ver- und Entsorgung

Versorgungsanlagen

Die Stadt Preetz verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Stadtwerke Kiel. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des gesamten Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist.

Abwasserbeseitigung

Die Baufelder SO 1 und SO 2 sind schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Das Baufeld SO 3 ist über eine private Schmutzwasser-Hebeanlage (private Pumpstation) an das öffentliche Schmutzwassernetz des Abwasserzweckverbandes (AZV) Preetz angeschlossen. Dieser Entwässerungsweg ist aufrechtzuhalten.

Der Anschluss der Baufelder SO 1, SO 2 und SO 3 erfolgt über diese Anschlussstrasse mittels privater Hebeanlage (privater Pumpstation). Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen private Schmutzwasser-Hebeanlage sowie der vorhandenen private Druckrohrleitung wird geprüft und ggf. den Bedürfnissen angepasst.

Oberflächenentwässerung

Ziel ist es, eine schadlose Versickerung auf den Baufeldern vorzunehmen. Bei nicht vorhandener Versickerungsfähigkeit des Bodens wird in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband (AZV) Preetz eine Rückhaltung und Ableitung vorgesehen.

Im Zuge der Baugenehmigung sind Maßnahmen festzulegen, um das Sickerwasser von der Mistplatte aufzufangen. Es soll verhindert werden, dass es oberflächlich abläuft oder ins Grundwasser gelangt, ggf. muss das anfallende Sickerwasser in einem Tank aufgefangen werden, so dass es unschädlich beseitigt werden kann.

Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse werden bis zum Satzungsbeschluss eingeholt.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie – bzw. gemäß Industrierichtlinie sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

Die Planung stellt sicher, dass die Zuwegungen zu den Baufeldern SO 1, SO 2 und SO 3 genügend Dimension aufweisen, um für die Feuerwehr Anleiterbereitschaften, Bewegungs- und Aufstellungsflächen für Großfahrzeuge vorzuhalten.

Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen des Kreises Plön, Amt für Abfallwirtschaft maßgeblich.

11 Umweltbericht

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Darstellungen des Flächennutzungsplanes betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und -vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

Untersuchungsraum	<p>Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.</p>
Planungsvorhaben	<p>Für die Umsiedlung einer an einem anderen Ort bestehenden, privat betriebenen Reitanlage sollen kurzfristig bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Der neue Standort befindet sich an der südlichen Stadtgrenze auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.</p> <p>Bestandteile der Reitanlage sind eine Reithalle mit Pferdestall, ein Reitplatz und eine überdachte Rundbahn. Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich ein Bestandsgebäude, welches zur Wohnnutzung für den Betriebsinhaber / -leiter vorgesehen ist.</p> <p>Das Gebiet befindet sich im Außenbereich, im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Preetz als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Reitanlagen fallen nicht unter die nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben, weswegen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet Pferdesport an der Nettelseer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.</p>
Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	<p>Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangeltungsbereichs in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Zudem ist rund um das Plangebiet ein geplantes Landschaftsschutzgebiet verzeichnet. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Postsee - Neuwührener Au - Klosterforst Preetz und Umgebung“ (Verordnung vom 13.07.2001).</p> <p>Der Landschaftsplan stellt das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet dar sowie auf den bisher gartenbaulich als Baumschule genutzten Flächen Laubwald. Es werden für das Plangebiet keine Entwicklungsziele formuliert.</p> <p>Berücksichtigung der Ziele bei der Planung:</p> <p>Die Planungen greifen nicht in das Landschaftsschutzgebiet ein. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, werden Gebäudehöhen und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.</p>
Anderweitige Lösungsmöglichkeiten / Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	<p>Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten</p> <p>Es wird verwiesen auf das Kapitel 2.1</p>

„Standortalternativenprüfung“. Dort werden zusätzlich zu diesem Plangebiet mögliche andere Standorte aufgezeigt und unter verschiedenen, v.a. landschaftsplanerischen Kriterien bewertet.

Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Das bauliche Konzept des Bebauungsplanes ist in Varianten entwickelt worden. Unter Berücksichtigung emissions-technischer Belange sowie einzuhaltender Waldschutzstreifen hat sich die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Variante als das optimierte Konzept gezeigt.

