

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### DER GEMEINDE KELLENHUSEN

FÜR EIN GEBIET AN DER DEICHSTRASSE  
ZWISCHEN DEICHSTRASSE, WINTERSHÖRN UND  
HAMBURGER STRASSE (FLURSTÜCK 19/4)  
- HOTEL -



VERFAHRENSSTAND (BauGB 2023):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |                                                                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                                                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1      | Planungserfordernis / Planungsziele                                                                                            | 3         |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen                                                                                                           | 3         |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme</b>                                                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Planinhalte</b>                                                                                              | <b>5</b>  |
| 3.1      | Flächenzusammenstellung                                                                                                        | 5         |
| 3.2      | Planungsalternativen / Standortwahl                                                                                            | 5         |
| 3.3      | Auswirkungen der Planung                                                                                                       | 5         |
| 3.4      | Darstellungen                                                                                                                  | 8         |
| 3.5      | Verkehr                                                                                                                        | 8         |
| 3.6      | Grünplanung                                                                                                                    | 8         |
| 3.7      | Hochwasserschutz                                                                                                               | 10        |
| 3.8      | Emissionen / Immissionen                                                                                                       | 11        |
| <b>4</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                                                     | <b>11</b> |
| 4.1      | Stromversorgung                                                                                                                | 11        |
| 4.2      | Wasserver-/ und -entsorgung                                                                                                    | 11        |
| 4.3      | Müllentsorgung                                                                                                                 | 12        |
| 4.4      | Löschwasserversorgung                                                                                                          | 12        |
| <b>5</b> | <b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>                                                              | <b>13</b> |
| 5.1      | Einleitung                                                                                                                     | 13        |
| 5.2      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 17        |
| 5.3      | Zusätzliche Angaben                                                                                                            | 48        |
| <b>6</b> | <b>Hinweise</b>                                                                                                                | <b>50</b> |
| 6.1      | Archäologie                                                                                                                    | 50        |
| 6.2      | Schifffahrt                                                                                                                    | 50        |
| <b>7</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                                                                                                | <b>51</b> |

## **ANLAGEN**

- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 16 Kellenhusen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 21.03.2021
- Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kellenhusen in 23746 Kellenhusen, Akustiklabor Nord (ALN), Lübeck, 18.05.2021
- Wasserhaushaltsbilanzierung, Maas+Müller, Oldenburg i.H., 10.03.2022

## BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet an der Deichstraße zwischen Deichstraße, Wintershorn und Hamburger Straße (Flurstück 19/4) -Hotel-

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

An die Gemeinde Kellenhusen ist ein Investor herantreten, der im Süden der Ortslage direkt am Deich ein Hotel errichten möchte. Vorgesehen sind bis zu 120 Hotelzimmer und Unterkünfte für 33 Mitarbeiter. Das Angebot der Anlage richtet sich in der Hauptsaison vorwiegend an Familien mit Kindern, in der Nebensaison aber auch auf die Zielgruppe Singles-Couples-Bestager und auf Tagungen von Firmen, so dass eine ganzjährige Auslastung gewährleistet ist. Der Bereich direkt an der Deichstraße wird derzeit als Parkplatz genutzt. In dem Hotel ist weiterhin die Unterbringung öffentlicher Gastronomie geplant.

Die Fläche liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17. Dort war ein Sondergebiet für Ferienhäuser vorgesehen. Dieses ist nicht mehr Planungswille der Gemeinde; die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird derzeit daher nicht weiterverfolgt.

Die Gemeinde Kellenhusen hat am 09.11.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Hotelangebot zu schaffen.

#### 1.2 Rechtliche Bindungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 zeigt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004, Planungsraum II (alt) wird das Plangebiet als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung eingestuft. Danach sind hier vorrangig Maßnahmen der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung erforderlich. In Kellenhusen ist im baulichen Siedlungszusammenhang eine Erweiterung der touristischen Infrastruktur auch in Verbindung mit einer Erhöhung des Bettenangebots vertretbar. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Landschaftsrahmenplan 2020 verweist auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kellenhusen stellt Sondergebiet der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ nach § 10 BauNVO dar. Im Parallelverfahren wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Landschaftsplan zeigt Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung als in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit eingriffsrelevanten Nutzungsveränderungen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht.

Das Plangebiet liegt tlw. im 150 m Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG, in der 50 m Bauverbotszone nach § 82 LWG und in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten Kellenhusens nordwestlich der Deichstraße und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 19/4 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen. An der Strandstraße befindet sich ein wassergebundener Parkplatz; der übrige Bereich stellt sich als bewirtschaftetes Grünland dar. Im Plangebiet verlaufen einige Gräben. In den Randbereichen sind Gehölze vorhanden. Das Geländeniveau liegt knapp oberhalb 1 m ü. NHN. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes besteht ein Fuß- und Radweg von der Deichstraße zur Straße Wintershörn. Das Grundstück ist im Norden zur dort gelegenen Bebauung durch einen tlw. bepflanzten Wall abgeschirmt. Die Flächen westlich angrenzend an das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. In nördlicher Richtung grenzt die bebaute Ortslage an. Südwestlich befindet sich der Landesschutzdeich mit dahinterliegendem Ostseestrand.



Abb.: DA Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes der Zweckbestimmung „Hotel“ mit einer Größe von 1,27 ha.

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf. Die gewählte Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellt, wenn auch für Ferienhäuser. Auch der Landschaftsplan sieht eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vor. Aufgrund der küstennahen Lage eignet sich das Gebiet gut für die avisierte Nutzung. Für die Outdooraktivitäten (Wassersport, Fahrradverleih) wird eine Kooperation mit bereits bestehenden lokalen Anbietern angestrebt, die sich in direkter Nähe bereits befinden.

Wesentlich für das geplante Hotel ist eine gute strandnahe Lage. Zudem sind die mit dem Hotelbetrieb verbundenen Immissionen (Anfahrt, Stellplätze, Haustechnik etc.) zu beachten. Ein derartiges Hotel mit der avisierten Zimmeranzahl und integrierter Schank- und Speisewirtschaft kann nicht inmitten von Wohnbebauung in zweiter Reihe oder mit ausschließlich möglicher Zufahrt durch schmale Wohnstraßen platziert werden.

Die folgenden Flächen weisen insgesamt unter Zusammenlegung von Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer im Ansatz eine noch ausreichende Größe sowie akzeptable Lage zum Strand auf:

Fläche 1, gelegen rückwärtig Wintershorn; eine akzeptable Strandnähe kann hier noch angenommen werden. Die Fläche steht allerdings nicht zur Verfügung. Es liegen zudem positiv beschiedene Bauvoranfragen für Wohnbebauung vor. Die Gemeinde Kellenhusen plant hier eine behutsame Innenentwicklung durch eine kleinteilige Wohnbebauung (B-Plan Nr. 10, 2. Änderung) unter weitgehender Beachtung des Baumbestandes. Ein viergeschossiger Baukörper ist dort städtebaulich in die umliegende vorwiegend eingeschossige Wohnbebauung nicht zu integrieren. Da die Fläche vollständig von Wohnbebauung umgeben ist, sind zudem Probleme bei der Bewältigung des Immissionsschutzes zu erwarten.

Fläche 2, gelegen zwischen Ringstraße und Deich, die Strandnähe ist gegeben. Das Grundstück weist unter Beachtung des Bauverbots nach dem LWG allerdings nicht die erforderliche Größe auf; die außerhalb der Bauverbotszone liegende Fläche ist für das Vorhaben zu klein.

Fläche 3 weist eine ähnliche Lagegröße wie die gewählte Fläche auf und verfügt über eine ausreichende Größe. Unter Beachtung von Maßnahmen ist ausreichender Immissionsschutz möglich. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche u.a. für ein Hotel dargestellt.



Sie steht allerdings nicht zur Verfügung. Vorteile gegenüber dem gewählten Standort bestehen nicht.

Weitere geeignete Flächen finden sich in der Ortslage Kellenhusen nicht.



Abb.: DA Nord

### 3.3 Auswirkungen der Planung

#### 3.3.1 Wirtschaft

Den touristischen Zielen für Kellenhusen und den Belangen von Freizeit und Erholung wird mit der Planung entsprochen. Ein Angebot für die im Vorhaben- und Erschließungsplan genannten Zielgruppen besteht in der Form bislang nicht. Auch das im Gebäude geplante öffentliche Restaurant wird sich positiv auf den Tourismus in Kellenhusen auswirken. Von diesem Angebot profitieren auch die südlich gelegenen Campingplätze.

Es werden rund 50 Arbeitsplätze direkt im Hotelbetrieb und in etwa 30 - 50 weitere Arbeitsplätze durch Drittfirmen und Zulieferer entstehen, die direkt mit den Dienstleistungen des Hotels verbunden sind.