Null-Variante:

Ohne die Ausweisungen würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt werden oder brachliegen, sofern sich keine anderweitige Nachnutzung für den aufgegebenen Baumschulbetrieb fände.

Wirkfaktoren / Mögliche Umwelt- auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubeentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel)
- Schallemissionen durch die Nutzung der Reitanlagen.
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
anlagebedingt							
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
baubedingt							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
betriebsbedingt							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x			

11.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich abseits des Stadtgebietes südwestlich einer kleinen Gruppe von Wohnhäusern entlang der Nettelseer Straße. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Gebäude. An der Nettelseer Straße befindet sich eine Reihenhuisanlage mit drei Wohneinheiten, gegenüber der Zufahrtstraße liegt ein Gewerbebetrieb.

Das südwestlich im Plangebiet liegende Wohngebäude wird als Betriebsleiterwohnung genutzt werden, sobald die

Planungen umgesetzt sind.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines Grünzuges. Parallel zum nordöstlichen Waldrand verläuft ein Weg, der das Plangebiet an die angrenzenden Waldflächen anbindet.

Es sind keine Vorbelastungen im Plangebiet vorhanden.

Die Wohnfunktion sowie Erholungswirksamkeit der Landschaft im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung einzuschätzen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Im Vorwege der Planungen vorgenommene Abstimmungen mit dem LLUR ergaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit, schalltechnische Untersuchungen oder Untersuchungen zu Geruchsmissionen zu veranlassen. Allerdings wurden die Empfehlungen des LLUR hinsichtlich der Anordnung der Nutzungen berücksichtigt, um Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen in der direkten Nachbarschaft weitgehend zu minimieren. Eventuell erforderliche Bewässerungsanlagen für die Dressurplätze werden auf Ebene der Baugenehmigung geregelt.

Gefährdungen der menschlichen Gesundheit aufgrund von Immissionen der Reitanlage sind auszuschließen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Immissionsabschirmende Gebäudeanordnung

11.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich lässt sich hinsichtlich der Lebensraumausstattung in zwei Teilbereiche gliedern. Der nordwestliche Teil besteht aus ehemaligen Baumschulflächen, die geräumt worden sind und wo Gräser eingesäht worden sind. Dieser Bereich ist sehr strukturarm, es befinden sich in diesem Bereich nur vereinzelte, verbliebene Ziergehölze.

Entlang der Zufahrt ins Plangebiet stehen eine Baumreihe, bestehend aus 12 sehr jungen Bäumen, sowie ein Pflanzstreifen parallel zur Zufahrt. Im Bereich der geplanten Baufelder existieren nur zwei Laubbäume sowie zwei Nadelgehölze.

Der südliche Teil des Plangebietes besteht aus einer intensiv als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche.

Rund um die vorhandenen Gebäude befinden sich typische Hausgärten mit den üblichen Rasenflächen und Zierbeeten.

Die Grünlandfläche wird von den ehemals als Baumschule genutzten Flächen durch zwei parallele Baumreihen aus Fichten getrennt.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet festzustellen:

Einzelbäume: Im gesamten Plangebiet gibt es insbesondere im Bereich der Privatgärten Einzelbäume, es handelt sich sowohl um standortgerechte Laubbäume als auch um Nadelgehölze. Kein Baum ist als landschaftsprägend zu bewerten.

Nadelgehölz-Pflanzung: Zwischen Grünlandfläche und ehemaligen Baumschulflächen befindet sich eine zweireihige Fichte-Pflanzung.

Grünlandeinsaat: Die vormals als Baumschule genutzten Flächen wurden geräumt und mit Gräsern eingesät.

Grünland: Der südliche Teil des Plangebietes wird als Pferdeweide intensiv genutzt. Es handelt sich um Intensivgrünland.

Naturfernes Kleingewässer: Im Privatgarten auf Flurstück 18/7 befindet sich ein Gartenteich in einer naturfernen Ausprägung.

Hausgarten: Rund um die Wohngebäude befinden sich für Hausgärten typische gärtnerisch genutzte Flächen bestehend aus Rasen- und Beetflächen.