### **3.3.2 Natur- und Klimaschutz**

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Das Plangebiet liegt derzeit zwar am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit entsprechenden Baugebieten ist in Zukunft das Gebiet als im baulichen Siedlungszusammenhang liegend anzusehen.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich auf einer externen Ausgleichsfläche (Ökopunkte) und tlw. im Plangebiet erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Zum Artenschutz liegt ein Gutachten vor (Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 16 Kellenhusen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 21.03.2021). Bei der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplanes kommt es bei Beachtung von Maßnahmen nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG. Der Bauleitplanung stehen somit diesbezüglich keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge direkt am Ostseestrand wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Regelungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und den zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien verzichtet. In der Bauleitplanung getroffene Regelungen werden vermutlich in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

#### **3.3.3 Immissionen**

Im Hinblick auf zu erwartende Immissionen liegt eine Untersuchung vor (Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kellenhusen in 23746 Kellenhusen, Akustiklabor Nord (ALN), Lübeck, 18.05.2021). Im Ergebnis zeigt die vorliegende schalltechnische Voruntersuchung, dass das Vorhaben grundsätzlich mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich ist. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

#### **3.4 Darstellungen**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 wird ein detaillierter Nutzungskatalog festgesetzt. Appartements sollen nicht entstehen. Von daher werden feste Kochgelegenheiten in den einzelnen Hotelzimmern ausgeschlossen. Bis auf eine Betriebswohnung und Mitarbeiterunterkünfte sind Wohnungen und Ferienwohnungen unzulässig. Zulässig ist öffentliche Gastronomie. Freizeit-, Wellness-, Tagungs- und Veranstaltungseinrichtungen sind ebenfalls zulässig.

#### **3.5 Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Kirschenallee aus über die Deichstraße. Der im Osten vorhandene Fuß- und Radweg bleibt erhalten. Nach Südwesten wird ein Anschluss an das dort im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 künftig geplante Baugebiet eingeplant. Die Gemeinde Kellenhusen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück ebenerdig und in einem Warftgeschoss untergebracht. Soweit nicht der gesamte Raum zwischen Gebäude und Deichstraße für Stellplätze benötigt wird, können dort weiterhin Parkmöglichkeiten für Strandbesucher vorgehalten werden.

#### **3.6 Grünplanung**

Die Grünstrukturen im Plangebiet bleiben nach Möglichkeit erhalten und werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan gesichert.

##### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die



naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage anhand der Festsetzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht (Ziffer 5 der Begründung) verwiesen. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insgesamt ca. 2.860 m<sup>2</sup>; für das Schutzgut Pflanzen ein Erfordernis von insgesamt 500 m<sup>2</sup>, von denen 260 m<sup>2</sup> im Plangebiet selbst und 240 m<sup>2</sup> extern zu erbringen sind.

Der extern erforderliche Ausgleich wird im Ökokonto Oldenburger Graben 3 (Plügger Wiesen) (ÖK 03-3) nachgewiesen. Nach dem vorliegenden Gestattungsvertrag erwirbt der Vorhabenträger das Recht, insgesamt 3.549 Ökopunkte (entspricht 0,3549 ha Kompensationsflächenbedarf) als Kompensation in Anspruch zu nehmen. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Nähere Ausführungen zum externem Ausgleich können dem Umweltbericht (Ziffer 5 der Begründung) entnommen werden.

### 3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Es liegt zum Artenschutz ein Gutachten vor (Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 16 Kellenhusen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 21.03.2021). Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

„[...] Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenziell keine Quartiere im Untersuchungsgebiet. [...] Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können ausweichen und die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG wird vermieden. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt. Bei der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG. Dem Bebauungsplan stehen somit diesbezüglich keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.“

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die ausführlichen Darlegungen zum Artenschutz im Umweltbericht (Ziffer 5 der Begründung) verwiesen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Unmittelbar vor Vollzug des Bebauungsplans bzw. sobald mit baulichen Maßnahmen begonnen wird, muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Belange akut betroffen sind (Vögel in der Brutzeit). Des Weiteren müssen Hornissennester und Fledermausvorkommen berücksichtigt werden.

#### **3.7 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in einem nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Risikogebiet. In der Planzeichnung ist ein entsprechender Vermerk erfolgt. Da der Bereich durch einen Landesschutzdeich (LSD) im Sinne von § 64 Abs. 2 Nr. 1 Landeswassergesetz (LWG) geschützt ist, bestehen keine Bauverbote nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Dennoch kann eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Versagen des LSDs kommt.

Es wird empfohlen der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauerhaftem Aufenthalt von Menschen auf NHN + 2,90 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NHN + 2,90 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechend Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NHN + 2,90 m wird im Weiteren beispielhaft Folgendes vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 2,40 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 2,40 m

Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht. Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem Landeswassergesetz.

### **3.8 Emissionen / Immissionen**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastungen wurde eine Voruntersuchung erstellt (Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kellenhusen, ALN, Lübeck, 18.05.2021). Im Ergebnis zeigt diese, dass tags und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem maßgeblichen Immissionsort der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft nicht überschritten werden. Maßnahmen sind danach nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG. Die Schleswig Holstein Netz AG teilt mit, dass keine Bedenken bestehen, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt ist nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) erhältlich.

### **4.2 Wasserver-/ und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Es ist vorgesehen ist, das Niederschlagswasser über den bestehenden Graben gesammelt im südwestlich zur geplanten Bebauung gelegenen RRB zurückzuhalten und dem Verbandsgewässer 2.18.2 des WBV Cismar zuzuführen. Die Erschließung der Fläche ist bereits bei der Bemessung des RRB berücksichtigt worden. Eine Wasserhaushaltsbilanzierung enthält der Umweltbericht (Ziffer 5 dieser Begründung).

Der WBV Cismar geht davon aus, dass für die Bemessung des RRB die erforderliche Drosselung auf 1,2 l / (s x ha) und ein 20-jähriges Regenereignis angesetzt worden sind und hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung die einschlägigen technischen Regelwerke sowie die a. a. R. d. T. angewandt werden. Die Bemessungsunterlagen sind dem Verband noch vorzulegen. Die Einleitstelle (Einleitungsmenge der Einleiterlaubnis) ist im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu prüfen und bei Änderungen der Einleitgenehmigung ist diese entsprechend neu zu beantragen. Sofern diese Vorgaben eingehalten werden, bestehen seitens des WBV Cismar keine Einwände.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang o.ä.). Zusätzlich sind die Hinweise nach der Arbeitsblatt-Reihe DWA-A 102 zu beachten.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Kellenhusen wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Details werden nach Vorlage aussagekräftiger Objektplanungen im Rahmen eines mit den zuständigen Behörden abzustimmenden Brandschutzkonzepts festgelegt. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.



## 5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Hotels“ mit öffentlicher Gastronomie zu schaffen. Dafür vorgesehen ist ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Hotel“ mit einer Größe von 1,27 ha. Die im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 zulässige Grundfläche beträgt 3.400 m<sup>2</sup>. Vorgesehen sind vier Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bei einer Höhe von 20,20 m über NHN.

#### 5.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

|                        | Ziele des Umweltschutzes                                                                                                                                                                                                             | Berücksichtigung in der Planung                                                                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB § 1a             | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5))                                                                                                               | Begrenzung von Versiegelungen, Beachtung GEG                                                                                                                                     |
| BNatSchG,<br>LNatSchG: | Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.                                                                               | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung<br>Artenschutz                                                                                                                            |
| BBodSchG:              | Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen                                                                                                                                                                       | Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb                                                                                                          |
| WasG SH<br>WHG:        | Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut | Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, schadlose Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern |
| LABfWG:                | Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung                                                                                                                                         | Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen                                                                                                                                   |

|          |                                                  |                                       |
|----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
|          | der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen |                                       |
| BImSchG: | Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen        | Nachweise im Baugenehmigungsverfahren |
| DSchG:   | Archäologisches Interessensgebiet                | Hinweise zu Bodendenkmälern           |

---

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Mit der Planung wird nicht erstmalig eine bauliche Nutzung der Fläche vorbereitet; das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellt. Die vorhandenen Gehölze am Rand des Plangebiets schirmen die geplante Bebauung ab, so dass das Landschaftsbild nicht grundlegend belastet wird.

Das Plangebiet liegt tlw. im 150 m Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG, in der 50 m Bauverbotszone nach § 82 LWG und in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG.

#### 5.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es liegt noch keine detaillierte Ausführungsplanung vor, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen nicht möglich sind. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

##### **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden und Belange des Artenschutzes berührt werden.

##### **b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

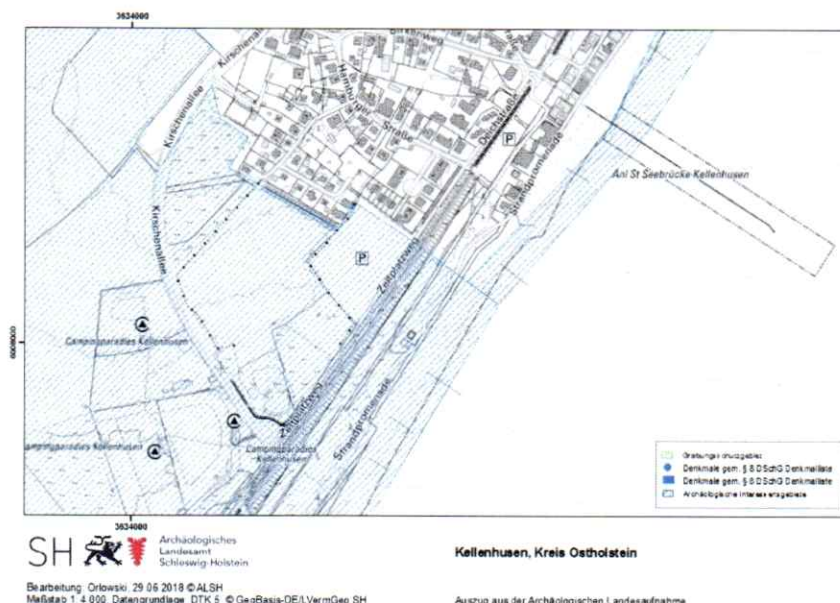
Aufgrund der Entfernung von mehr als 500 m zu den nächsten Natura-2000-Gebieten geht die Gemeinde davon aus, dass die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

### **c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Eine Betroffenheit kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

### **d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.



Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

**e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mit zugehörigen Regelwerken und Verordnungen verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang nicht weiter untersucht.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die

Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang nicht weiter untersucht.

**i) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange a) „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

### **5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

**Tiere**

Brutvögel

Größere Horste von Greifvögeln und Rauch- oder Mehlschwalbennester sowie Brutplätze von Haussperlingen oder Staren befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können. Die Grünlandflächen sind an keiner Stelle weiter als 30 m von einem Gehölz oder Gebäude entfernt. Offenlandvögel wie Kiebitz, Feldlerche oder ähnliche Arten können hier keine Reviere haben. Für solche Arten sind die im Südwesten angrenzenden, größeren Grünland- und Ackerflächen, jenseits der Untersuchungsgebietsgrenze, potenziell geeignet, nicht jedoch die kleinkammerige Fläche im Untersuchungsgebiet. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.



### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen

#### Artenliste der potenziellen Vogelarten

St: Status im Untersuchungsgebiet: b: Brutvogel; tr: Teilrevier, d.h. Flächen der Umgebung müssen mitgenutzt werden; ng: Nahrungsgast; § = sind die nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten; SH: Rote-Liste-Status nach Knief et al. (2010) und DE: nach Grüneberg et al. (2015). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet; Trend = kurzfristige Bestandsentwicklung nach Knief et al. (2010) und Koop & Berndt (2014): - = Rückgang, / = stabil, + = Zunahme.

|                                                 | St.  | SH | DE | Trend |
|-------------------------------------------------|------|----|----|-------|
| <b>Gehölzvögel mit relativ kleinen Revieren</b> |      |    |    |       |
| Amsel <i>Turdus merula</i>                      | b    | -  | -  | /     |
| Grünfink <i>Carduelis chloris</i>               | b    | -  | -  | /     |
| Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>       | b    | -  | -  | +     |
| Klappergrasmücke, <i>Sylvia curruca</i>         | b    | -  | -  | +     |
| Kohlmeise <i>Parus major</i>                    | ng   | -  | -  | +     |
| Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>       | b    | -  | -  | +     |
| Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>           | b    | -  | -  | /     |
| Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>        | b    | -  | -  | +     |
| Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>          | b    | -  | -  | +     |
| <b>Saumvögel</b>                                |      |    |    |       |
| Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>            | b    | -  | -  | +     |
| Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>            | b    | -  | V  | /     |
| <b>Arten mit großen Revieren</b>                |      |    |    |       |
| Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>          | ng   | -  | -  | +     |
| Elster <i>Pica pica</i>                         | ng   | -  | -  | /     |
| Feldsperling <i>Passer montanus</i>             | ng   | -  | V  | +     |
| Grünspecht <i>Picus viridis</i> §               | ng   | V  |    | +     |
| Habicht <i>Accipiter gentilis</i> §             | ng   | -  | -  | /     |
| Hausperling <i>Passer domesticus</i>            | ng   | -  | V  | /     |
| Mäusebussard <i>Buteo buteo</i> §               | ng   | -  | -  | /     |
| Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>          | ng   | -  | -  | /     |
| Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>                 | b/tr | -  | -  | /     |
| Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>             | b/tr | -  | -  | /     |
| Sperber <i>Accipiter nisus</i> §                | ng   | -  | -  | +     |
| Star <i>Sturnus vulgaris</i>                    | ng   | -  | 3  | /     |
| Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i>        | ng   | -  | -  | /     |
| Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i> §            | ng   | -  | -  | /     |
| Uhu <i>Bubo bubo</i> §                          | ng   | -  | -  | +     |
| Waldkauz <i>Strix aluco</i> §                   | ng   | -  | -  | /     |
| Waldohreule <i>Asio otus</i> §                  | ng   | -  | -  | +     |

*Potenzielle Fledermauslebensräume:* Der Bestand der Fledermäuse wird mit einer Potenzialanalyse ermittelt. Aufgrund der Verbreitungsübersichten in Borkenhagen (2011) und FFH-Bericht (2018) kommen im Raum Kellenhusen praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vor. Die Bäume des Untersuchungsgebietes wurden alle untersucht und auf potenzielle Fledermaushöhlen überprüft. Es gibt keinen Baum, der Höhlen aufweist. Der Gehölzbewuchs am Rand kann von seiner Qualität mit mittlerer potenzieller Bedeutung als Jagdgebiet (Nahrungsraum) eingestuft werden (alte strukturreiche Hecke). Aufgrund der geringen Größe (ca. 3-4.000 m<sup>2</sup> Gehölzfläche) ist die potenzielle Bedeutung quantitativ begrenzt. Im Vergleich zur Umgebung (Gehölze in der Siedlung, Wald im Nordwesten) ist im Untersuchungsgebiet das Potenzial für Nahrungsflächen nicht besonders herausragend, sondern nur durchschnittlich.

*Potenzial für Amphibien:* Im Graben ist nur ein Laichplatz des Grasfrosches möglich. Molche (Kammolch, Teichmolch) benötigen Unterwasservegetation, um ihre Eier anzuheften. So eine Vegetation ist hier nicht vorhanden. Die Erdkröte und der Teichfrosch kommen nur in größeren Gewässern mit permanent vorhandenem Wasserkörper vor. Alle anderen Arten (z.B. Knoblauchkröte, Moorfrosch) kommen nicht in dem hier vorhandenen Lebensraumtyp vor.

*Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV:* Der Bereich um Kellenhusen gehört nicht zum Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen des Anhangs IV nicht vorhanden sein. Der intensiv ausgebaute Graben bietet kein Laichgewässer für Amphibien außer dem Grasfrosch und ist als Lebensraum für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keinesfalls geeignet. Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kann in mächtigen alten Laubbäumen vorkommen. Solch große Bäume mit großen Höhlungen sind hier nicht vorhanden. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumanprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

## **Pflanzen**

Die Aufnahme des Biotoptypenbestandes erfolgte im Rahmen einer Kartierung im Mai 2023 sowie von Luftbilddauswertungen. Zudem wurden vorliegende Daten aus der landesweiten Biotopkartierung SH (LLUR) einbezogen. Verwendet werden die Biotopkürzel in Anlehnung an die Kartieranleitung und den Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein (LLUR, Stand: April 2022). Dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG

i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegende Biotope sind mit (§) gekennzeichnet. Im Folgenden werden die im Planungsraum befindlichen Biotope beschrieben.

Die Flächen des Plangebietes werden als Grünland und Parkplatzfläche genutzt. Umlaufend befinden sich im Westen und Nordwesten lineare Gehölzstrukturen sowie im Osten und Nordosten ein mit Brombeeren bewachsener Lärmschutzwall. Ein Entwässerungsgraben mit einer begleitenden Baumreihe trennt das Plangebiet von der südlich verlaufenden Deichstraße.



Abb.: PLOH (Blick auf den Parkplatz an der Deichstraße (Blickrichtung West))

#### **GYy – Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland**

Das Grünland war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht gemäht. Von den Rändern wachsen Brombeerbestände ein. Gräser wie der Wiesen - Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Honig-Wollgras (*Holcus lanatus*) treten auf der gesamten Fläche häufig auf. Auf größere Abschnitte beschränkt wachsen regelmäßig verteilt Brombeere (*Rubus ssp.*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Disteln, Weißklee (*Trifolium repens*) und Ampfer (*Rumex*). Vereinzelt und räumlich eng begrenzt treten Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) oder Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auf.

#### **HB - Gebüsch**

In der nordöstlichen Ecke des Lärmschutzwalles steht eine dichte Strauchgruppe.

#### **HRy – Baumreihe aus heimischen Laubbäumen**

Entlang des Grabens an der Deichstraße stehen 5 Bäume in Reihe in der Straßenbankette. Es handelt sich um drei Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und zwei Weiden (*Salix i.S.*).



### HFy § - Typische Feldhecke §

Eine Feldhecke begrenzt das Plangebiet nach Südwesten auf einer Länge von ca. 55 m. Im südlichen Abschnitt geht die von strauchartig wachsenden Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) dominierte Hecke in eine von durchgewachsenen Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und einer Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) überwachsene, dichte lineare Gehölzstruktur über.



Abb.: PLOH (Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit Brombeerflur und Feldhecke / Knick am rechten Bildrand (Blickrichtung Süd))

### HGy – Sonstiges Feldgehölz

Eine kleine, dicht mit Gehölzen wie Kirschlorbeer (*Prunus cerasifera*), Hundsrose (*Rosa canina*), Apfel (*Malus i.S.*), Brombeere (*Rubus spp.*) und jungem Schwarz-Erlen-Aufwuchs bewachsene Fläche befindet sich in der Südostecke des Plangebietes. Der Unterwuchs besteht aus Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).

### HWy § - typischer Knick

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird von Knicks eingefasst. Haselnuss (*Corylus avellana*) und Weide (*Salix i.S.*) bilden einen dichten Bestand. Vom Knickfuß zieht sich auf einer Breite von etwa 5 m eine dichte Brombeerflur in das Grünland hinein. Auch der Knick wird von Brombeeren zunehmend vereinnahmt.

### FGt – Graben ohne regelmäßige Wasserführung

Die Grünlandfläche wird mittig von einem flachen Graben gequert. Dieser führte zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser. Feuchvegetation kommt nicht vor, vielmehr sind der

Graben und seine niedrige Böschung von ubiquitären Grasarten des umliegenden Grünlandes und Brombeeren (*Rubus* spp.) bestanden. Nördlich grenzt eine Brombeerflur an.