Das Plangebiet ist in seiner Lebensraumausstattung nur von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Faunistisches Potenzial

Im Plangeltungsbereich sind aufgrund der vorgefundenen Strukturen in erster Linie häufig vorkommende Gehölzbrüter zu erwarten. Eine Besiedlung der Grünlandfläche mit Bodenbrütern kann aufgrund der vorhandenen Nutzung als Pferdekoppel ausgeschlossen werden.

Potenziell können auch Nischen im Bereich der vorhandenen Wohngebäude als Brutstätten dienen. Schwalbennester sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet kann in erster Linie als Nahrungshabitat von häufig vorkommenden europäischen Vogelarten sowie eventuell als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind die gering-

wertigen Grünlandeinsaat-Flächen sowie zwei Laubbäume und zwei Nadelbäume.

Die Baumreihe entlang der derzeitigen Zufahrt soll grundsätzlich erhalten werden. Da aber aufgrund des einzuhaltenen Waldabstands die Breite des Baufeldes für gängige Hallengrößen nur sehr knapp ausreicht, muss über die Ausweisung des Baufeldes in dieser Größe sichergestellt werden, dass die Halle auch gebaut werden kann, wenn der Platz bis zu der Baumreihe nicht ausreichen sollte.

Planungsrechtlich ist somit davon auszugehen, dass die Baumreihe entfernt werden kann. Da es sich aber wie bereits beschrieben um junge, neu gepflanzte Bäume handelt, führt die Entfernung dieser Bäume zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen für Neupflanzungen als Ersatz für gefällte Bäume

11.3. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Moränengebiet der oberen Eider. Der im Plangebiet anstehende Boden spiegelt die geologischen Verhältnisse wider. Laut Landschaftsplan handelt es sich um Rosterde als Braunerde-Podsole aus lehmigem Sand und Sand. Über Lehm sind diese Böden meistens staunass. Die Böden sind von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von 4.678 m² Fläche.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Über Vorgaben für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Sollten bei Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurde auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.339 m².

11.4. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich befindet sich als einziges Oberflächengewässer ein Gartenteich innerhalb eines Privatgartens.

Laut Landschaftsplan können die Grundwasserstände bis auf 1 m unterhalb der Geländeoberfläche anstehen.

Es ist noch zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, da der anstehende Boden vermutlich nur bedingt versickerungsfähig ist.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Es muss sichergestellt sein, dass durch die im Reitbetrieb anfallenden tierischen Exkremente keine Stoffeinträge ins Grundwasser stattfinden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn folgendes sichergestellt ist:

- normal und stark verschmutztes Niederschlagswasser ist in naturnah gestalteten Regenklärbecken und Re-

genrückhaltebecken zu behandeln

- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser (gemäß der Technischen Bestimmung zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser als gering verschmutzt einzustufen) vor Ort.

Die Bodenverhältnisse vor Ort lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers vermutlich nur sehr bedingt zu. Die Entwässerungskonzeption wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt. Es wird angestrebt, das Oberflächenwasser vor Ort dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu vermeiden.

11.5. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Das Klima im Plangebiet wird durch das ozeanische Übergangsklima geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700-725 mm, die Mitteltemperatur beträgt im Januar +0,4 °C und +16,8 ° C im Juli. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Belüftung von Siedlungsflächen, es ist von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Grünland- und Grünlandeinsaat-Flächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an großen Acker- und Grünlandflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Es verbleiben nach Umsetzung der Planungen großflächig Grünflächen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

11.6. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich stellt sich derzeit als landwirtschaftlich geprägter Raum mit wenigen Strukturen dar. Die Waldflächen bilden eine umrahmende Kulisse. Von der Nettelseer Straße aus ist das Plangebiet nur bedingt einzusehen, da das Relief zunächst ansteigt,

bevor es nach Südwesten hin absinkt.

Der Plangeltungsbereich ist nur von dem am Rand verlaufenden Waldweg erlebbar. Raumwirksam sind beim Blick ins Plangebiet die standortfremde Fichtenreihe sowie die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bei Umsetzung der Planungen müssen einige Gehölze im Bereich des Baufeldes für die Reithalle entfernt werden. Die Halle wird von der Nettelseer Straße aus nur bedingt zu sehen sein, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.
- Festsetzungen für Neupflanzungen von Bäumen

11.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder Elemente der historischen Kulturlandschaft noch archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) oder Baudenkmale (kulturhistorisch bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor.