#### **FGy und FGy/vr– Sonstiger Graben und Sonstiger Graben mit Schilfröhricht**

Zwischen Deichstraße und Parkplatz sowie an der westlichen Plangebietsgrenze entlang der Feldhecke befindet sich ein Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Kartierung Wasser führte. Die Ufer weisen ein Normprofil auf, sind aber nicht befestigt. In Teilabschnitten sind das Grabenbett oder auch die Grabenböschung mit einem schmalen Schilfstreifen bewachsen. Aufgrund der geringen Größe ( $< 100 \text{ m}^2$ ) und der geringen Breite ( $< 2 \text{ m}$ ) unterliegt das Schilfröhricht nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Weitere Randbereiche des Grabens sind als Brombeerflur (RHr) und am Parkplatz als Straßenbankette (SVi) anzusprechen.



Abb.: PLOH (Blick auf den Graben zwischen Parkplatz und Deichstraße (Blickrichtung Ost))

#### **RHn – Nitrophytenflur**

Am Rand des Feldgehölzes und des Grünlandes im Süden hat sich kleinflächig eine Nitrophytenflur entwickelt. Diese wird dominiert von Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und Großer Klette (*Arctium lappa*). In Herden treten auch Weidenröschen (*Epilobium* i.S.) auf.

#### **RHr – Brombeerflur**

Das Grünland des Plangebietes ist nach Osten, Norden und Westen von dichten Brombeerbeständen (*Rubus* spp.) umgeben - auf dem Lärmschutzwall und am Fuß der Knicks und Feldheckenstrukturen. Auch innerhalb der Grünlandfläche bestehen Brombeerfluren nördlich



des flachen Grabens. Die Brombeeren wandern von den Rändern in das Grünland ein, so dass insbesondere im nördlichen Teilbereich des Grünlandes flächig junge Brombeeren zwischen den Gräsern aufwachsen.



Abb.: PLOH (Blick auf das Grünland und die Brombeerfluren am Graben am linken Bildrand und auf dem Lärmschutzwall am rechten Bildrand (Blickrichtung Nordwest))

### **SVt – Teilversiegelte Verkehrsfläche**

Der Parkplatz ist wassergebunden befestigt. Von den Seiten wachsen Gräser ein.

### **SVi – Bankette, intensiv gepflegt**

Die Bankette der Deichstraße und des Parkplatzes sowie Teilbereiche der Grabenböschung bestehen aus einer regelmäßig gemähten Grasflur. Insgesamt sind der Knick und die Feldhecke geschützte Biotope nach § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. In diese Strukturen wird durch die Planumsetzung nicht eingegriffen. Weitere Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die folgende Abbildung zeigt die Biotoptypen auf der Vorhabenfläche:

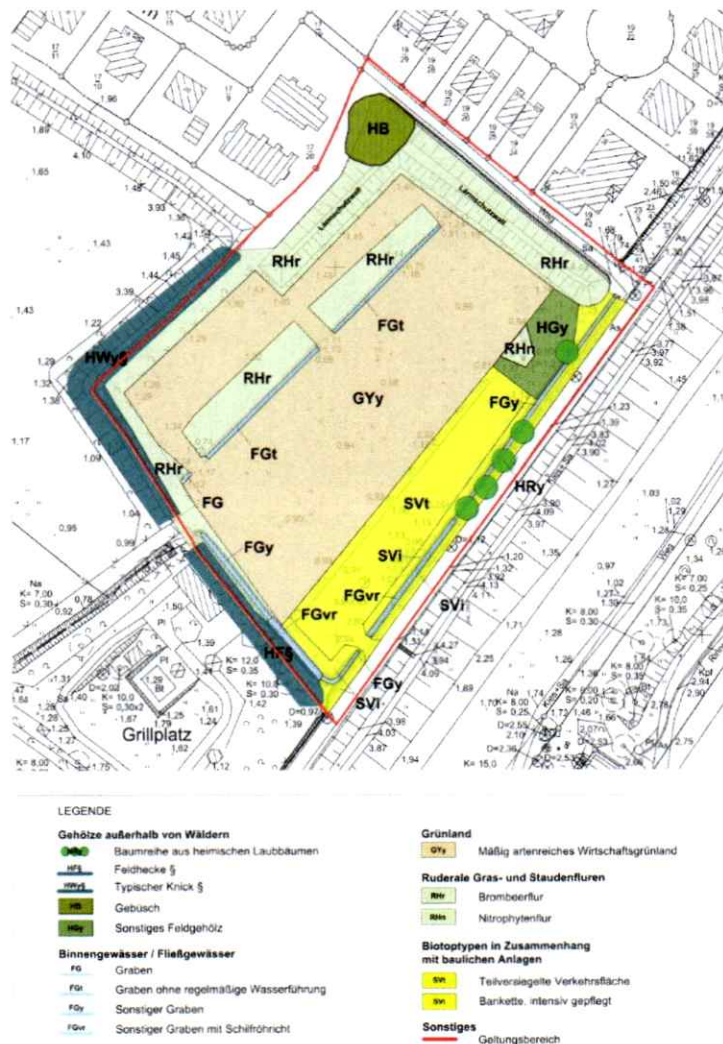


Abb.: Ausschnitt Biotopplan für die Vorhabenfläche (Quelle: eigene Darstellung)

### Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (*Luronium natans*)
- Kriechender Sellerie (*Apium repens*)
- Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder

Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Es gibt zudem keine großen Bäume und keine Bäume mit Höhlen.

### **Fläche**

Eine erstmalige Inanspruchnahme der Fläche erfolgt nicht, da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet „Ferienhäuser“ dargestellt ist. Ein Teil des Plangebietes, direkt an der Deichstraße gelegen, wird derzeit als Parkplatz genutzt.

### **Boden**

Bei der Bodenart handelt es sich um Geschiebelehm auf Geschiebemergel. Wertvolle und seltene Böden sind nicht bekannt.

### **Wasser**

An Oberflächengewässern durchziehen einige Gräben das Plangebiet. Wasser wurde während der Sondierungen in unterschiedlicher Form angetroffen. Im Geschiebemergel konnte in sehr unterschiedlichen Höhenlagen Schichtenwasser erkundet werden. In den oberflächennahen Bodenformationen steht bis zur Geländeoberkante Stauwasser auf dem Geschiebelehm und in den Sanden an.

### **Luft, Klima**

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden. Aufgrund der küstennahen Lage des Plangebietes und der Lage am Siedlungsrand sowie dem Fehlen von starken gewerblichen Emittenten ist von unbelasteten klimatischen Voraussetzungen auszugehen.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild wird großräumig geprägt durch die bebaute Ortslage Kellenhusens und die Waldflächen des Guttauer Geheges im Norden. Westlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch Grabensysteme gegliedert sind. Westlich der Kirschenallee befindet sich ein Campingplatz. Südöstlich verläuft der ebenfalls landschaftsbildprägende Landesschutzdeich.

### **Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge**

Auf der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche sowie auf dem Parkplatz ist die biologische Vielfalt gering. Wirkungsgefüge sind in den randständigen linearen Gehölzflächen und im Bereich der Gräben zu erwarten. Dort ist auch eine höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Derzeit gehen vom Plangebiet temporär Immissionen landwirtschaftlicher Nutzung und durch die Nutzung einer Teilfläche als Parkplatz aus. Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Plangebiet selbst nicht.

**5.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach den §§ 34, 35 BauGB.

**5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.

Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

**X** – keine Beeinträchtigungen

**G** – geringe Beeinträchtigungen

**E** – erhebliche Beeinträchtigungen

**a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)**

| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> |                                                                                                 |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a (1) - Schutzgut Tiere</b>                                                       |                                                                                                 |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:            |                                                                                                 | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                                                                              |
|                                                                                      |                                                                                                 | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| aa)                                                                                  | des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | <b>E</b>                | <b>X</b>       | - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich, Baufeldräumung<br>- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten<br>- zum Artenschutz s. Text unter der Tabelle |



| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a (1) - Schutzgut Tiere</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                |                                                                                                                                                                                                                                                                | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| bb)                                                                                      | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist                                                           | G                       | X              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate</li> <li>- mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit wird insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| cc)                                                                                      | der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen                                                                                                                   | G                       | X              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul> |
| dd)                                                                                      | der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung                                                                                                                                                                                   | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ee)                                                                                      | der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)                                                                                                                                         | --                      | --             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ff)                                                                                      | der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | X                       | X              | - Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| gg)                                                                                      | der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels                                                                               | X                       | X              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> <li>- langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| hh)                                                                                      | der eingesetzten Techniken und Stoffe                                                                                                                                                                                                                          | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Symbole: -- – nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Ergebnisse des Artenschutzgutachtens