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 93 werden Anforderungen aus Umweltsicht formuliert, mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. des Ausgleichs für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Sie werden als grünordnerische Ziele in den Bebauungsplan Nr. 93 eingearbeitet. Die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Maßnahmen werden dabei als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt.

11.9. Kenntnis- und Prognoselücken

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich wären.

11.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Stadt Preetz überwacht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (z. B.: vorbereitende Bautätigkeiten außerhalb der Hauptbrutzeiten)
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

11.11. Zusammenfassung

Die Stadt Preetz beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung einer Reitanlage vorzubereiten. Die Planungen sehen die Errichtung einer Reithalle mit Ställen sowie weiterer für den Betrieb eines Reiterhofes erforderlicher Infrastruktur auf einer Fläche südwestlich der Nettelseer Straße (Flurstücke 18/10, 18/5 und 18/3) vor.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel erarbeitet.

Der Geltungsbereich lässt sich hinsichtlich der Lebensraumausstattung in zwei Teilbereiche gliedern. Der nordwestliche Teil besteht aus ehemaligen Baumschulflächen, die geräumt worden sind und wo Gräser eingesäht worden sind. Dieser Bereich ist sehr strukturarm, es befinden sich in diesem Bereich nur vereinzelte, verbliebene Ziergehölze.

Entlang der Zufahrt ins Plangebiet stehen eine Baumreihe, bestehend aus sehr jungen Bäumen, sowie ein Pflanzstreifen parallel zur Zufahrt. Im Bereich der geplanten Baufelder existieren nur ein Laubbaum sowie zwei Nadelgehölze.

Der südliche Teil des Plangebietes besteht aus einer intensiv als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche.

Rund um die vorhandenen Gebäude befinden sich typische Hausgärten mit den üblichen Rasenflächen und Zierbeeten.

Die Grünlandfläche wird von den ehemals als Baumschule genutzten Flächen durch zwei parallele Baumreihen aus Fichten getrennt.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen

vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schall- und Geruchsmissionen. Um Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke zu vermeiden, wurde eine Gebäudeanordnung gewählt, die abschirmende Wirkung hat. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bestehen insbesondere in der Zerstörung geringwertiger Biotoptypen wie der Grünland-Einsaatflächen sowie der Entfernung einiger Gehölze.

Es finden keine Eingriffe in Lebensräume von Anhang IV-Arten statt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungen zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führen.

Durch die Planungen kommt es zu umfassenden Bodenversiegelungen, die zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser führen. Diese Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Beeinträchtigungen des Grundwassers sollen vermieden werden, eine entsprechende Entwässerungskonzeption wird noch erarbeitet.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht betroffen, desgleichen gilt für Kultur- und Sachgüter.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden eine Begrenzung der Gebäudehöhe und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend führt aus Sicht der Belange von Natur und Umwelt die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 93 zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

12 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gesetzliche Grundlage

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des

Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatschG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

Bestimmung der für die Planung relevanten Arten

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 2 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2008). Mittels der Potenzialanalyse werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitatsignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Keine der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie findet im zu betrachtenden B-Plangebiet einen geeigneten Lebensraum.

Im Plangeltungsbereich existieren keine Strukturen, die als Fledermausquartier geeignet wären. Möglicherweise wird die Grünlandfläche als Teil eines großen Jagdgebietes genutzt.

Europäische Vogelarten

Im Plangeltungsbereich sind sehr wenige Gehölzstrukturen vorhanden, die als Brutstandorte geeignet wären. Zu erwarten sind aufgrund der vorgefundenen Strukturen in erster Linie häufig vorkommende Gehölzbrüter.

Bodenbrüter sind aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume nicht zu erwarten. Eine Besiedlung der Grünlandfläche kann aufgrund der vorhandenen Nutzung als Pferdekoppel ausgeschlossen werden.

Potenziell können auch Nischen im Bereich der vorhandenen Wohngebäude als Brutstätten dienen. Schwalbennest-

ter sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet kann in erster Linie als Nahrungshabitat von häufig vorkommenden europäischen Vogelarten genutzt werden.

Tab.: Liste potenziell vorkommender Brutvögel

	Artnamen	Status	Rasterfrequenz [%]	Rote Liste SH (1995)	EU-VSchRL	Koloniebrüter	Einzelbefreiung	Gruppenbefreiung	Neststandorte					Bruthabitat					
									Brutvogel bodennaher Gras- und Staudenfluren	Bodenbrüter	Gehölzfreibrüter (incl. geschlossene Nester, z.B. Beutelmeise)	Gehölzhöhlenbrüter	Nischenbrüter	Wälder, Gebüsch und Kleingehölze (W)	Gehölze und sonstige Baumstrukturen (H)	Gruenland (G)	Acker- und Gartenbau-Biotop (A)	Siedlungsbiotop (S)	
1	Ringeltaube	B	93	II/III				x			s			s				x	s
	Bachstelze	B	96					x		x	e		s	x	x	x		x	s
2	Zaunkönig	B	93					x	x	x	s		x	s	s			x	x
3	Heckenbraunelle	B	93					x			s			s	s			s	s
4	Rotkehlchen	B	90					x			s		e	s	s			x	x
	Hausrotschwanz	B	90					x				e	x						s
5	Gartenrotschwanz	B	84					x		e	e	s	s	s	x			x	x
6	Amstel	B	96					x		e	s		x	s	s			x	s
7	Singdrossel	B	91					x		e	s		e	s	s				x
8	Gelbspötter	B	94					x	e		s			s	s				s
9	Klappergrasmücke	B	91					x	e		s			x	s			x	x
10	Dorngrasmücke	B	88					x	s	e	s			s	s			x	x
11	Gartengrasmücke	B	90					x	x		s			x	s				x
12	Mönchgrasmücke	B	89					x	e		s			s	s			x	s
13	Zilpzalp	B	92					x	s	x	s			s	s			x	x
14	Grauschnäpper	B	92					x					s	s	e			x	s
15	Blaumeise	B	93					x			e	s	e	s	x			x	s
16	Kohlmeise	B	94					x			e	s	e	s	x			x	s
17	Elster	B	92		II			x		e	s	e		x	x			x	s
18	Aaskrähe	B	93		II			x		e	s			s	s			x	s
19	Feldsperling	B	90	V				x			e	s	e	x	x				s
20	Buchfink	B	95					x			s			s	s			x	s
21	Grünling	B	94					x			s			s	s			x	s
22	Stieglitz	B	82					x			s		e	x	s				s

B = Brutvogel (fett, normalgroß)
N = Neozoonart, eingeführte Vogelart

s = Schwerpunktorkommen
x = kommt (regelmäßig) vor
e = ausnahmsweises Vorkommen

Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatschG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45 BNatschG notwendig.

Von dem geplanten Vorhaben sind einige häufig vorkommende europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Lebensstätten von FFH-Arten vorhanden sind, sondern die Freiflächen nur als Nahrungshabitat genutzt werden.

Brutvögel sind durch die Entfernung weniger Gehölze betroffen. Da einige Gehölze erhalten bleiben und in naher Umgebung ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind (Waldflächen, weitverzweigtes Knicksystem, Grünlandflächen), ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze entsprechend der Vorgaben im LNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Die Planungen sehen die Errichtung von Reitanlagen auf einer vorher intensiv genutzten Fläche vor. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Vornutzung nur wenig störungsanfällige Arten im Plangebiet vorkommen. Störungen der angrenzenden Waldbereiche sind aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 15-30 m auszuschließen.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3)

Hinsichtlich der betroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass - trotz der Entfernung weniger Gehölze - die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölz- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die betroffenen Vogelarten nicht verschlechtert.

Damit liegt diesbezüglich kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

§ 45 (7) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten -unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Rodung der Gehölze im Zeitraum vom 1.10. bis 14.3.) -innerhalb des Vorhabens keine Ver-

botstatbestände nach § 44 BNatSchG für Europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

13.1. Erforderlichkeit

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (entsprechend § 8 LNatSchG) vor.