### Wirkungen des Vorhabens auf Vögel

| Art (Anzahl)                                                                                                               | Wirkung des Vorhabens                                                                                                                                     | Folgen der Vorhabenswirkungen                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Arten des Baumbestandes („Gehölzbrüter“)                                                                                   | Zeitweiliger Verlust von Brutplatz und Nahrungshabitat. Ausweichmöglichkeiten mit Gehölzen in der Siedlung vorhanden und durch Neupflanzung im Plangebiet | Ausweichen in Umgebung möglich. Kein Verlust von Revieren. |
| Alle Arten der Tabelle in Ziffer 5.2.1 „Brutvögel“ mit nur Nahrungsflächen im Untersuchungsgebiet oder mit großen Revieren | Verlust eines kleinen Teiles des Nahrungshabitats. Ausweichen in der Umgebung möglich                                                                     | Ausweichen in Umgebung möglich. Kein Verlust von Revieren. |
| Star                                                                                                                       | Kleiner Verlust von Nahrungsflächen mit dem Grünland                                                                                                      | Ausweichen in Umgebung möglich. Kein Verlust von Revieren  |
| Dorngrasmücke, Goldammer                                                                                                   | Kein Verlust des Knicks; Erhaltung der Funktion der Reviere                                                                                               | Kein Verlust von Revieren.                                 |

Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind. Die baubedingten Wirkungen nehmen die Flächenverluste der späteren Anlage nur vorweg und sind dadurch in der Behandlung der anlagebedingten Wirkungen mit betrachtet. Auch die Störungen einer Baustelle reichen nur wenig über deren Abgrenzung hinaus, denn die hier potenziell vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den relativ wenig störungsempfindlichen Arten, die deshalb auch im Siedlungsbereich bzw. dessen Umfeld vorkommen können. Diese Arten sind nicht über größere Entfernungen durch Lärm oder Bewegungen zu stören. Wirkungen des Baubetriebes und später des Gästebetriebs in der Umgrenzung des Plangebietes werden kaum weiter reichen als die Baustelle bzw. das Hotelgelände. Es kommt also nicht zu erheblichen Störungen über die Baustelle hinaus.

### Wirkungen des Vorhabens auf Fledermäuse

Fledermäuse verlieren keine Quartiere und keine herausragend bedeutenden Nahrungsräume. Potenzielle Nahrungsflächen von hoher Bedeutung gehen nicht verloren. Der Verlust der Graslandflächen ist angesichts der potenziell viel bedeutenderen Flächen der Umgebung unbedeutend. Zudem gelten solche Nahrungsräume nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Fledermäuse in die Umgebung ausweichen.

Artenschutzprüfung

Eine Bauleitplanung kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Sie verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Es ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen sie zu fangen zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen zu beschädigen oder zu zerstören,
  - a. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet (1. März – 30. September; allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht- Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - b. Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung keine Störungen verursachen, die nicht schon unter Nr. 1 (oben) oder Nr. 3 (unten) behandelt wird. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des siedlungsnahen Bereichs handelt. Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen zu beschädigen oder zu zerstören,
  - c. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Ausweichen ist für die Arten möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen werden nicht zerstört oder beschädigt.

Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.

| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a (2) - Schutzgut Pflanzen</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:            |                                                                                                                                                                                                                                                                | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| aa)                                                                                  | des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten                                                                                                                                                                | <b>E</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen)</li> <li>- negative betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet, weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze, Bepflanzungen im Rahmen der Gartengestaltung</li> <li>- Artenschutz s. Text unter der Tabelle</li> </ul>                                                             |
| bb)                                                                                  | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist                                                           | <b>G</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope</li> <li>- mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet</li> </ul>                                                                                                                                                                           |
| cc)                                                                                  | der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen                                                                                                                   | <b>G</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul> |
| dd)                                                                                  | der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung                                                                                                                                                                                   | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ee)                                                                                  | der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)                                                                                                                                         | --                      | --             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ff)                                                                                  | der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| gg)                                                                                  | der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels                                                                               | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung              |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a (2) - Schutzgut Pflanzen                                                                 |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                  |                                       | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
|                                                                                            |                                       | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| hh)                                                                                        | der eingesetzten Techniken und Stoffe | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten                                                                                  |
| Symbole: -- – nicht zutreffend   X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |

### Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*), wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Solche Pflanzen kommen hier potenziell nicht vor.

| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung                                                                                                                            |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| a (3) - Schutzgut Fläche und Boden                                                                                                                                                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                                                                                                                | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                           |  |
|                                                                                                                                                                                                          | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten                                                                                                      | E                       | E              | - kurzfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag)<br>- erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens                                                                                                      |  |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | E                       | E              | - baubedingte kurzfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb<br>- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein<br>- Dachbegrünung wirkt ausgleichend |  |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen                                                         | --                      | --             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung                                                                                                                         | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                        |  |

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung****a (3) - Schutzgut Fläche und Boden**

| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                                                                                                                                                                          | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)                                                                                                                                         | --                      | --             |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | X                       | X              | - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe Grundflächenzahl                                                                                                                            |
| gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels                                                                               | G                       | G              | - erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden                                                                                                                                |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe                                                                                                                                                                                                                          | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten                                                                                  |

Symbole: -- – nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung****a (4) - Schutzgut Wasser**

| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                           | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                     | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | G                       | E              | - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich<br>- erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen              | G                       | E              | - Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen                                                                                                                                                                                            |



| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>                                                                                                                                                                               |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>a (4) - Schutzgut Wasser</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                                                                                                                                                                          | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist                                                                                                                                                  |                         |                | erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen<br>-Dachbegrünung wirkt ausgleichend                                                                                                                          |  |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen                                                                                                                   | --                      | --             |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung                                                                                                                                                                                   | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten                                                                                                                                                                              |  |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)                                                                                                                                         | --                      | --             |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | X                       | X              | - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten                                                                                                                                                         |  |
| gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels                                                                               | X                       | X              | - erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren            |  |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe                                                                                                                                                                                                                          | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten                                                                                  |  |
| Symbole: -- – nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen                                                                                                                                                                           |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

### Wasserhaushaltsbilanzierung

Mit Einführung des Erlasses A-RW 1 vom 10.10.2019 werden Maßnahmen gefordert, die zum Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushalts in Baugebieten beitragen. Anhand der drei Bewertungskomponenten „Versickerung“, „Verdunstung“ und „Abfluss“ wird der veränderte Wasserhaushalt mit dem Referenzzustand verglichen und untersucht, inwieweit der

natürliche Wasserhaushalt durch das B-Plangebiet geschädigt wird. Dabei werden drei Fälle mit daraus abgeleiteten Überprüfungen für die Regenwasserbewirtschaftung unterschieden:

- Fall 1 = weitgehend natürlicher Wasserhaushalt: Prozentuale Zu-/Abnahme der drei Bewertungskomponenten < 5 %; in der Regel keine Überprüfung erforderlich.
- Fall 2 = deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes: Prozentuale Zu-/Abnahme der drei Bewertungskomponenten  $\geq 5\%$  bis < 15 %; lokale Überprüfungen erforderlich.
- Fall 3 = extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes: Prozentuale Zu-/Abnahme der drei Bewertungskomponenten  $\geq 15\%$ ; regionale Überprüfungen erforderlich.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des anstehenden bindigen Bodens nicht möglich und eine Ableitung unumgänglich. Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser der Bebauungsplanfläche über den bestehenden Graben gesammelt im südwestlich zur geplanten Bebauung gelegenen RRB zurückzuhalten und dem Verbandsgewässer 2.18.2 des WBV Cismar zuzuführen. Die Erschließung der Fläche ist bereits bei der Bemessung des RRB berücksichtigt worden.

Im Bebauungsplan Nr. 16 sind nördlich, südlich und westlich der Baugrenze Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Gewässer bereits vorgesehen.

Nachfolgend aufgeführte Varianten mit unterschiedlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts im B-Plangebiet wurden untersucht:

- B1 - Ableitung des Regenwassers ohne weitere Maßnahmen in ein RRB: Das anfallende Regenwasser aller versiegelten Flächen wird über Kanäle gefasst dem südwestlichen Graben und schließlich dem RRB zugeführt. Es werden keine weiteren Maßnahmen als die, die bisher im B-Plan-Entwurf vorgenannten Festsetzungen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses umgesetzt.
- B2 – Extensives Gründach auf dem Hotelgebäude und Regenwassernutzung im Haushalt/Garten: Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Erhöhung der Verdunstungsrate wird das Hotelgebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach vorgesehen. Für sämtliche versiegelte Flächen ist eine Regenwassernutzung im Haushalt/Garten vorgesehen, um den Regenwasserabfluss weiter zu reduzieren.
- B3 – Extensives Gründach auf dem Hotelgebäude, Regenwassernutzung im Haushalt/Garten und Stellplätze aus wassergebundener Deckschicht: Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Erhöhung der Verdunstungsrate wird das Hotelgebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach vorgesehen. Die Stellplätze werden als wassergebundene Deckschicht ausgeführt. Für sämtliche versiegelte Flächen ist eine Regenwassernutzung im Haushalt/Garten vorgesehen, um den Regenwasserabfluss weiter zu reduzieren.
- B4 – Extensives Gründach auf dem Hotelgebäude, teilweise Regenwassernutzung im Haushalt/Garten und Stellplätze aus wassergebundener Deckschicht: Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Erhöhung der Verdunstungsrate wird das Hotelgebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach vorgesehen. Die Stellplätze werden als

wassergebundene Deckschicht ausgeführt. Für die Dachflächen ist eine Regenwassernutzung im Haushalt/Garten vorgesehen. Das anfallende Regenwasser auf den Pflaster- und Stellplatzflächen wird über Kanäle gefasst dem südwestlichen Graben und schließlich dem RRB zugeführt.

- B5 – Extensives Gründach auf dem Hotelgebäude, teilweise Regenwassernutzung im Haushalt/Garten und Stellplätze aus Pflaster mit dichten Fugen: Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Erhöhung der Verdunstungsrate wird das Hotelgebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach vorgesehen. Die Stellplätze werden als Pflaster mit dichten Fugen ausgeführt. Für die Dachflächen ist eine Regenwassernutzung im Haushalt/Garten vorgesehen. Das anfallende Regenwasser auf den Pflaster- und Stellplatzflächen wird über Kanäle gefasst dem südwestlichen Graben und schließlich dem RRB zugeführt.

|                 | Abfluss (a) |          | Versickerung (g) |          | Verdunstung (v) |          | Ergebnis |
|-----------------|-------------|----------|------------------|----------|-----------------|----------|----------|
| <b>Referenz</b> | 4,2 %       | 0,052 ha | 25,8 %           | 0,319 ha | 70,0 %          | 0,865 ha |          |
| <b>B1</b>       | 33,4 %      | 0,413 ha | 15,3 %           | 0,188 ha | 51,3 %          | 0,634 ha | → Fall 3 |
| <b>B2</b>       | 5,8 %       | 0,071 ha | 39,5 %           | 0,488 ha | 54,7 %          | 0,676 ha | → Fall 3 |
| <b>B3</b>       | 5,2 %       | 0,064 ha | 41,0 %           | 0,507 ha | 53,8 %          | 0,664 ha | → Fall 3 |
| <b>B4</b>       | 14,7 %      | 0,181 ha | 30,3 %           | 0,374 ha | 55,1 %          | 0,680 ha | → Fall 2 |
| <b>B5</b>       | 17,1 %      | 0,211 ha | 27,8 %           | 0,343 ha | 55,1 %          | 0,681 ha | → Fall 2 |

Eine Optimierung bis zum Fall 1 = „weitgehend natürlicher Wasserhaushalt“ ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit eingeschränkter Versickerungsmöglichkeit für dieses Bau- gebiet nicht zu erreichen.

| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung                                                                                                                            |                         |                 |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| a (5) - Schutzgut Luft und Klima                                                                                                                                                                         |                         |                 |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                                                                                                                | Schutzgut-betroffenheit |                 | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |  |
|                                                                                                                                                                                                          | Bau- phase              | Betriebs- phase |                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten                                                                                                      | X                       | X               | - bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten                                                                                                                                  |  |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | X                       | X               | - bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten                                                                                                                                  |  |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen                                                         | G                       | X               | - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der   |  |



| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a (5) - Schutzgut Luft und Klima</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:            |                                                                                                                                                                                                                                                                | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                | <p>einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- betriebsbedingt kann von geringen Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten</li> <li>- für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm</li> <li>- relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist</li> <li>- insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul> |
| dd)                                                                                  | der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung                                                                                                                                                                                   | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ee)                                                                                  | der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)                                                                                                                                         | --                      | --             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ff)                                                                                  | der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | X                       | X              | - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| gg)                                                                                  | der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels                                                                               | X                       | X              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst.</li> <li>- erhebliche Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörigen Regelwerken und Verordnungen nicht zu erwarten.</li> <li>- Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels aufgrund des vorhandenen Landesschutzdeiches nicht anfällig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>     |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a (5) - Schutzgut Luft und Klima</b>                                                  |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                |                                       | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
|                                                                                          |                                       | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| hh)                                                                                      | der eingesetzten Techniken und Stoffe | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten                                                                                  |
| Symbole: -- – nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |

| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                              |                                                                                                                                                         |                                                           |                                                 |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                              |                                                                                                                                                         |                                                           |                                                 |                                                                      |
| Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar. |                                                                              |                                                                                                                                                         |                                                           |                                                 |                                                                      |
| <b>von →<br/>Wechselwirkun-<br/>gen zwischen<br/>den Schutzgü-<br/>tern<br/>↓ auf</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Tieren</b>                                                                | <b>Pflanzen</b>                                                                                                                                         | <b>Fläche/<br/>Boden</b>                                  | <b>Wasser</b>                                   | <b>Luft/Klima</b>                                                    |
| <b>Tiere</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Populations-<br>dynamik,<br>Nahrungskette                                    | Nahrung,<br>Sauerstoff,<br>Lebensraum                                                                                                                   | Lebensgrund-<br>lage,<br>Lebensraum                       | Lebensgrund-<br>lage,<br>Lebensraum             | Lebensgrundlage,<br>Lebensraum                                       |
| <b>Pflanzen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fraß, Tritt,<br>Düngung,<br>Bestäubung, Verbrei-<br>tung                     | Konkurrenzverhal-<br>ten,<br>Vergesellschaftung                                                                                                         | Lebensraum,<br>Nähr- und<br>Schadstoff-<br>quelle         | Lebensgrund-<br>lage,<br>Lebensraum             | Wuchs- und Um-<br>feldbedingungen                                    |
| <b>Fläche / Bo-<br/>den</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Düngung,<br>Tritt/Verdichtung,<br>Bodenbildung,<br>O <sub>2</sub> -Verbrauch | Durchwurzelung,<br>Bodenbildung, Be-<br>einflussung des<br>Nährstoff-, Was-<br>ser- und Sauer-<br>stoffgehalts,<br>Abde-<br>ckung/Schutz vor<br>Erosion | Bodeneintrag                                              | Stoffverlage-<br>rung,<br>Bodenentwick-<br>lung | Bodenklima,<br>Bodenbildung,<br>Erosion,<br>Stoffeintrag             |
| <b>Wasser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gewässerverunreini-<br>gung,<br>Nährstoffeintrag                             | Gewässerreini-<br>gung,<br>Regulation des<br>Wasserhaushaltes                                                                                           | Stoffeintrag,<br>Trübung,<br>Sedimente,<br>Pufferfunktion | Stoffeintrag,<br>Versickerung                   | Niederschläge,<br>Gewässertempe-<br>ratur                            |
| <b>Luft / Klima</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CO <sub>2</sub> -Produktion, O <sub>2</sub> -<br>Verbrauch                   | O <sub>2</sub> -Produktion,<br>CO <sub>2</sub> -Aufnahme,<br>Beeinflussung von<br>Luftströmungen                                                        | Staubbildung                                              | Lokalklima<br>(Wolken, Nebel),<br>Luftfeuchte   | Herausbildung<br>verschiedener Kli-<br>mazonen (Stadt,<br>Land, ...) |

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich weitgehend auf das Plangebiet be-  
schränkt. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Um-  
welt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>                                                                                                                                                                               |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt</b>                                                                                                                                                                                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                                                                                                                                                                          | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten                                                                                                                                                                | <b>E</b>                | <b>G</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich</li> <li>- baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung</li> <li>- gegenüber den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Gartengestaltung mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt zu rechnen</li> <li>- ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung des geplanten Baukörpers; durch abschirmende Bepflanzungen aber nicht erheblich</li> </ul> |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist                                                           | <b>X</b>                | <b>G</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Nutzungsmaße sind entsprechend dem Bedarf festgesetzt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen                                                                                                                   | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung                                                                                                                                                                                   | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)                                                                                                                                         | <b>-</b>                | <b>-</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben                                                                                                                     | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt                         |                                       |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:     |                                       | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
|                                                                               |                                       | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                               | gegenüber den Folgen des Klimawandels |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| hh)                                                                           | der eingesetzten Techniken und Stoffe | X                       | X              | - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten                                                                                  |

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Symbole: -- – nicht zutreffend    X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>                                                                                                                         |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt</b>                                                                                                                              |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                                                                                                                    | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                              | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten                                                                                                          | <b>G</b>                | <b>G</b>       | - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich. Potenziell auftretende Emissionen in der Bauphase sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schall- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr</li> <li>• Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleneinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr,</li> <li>• Schadstoff- und Geruchsemissionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinenabgasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbanstrichen,</li> <li>• Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen.</li> </ul> - betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen sind Schall- und Lichtemissionen (siehe Punkt cc) |  |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | <b>G</b>                | <b>X</b>       | - dem einmaligen Eingriff in die natürlichen Ressourcen stehen die Vorteile für den Tourismus gegenüber                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

| <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                | Schutzgut-betroffenheit |                | Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                | Bau-phase               | Betriebs-phase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| cc)                                                                                                            | der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen                                                                                                                   | <b>G</b>                | <b>E</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubbelastung) sind nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich (siehe Punkt aa)</li> <li>- mit folgenden dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen ist zu rechnen:<br/>Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, Anlieferung, Haustechnik, Stellplätze, Hotelbetrieb<br/>Lichtemissionen durch Straßen-/ Außenbeleuchtung<br/>Emissionen von verbrennungstypischen Luftschadstoffen</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul> |
| dd)                                                                                                            | der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung                                                                                                                                                                                   | <b>X</b>                | <b>X</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Auswirkungen durch gesetzlich geregelte Bauabfallentsorgung in der Bauphase</li> <li>- in der Betriebsphase fallen Haus-, Bio- und ggf. Gewerbeabfälle in üblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt langfristig über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ee)                                                                                                            | der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)                                                                                                                                         | <b>X</b>                | <b>X</b>       | - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ff)                                                                                                            | der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen | <b>X</b>                | <b>X</b>       | - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| gg)                                                                                                            | der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels                                                                               | <b>X</b>                | <b>X</b>       | - messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| hh)                                                                                                            | der eingesetzten Techniken und Stoffe                                                                                                                                                                                                                          | <b>X</b>                | <b>X</b>       | - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Symbole: -- – nicht zutreffend, <b>X</b> – keine, <b>G</b> – geringe, <b>E</b> – erhebliche Beeinträchtigungen |                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Berechnungsergebnisse und Bewertung des Lärmgutachtens

Eine vorhabenbezogene Hochbauplanung zum geplanten Hotel liegt nicht vor. Zur Bildung der Schallemissionen einzelner Schallquellen werden Planungshinweise und Angaben für eine mögliche Bebauung von der Gemeinde Kellenhusen verwendet. Es soll ein Hotel mit ca. 260 Betten entstehen. Für die Hotelgäste steht eine Tiefgarage zum Parken zur Verfügung. Des Weiteren soll auf dem Hoteldach ein öffentliches Restaurant für 80 bis 100 Gäste mit Dachterrasse für Außengastronomie mit Teileinhausung durch einen Wintergarten vorgesehen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Berücksichtigung von abschirmenden Hindernissen auf dem Ausbreitungsweg (z.B. der vorhandene Wall an der nördlichen Plangrenze) nach Anhang A 2.4, TA Lärm nicht vorzusehen ist. Des Weiteren kann aufgrund der nicht vorhandenen Planung eines konkreten Bauvorhabens keine Abschirmungswirkung durch den Gebäudkörper des Hotels an sich berücksichtigt werden. Somit können die Ergebnisse der überschlägigen Prognose als Ergebnisse zur sicheren Seite betrachtet werden.