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet - wie oben beschrieben - so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind - soweit möglich - Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

13.2. Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsfläche in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamtfläche Bau- feld	Versiegelungs-/ Befes- tigungsgrad	Versieg. / Befest. Fläche	Aus- gleichs- faktor	Eingriffs- umfang
Baufeld SO1	4.025 m ²	Max. Grundfläche 3.000 m ² , Überschreitung für Nebenanlagen bis zu 1000 m ²	4.000 m ²		
Baufeld SO2	919 m ²	Max. GR 700 m ²	700 m ²		
Baufeld SO3	817 m ²	Max. GR 200 m ² + Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen	300 m ²		
Flurstück 18/7	377 m ²	Derzeitige Gebäudeflächen + Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen	565 m ²		
Flurstück 18/9	403 m ²	Derzeitige Gebäudeflächen + Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen	604 m ²		
Erschließungsflächen (Zufahrt)	1.488 m ²	100 %	1.488 m ²		
Maximal zulässige Versiegelung			7.657 m²		
Abzüglich bereits vorhandene Versiegelung (vorhandene Gebäude, vorhandene Zufahrt)			-2.978 m²		
Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden			4.679 m²	0,5	2.339 m²
Gesamtausgleichsbedarf Schutzgut Boden					2.339 m²

Gemäß des anzuwendenden Runderlasses beträgt das **Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 2.339 m²**.

13.3. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Umsetzung der Planungen finden nur Eingriffe in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften statt. Für die Umsetzung der Planungen ist die Beseitigung einiger Gehölze erforderlich.

Unumgänglich ist die Beseitigung von 2 Laubbäumen und 2 Nadelbäume im Bereich von Baufeld SO1. Für die Laubbäume sind 2 Baumpflanzungen als Ersatz vorzunehmen. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Für die Reihe von 12 Jungbäumen entlang der Zufahrt bestehen Bestrebungen von Seiten des Vorhabenträgers, sie zu erhalten. Sollten sie bei der Baudurchführung aus Platzgründen doch nicht zu erhalten sein, ist als Ersatz für jeden zu fallenden Baum eine Neupflanzung auf dem Gelände vorzunehmen. Es sind ebenfalls standortgerechte heimische Laubbäume, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

13.4. Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn folgendes sichergestellt ist:

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Regenwasserklär- und Regenrückhaltebecken

Die Entwässerungskonzeption wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

13.5. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

13.6. Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund des Reliefs im Plangebiet sowie den umgebenden Waldflächen und Gehölzstrukturen, ist das Plangebiet nur sehr bedingt einsehbar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind somit nur in geringem Maße zu erwarten. Zudem werden als Ausgleich für zu entfernende Bäume Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgesehen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13.7. Gesamtbilanzierung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe kann nur teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen. Die erforderlichen maximal 14 Ersatz-Baumpflanzungen werden innerhalb des Plangebietes im Bereich der Reithalle durchgeführt. Die erforderliche Kompensation für das Schutzgut Boden findet außerhalb des Plangebietes statt. Die Stadt Preetz verpflichtet sich, bis zum Satzungsbeschluss eine Fläche zu benennen.

Tab.: Übersicht Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/Ersatz
Neuersiegelung 4.679 m ²	1:0,5	2.339 m ²	<u>Ausgleich im Plangeltungsbereich:</u> Nicht möglich. <u>Ersatz außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Fläche wird bis zum Satzungsbeschluss benannt <u>Ergebnis:</u> Vollständige Kompensation
Verlust von Bäumen maximal 14 Laubbäume	1:1	maximal 14 Stück	<u>Ausgleich im Plangeltungsbereich:</u> Maximal 14 Laubbäume, für jeden entfallenden Baum wird ein Ersatzbaum gepflanzt <u>Ergebnis:</u> Vollständige Kompensation

Nach Ausführung der genannten Maßnahmen gelten die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert.

14 Nachrichtliche Übernahmen

14.1. Waldabstand

Entlang der gesamten Länge des Geltungsbereiches angrenzend an die Flurstücke 19 und 17/5 sind zwei Flächen gekennzeichnet, die in einem Abstand von jeweils 30 Metern entlang des bestehenden Waldes verläuft.

Im Bereich der Baufelder SO 1 und SO 2 wird der Waldabstand unterschritten. In Absprache mit der Unteren Forstbehörde ist hier aufgrund der „geringerwertigen“ geplanten Nutzungen (Reithalle, Pferdestall, Rundbahn) sowie der günstigen Windexposition ein verringerter Waldabstand von 15 Metern (Baufeld SO 1) sowie 27 Metern (Baufeld SO 2) ausreichend.

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG.

* * *