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Voruntersuchung, dass tags und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem maßgeblichen Immissionsort IP1 der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft nicht überschritten werden.

|                                                                     |         |                                                |        |        |        |
|---------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Tabelle A 3.1:                                                      |         | Ausbreitungsrechnung nach Anhang A 2.4 TA Lärm |        |        |        |
| Projekt:                                                            |         | B-Plan Nr. 16, Gemeinde Kellenhusen            |        |        |        |
| Lastfall:                                                           |         | Sonntäglicher Betrieb, nachts lauteste Stunde  |        |        |        |
| Immissionspunkt:                                                    |         | IP 1                                           |        |        |        |
| Parameter                                                           | Einheit | Teilquelle                                     |        |        |        |
|                                                                     |         | KEL 01                                         | KEL 02 | KEL 03 | KEL 04 |
| Schallleistung $L_{WAeq}$                                           | dB(A)   | 87,0                                           | 64,7   | 92,5   | 83,6   |
| Richtwirkungsmaß $DI$ <sup>1)</sup>                                 | dB      | -5,0                                           | 0,0    | 0,0    | 0,0    |
| Raumwinkelmaß $K_o$ <sup>2)</sup>                                   | dB      | 3,0                                            | 6,0    | 3,0    | 3,0    |
| Abstand Quelle – IP $s_m$                                           | m       | 105,0                                          | 130,0  | 130,0  | 100,0  |
| Immissionspegel $L_{Aeq}(s_m)$                                      | dB(A)   | 33,6                                           | 17,4   | 42,2   | 35,6   |
| Impulzzuschlag $K_i$                                                | dB      | 0,0                                            | 0,0    | 0,0    | 0,0    |
| Tonzuschlag $K_T$                                                   | dB      | 0,0                                            | 0,0    | 0,0    | 0,0    |
| Beurteilungszeit nachts; lauteste Stunde im Zeitraum von 22 – 6 Uhr |         |                                                |        |        |        |
| Einwirkzeit $T_{E\text{ nachts}}$                                   | min     | 60                                             | 60     | 2      | 60     |
| Teilbeurteilungspegel $L_{r,i}$                                     | dB(A)   | 33,6                                           | 17,4   | 27,2   | 35,6   |
| Beurteilungspegel $L_{r\text{ nachts}}$                             | dB(A)   | 38 (gerundet)                                  |        |        |        |
| Immissionsrichtwert                                                 | dB(A)   | 40                                             |        |        |        |
| Richtwertüberschreitung                                             | dB      | ÷                                              |        |        |        |
| Nutzung                                                             |         | SO, Orientierungswerte entsprechend WA         |        |        |        |
| B-Plan                                                              |         | B-Plan Nr. 10.2 (Vorentwurf)                   |        |        |        |
| 1) VDI 2714 Richtwirkungsmaß bei Eigenabschirmung                   |         |                                                |        |        |        |
| 2) VDI 2714 Raumwinkelmaß                                           |         |                                                |        |        |        |

| Tabelle A 3.2:                                                                              |         | Ausbreitungsrechnung nach Anhang A 2.4 TA Lärm                         |            |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------|------------|--------|--------|
| Projekt:                                                                                    |         | B-Plan Nr. 16, Gemeinde Kellenhusen                                    |            |        |        |
| Lastfall:                                                                                   |         | Sonntäglicher Betrieb, tags                                            |            |        |        |
| Immissionspunkt:                                                                            |         | IP 1                                                                   |            |        |        |
| Parameter                                                                                   | Einheit | Teilquelle                                                             |            |        |        |
|                                                                                             |         | KEL_01                                                                 | KEL_02     | KEL_03 | KEL_04 |
| Schallleistung $L_{WAeq}$                                                                   | dB(A)   | 87,0                                                                   | 65,4       | 92,5   | 84,1   |
| Richtwirkungsmaß $DI$ <sup>1)</sup>                                                         | dB      | -5,0                                                                   | 0,0        | 0,0    | 0,0    |
| Raumwinkelmaß $K_0$ <sup>2)</sup>                                                           | dB      | 3,0                                                                    | 6,0        | 3,0    | 3,0    |
| Abstand Quelle – IP $s_m$                                                                   | m       | 105,0                                                                  | 130,0      | 130,0  | 100,0  |
| Immissionspegel $L_{Aeq}(s_m)$                                                              | dB(A)   | 33,6                                                                   | 18,1       | 42,2   | 36,1   |
| Impulzzuschlag $K_I$                                                                        | dB      | 0,0                                                                    | 0,0        | 0,0    | 0,0    |
| Tonzuschlag $K_T$                                                                           | dB      | 0,0                                                                    | 0,0        | 0,0    | 0,0    |
| Beurteilungszeit tags: adR. 9 - 13 und 15 - 20 Uhr bzw. idR. 6 - 9, 13 - 15 und 20 - 22 Uhr |         |                                                                        |            |        |        |
| Beurteilungszeit tags                                                                       | min     | 960                                                                    | 960        | 960    | 960    |
| Einwirkzeit $T_E$ außerhalb Ruhezeiten                                                      | min     | 540                                                                    | 540        | 20     | 540    |
| Einwirkzeit $T_E$ innerhalb Ruhezeiten                                                      | min     | 420                                                                    | 420        | 15     | 420    |
| Zuschlag für Ruhezeiten                                                                     | dB      | 6                                                                      | 6          | 6      | 6      |
| Teilbeurteilungspegel $L_{r,i}$                                                             | dB(A)   | 37,2                                                                   | 21,7       | 31,5   | 39,7   |
| Beurteilungspegel $L_{r, tags}$                                                             | dB(A)   | 42                                                                     | (gerundet) |        |        |
| Immissionsrichtwert                                                                         | dB(A)   | 55                                                                     |            |        |        |
| Richtwertüberschreitung                                                                     | dB      | +                                                                      |            |        |        |
| Nutzung<br>B-Plan                                                                           |         | SO, Orientierungswerte entsprechend WA<br>B-Plan Nr. 10.2 (Vorentwurf) |            |        |        |
| 1) VDI 2714 Richtwirkungsmaß bei Eigenabschirmung                                           |         |                                                                        |            |        |        |
| 2) VDI 2714 Raumwinkelmaß                                                                   |         |                                                                        |            |        |        |

#### 5.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

##### a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Bedarfs für das geplante Hotel nicht möglich.

##### **Tiere, Pflanzen**

Eine kleine gehölzbestandene Fläche im Nordwesten des Plangebietes (ca. 500 m<sup>2</sup>) kann nicht erhalten werden, da das Hotel mit größtmöglichem Abstand zum Deich errichtet werden muss. Diese Fläche wird durch eine direkt südlich angrenzende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit ca. 260 m<sup>2</sup> tlw. ausgeglichen. Der weitere erforderliche Ausgleich wird extern bereitgestellt. Die betroffenen Flächen können der Skizze zum Schutzgut Fläche/Boden/Wasser entnommen werden.

- Weitgehender Erhalt von Gehölzen
- Anpflanzen von Gehölzen
- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (1. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG)

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

Unmittelbar vor Vollzug des Bebauungsplans bzw. sobald mit baulichen Maßnahmen begonnen wird, muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Belange akut betroffen sind (Vögel in der Brutzeit). Des Weiteren müssen Hornissennester und Fledermausvorkommen berücksichtigt werden.

Da gemäß Planung der Neubau großflächige Glasfronten in Richtung Meerseite erhalten soll, ist die anlagebedingte Kollisionsgefahr durch Vögel durch geeignete Maßnahmen bzw. Planungsvarianten soweit wie möglich zu minimieren, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern. Spiegelungen an durchgehenden Glasflächen bieten ein hohes Kollisionspotential, so dass die Tötung der geschützten Vögel nicht auszuschließen ist. Vorgesehen werden kann z.B. die Verwendung von vogelsicherem Glas für Windschutzverglasungen an Außenterrassen und Balkonen sowie Glasfronten.

#### **Fläche/Boden/Wasser**

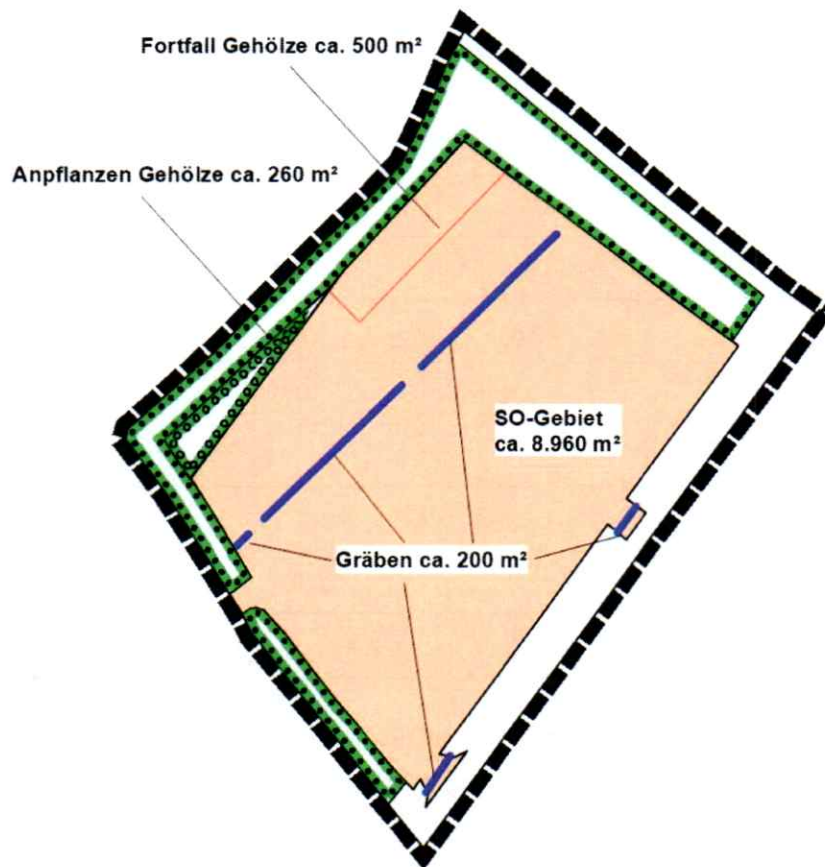
Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminationen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet. Vermindernd werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt. Die Stellplatzanlage wird auf dem bestehenden Parkplatz errichtet.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage anhand der Festsetzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend



zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Der Eingriffsbereich ist nachstehend abgebildet:

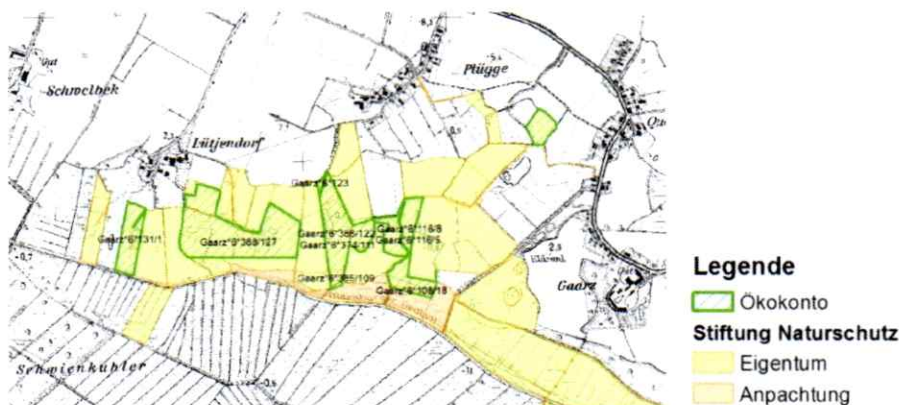


Für das geplante Vorhaben sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt. Eine Dachbegrünung ist festgesetzt und wird mit 1.100 m² angenommen. Das Sondergebiet des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 8.960 m² auf. Da die im Plangebiet vorhandenen Grabenabschnitte mit einer Fläche von insgesamt ca. 200 m² nicht erhalten werden können, werden für das Schutzgut Wasser diese zusätzlich im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

| Eingriffsfläche                                  | Flächengröße (m²) | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsfläche (m²) |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Hotelgebäude                                     | 3.400             | 0,5              | 1.700                 |
| Sondergebiet                                     | 8.960             |                  |                       |
| GRZ 0,8                                          | 7.168             |                  |                       |
| abzüglich Gebäude                                | 3.768             |                  |                       |
| Stellplätze wassergebunden<br>angenommen mit 50% | 1.884             | 0,3              | 565                   |
| vollversiegelte Flächen<br>(Zufahrten etc.) 50%  | 1.884             | 0,5              | 942                   |
| Gräben                                           | 200               | 1,0              | 200                   |
| <b>Summe Eingriffe</b>                           |                   |                  | <b>3.407</b>          |
| Dachbegrünung                                    | 1.100             |                  |                       |
| Anrechenbar 50%                                  |                   | 0,5              | 550                   |
| <b>Ausgleichserfordernis<br/>insgesamt</b>       |                   |                  | <b>2.857</b>          |

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergibt sich somit ein Ausgleichserfordernis von insgesamt ca. 2.860 m². Darüber hinaus sind 240 m² Ersatzpflanzung für entfallende Gehölze zu erbringen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der externe Ausgleich innerhalb des Ökokontos „Oldenburger Graben 3 (Plügger Wiesen)“ vorgesehen. Dort ist die Entwicklung von artenreichem Grünland im Niederungsbereich entsprechend des Entwicklungskonzeptes (GGV 2010) vorgesehen. Nach dem vorliegenden Gestattungsvertrag erwirbt der Vorhabenträger das Recht, insgesamt 3.549 Ökopunkte (entspricht 0,3549 ha Kompensationsflächenbedarf) als Kompensation in Anspruch zu nehmen.



Die Gemeinde Kellenhusen strebt an, im Hinblick auf das Schutzgut Wasser nach der vorliegenden Wasserhaushaltsbilanz, dass durch das Vorhaben der Fall 2 erreicht wird. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen getroffen. Zur Umsetzung kommen soll die Variante B4: Extensives Gründach auf dem Hotelgebäude, teilweise Regenwassernutzung im Haushalt/Garten und Stellplätze aus wassergebundener Deckschicht.

#### **Luft, Klima**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### **Landschaft**

Mit dem Erhalt der Bepflanzungen wird eine Abschirmung der Bebauung erreicht.

#### **Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge**

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### **c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Folgende Maßnahmen können vorgesehen werden:

Empfehlung, geräuschemittierende Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) oder An- und Ablieferungen zum Hotelbetrieb im südlichen Bereich des geplanten Gebäudes vorzusehen und, wenn möglich, die Geräuschabstrahlung ebenfalls in die südliche Richtung zu lenken.

Zur Geräuschminderung der Außengastronomie auf der Dachterrasse, die gesamte Dachterrasse mit einem Wintergarten mit Cabrio-Dach zu versehen. Dieses könnte ab 22.00 Uhr geschlossen werden, um die nächtliche Geräuschimmission zu reduzieren. Zur Geräuschminderung kann bei entsprechender Planung auch eine Abschirmwirkung durch dem Hotel zugehörige Gebäudeteile vorgesehen werden.

Eine Minderung der Geräuschimmissionen des Parkplatzes erfolgt voraussichtlich durch das Berücksichtigen des am nördlichen Rand des Plangebiets liegenden Walls im späteren Genehmigungsverfahren.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft sind mit konkretem Planstand im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

**5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:**

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf. Die gewählte Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellt, wenn auch für Ferienhäuser. Auch der Landschaftsplan sieht eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vor. Aufgrund der küstennahen Lage eignet sich das Gebiet gut für die avisierte Nutzung. Für die Outdooraktivitäten (Wassersport, Fahrradverleih) wird eine Kooperation mit bereits bestehenden lokalen Anbietern angestrebt, die sich in direkter Nähe bereits befinden. Innenentwicklungsflächen mit ähnlicher Lagegunst stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung.

Wesentlich für das geplante Hotel ist eine gute strandnahe Lage. Zudem sind die mit dem Hotelbetrieb verbundenen Immissionen (Anfahrt, Stellplätze, Haustechnik etc.) zu beachten. Ein derartiges Hotel mit der avisierten Zimmeranzahl und integrierter Schank- und Speisewirtschaft kann nicht inmitten von Wohnbebauung in zweiter Reihe oder mit ausschließlich möglicher Zufahrt durch schmale Wohnstraßen platziert werden.

**5.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j**

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

**5.3 Zusätzliche Angaben**

**5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

### **5.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Annahmen in der Schallvoruntersuchung werden anhand des konkreten Vorhabens im nachfolgenden Genehmigungsverfahren überprüft. Die geplanten Anpflanzungen erfahren, soweit erforderlich, eine Anwachspflege.

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Bauleitplanung werden Eingriffe in Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die überwiegend auf einer externen Ausgleichsfläche untergebracht werden.

### **5.3.4 Referenzliste der Quellen**

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage
- Landschaftsplan
- Ortsbesichtigung
- Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kellenhusen, ALN, Lübeck, 18.05.2021
- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 16 Kellenhusen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 21.03.2021
- Wasserhaushaltsbilanzierung, Maas+Müller, Oldenburg i.H., 10.03.2022



## **6 Hinweise**

### **6.1 Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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 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.

### **6.2 Schifffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

## 7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen am 05.10.2023 gebilligt.

Kellenhusen, 06. März 2024



(Stefan Schwardt)

- Bürgermeister -

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen ist am 05. März 2024 wirksam geworden.

.

.

‘

‘