

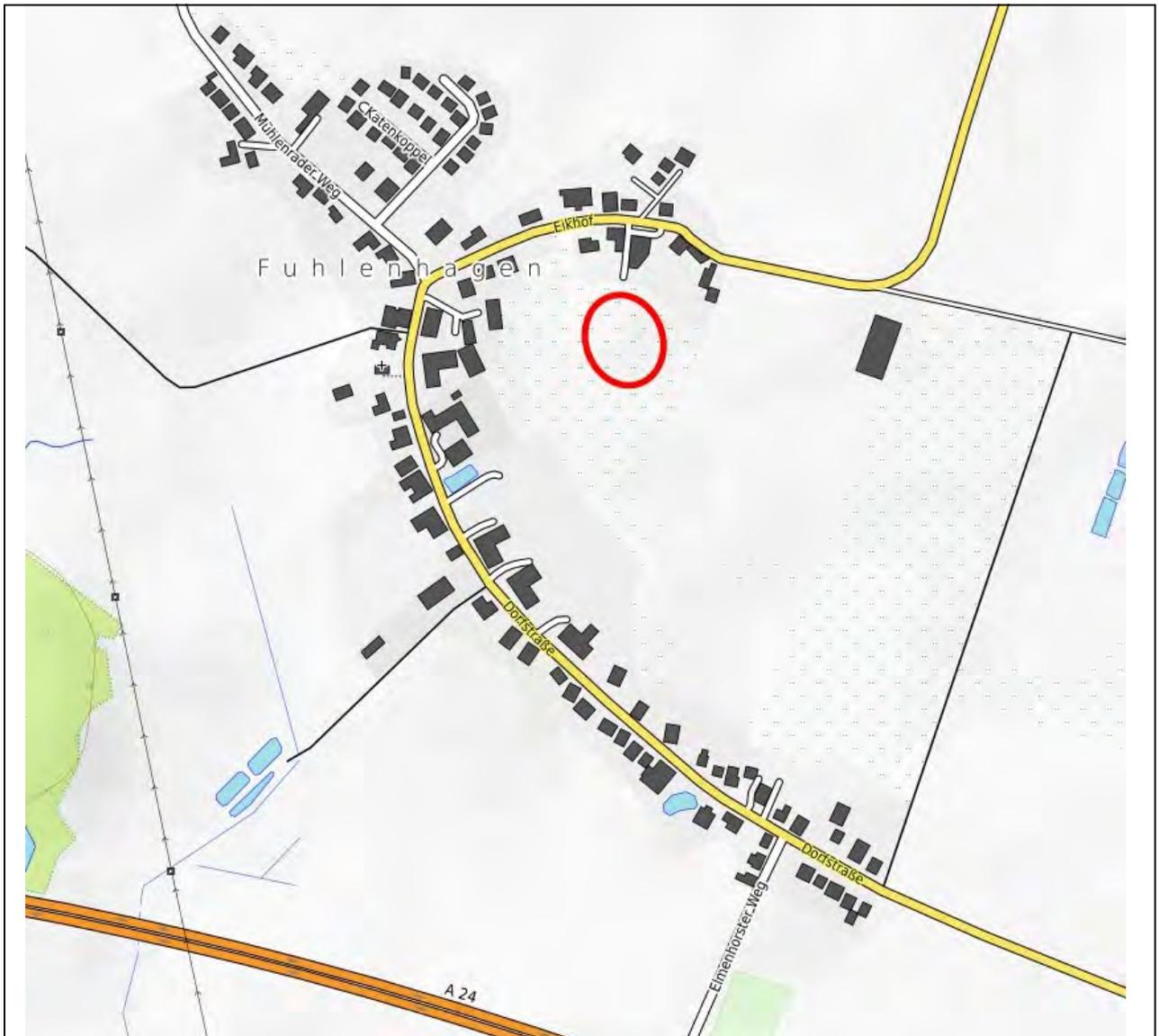
Gemeinde Fuhlenhagen

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Stellplatz- und Lagerplatz Eikhof 20“

Für eine Teilfläche des Flurstückes 26/2 der Flur 4

BEGRÜNDUNG



Quelle: www.opentopomap.org

ÜBERSICHTSPLAN MIT LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES

**VORENTWURF FÜR DIE BETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 und § 4 ABS. 1 BAUGB**

Begründung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuhlenhagen „Stellplatz- und Lagerplatz Eikhof 20“ für eine Teilfläche des Flurstückes 26/2 der Flur 4

Inhaltsübersicht		Seite
1	Planungsanlass / Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Planerfordernis	1
1.3	Ziel und Zweck der Planung	2
2	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2.1	Gesetzliche Grundlagen	2
2.2	Plangrundlage	2
2.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	2
2.3.1	Landesentwicklungsplan	2
2.3.2	Regionalplan für den Planungsraum I	3
2.3.4	Flächennutzungsplan	4
2.3.5	Bebauungspläne und sonstige Satzungen gem. BauGB bzw. LBO	5
2.3.6	Altlasten / Altablagerungen	5
2.3.7	Denkmalpflege	5
3	Lage und Beschreibung des Plangebietes mit seiner Umgebung	6
3.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	6
4	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
5	Auswirkungen der Planung	8
5.1	Immissionsschutz	8
5.2	Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz	8
5.2.1	Artenschutz	8
5.2.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	8
6	Erschließung	9
6.1	Verkehrliche Erschließung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
7.	Beschluss über die Begründung	9
Arbeitsvermerk		10
Anlage	Umweltbericht - Teil II der Begründung Planwerkstatt Holzer, Lüneburg, 15.10.2024	

1. Planungsanlass / Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Firma Autohaus Klaus Wischnat Automobile GmbH in der Gemeinde Fuhlenhagen hat als Vorhabenträger bereits im Jahre 2021 im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstückes Eikhof 20 ein ca. 3.000 m² großes Teilstück des Flurstückes Nr. 26/2 der Flur 4 gepachtet, um hier einen Stellplatz zugunsten von Neu- und Gebrauchtwagen sowie für bis zu 4 Containern z. B. als Reifenlager vorzuhalten. Dieser Stellplatz wurde bereits 2022 hergestellt.

Der Fachdienst Bauordnung vom Kreis Herzogtum Lauenburg hat mit Schreiben vom 22.02.23 darauf hingewiesen, dass es sich bei der Einrichtung des Lager- und Stellplatzes um eine genehmigungspflichtige Anlage handelt. Hinzu kommt, dass das Grundstück im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht, der den Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausweist. Darüber hinaus werden durch das Vorhaben im Außenbereich öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB betroffen. Hierzu gehören die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert sowie der Naturschutz und die Landschaftspflege.

Um diesen Widerspruch zum Planungsrecht zu beseitigen, bleibt nur ein Rückbau der Fläche, bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Firma Wischnat hat aus diesem Grunde bereits im Juli 2023 einen Antrag an die Gemeinde gestellt, eine entsprechende Planung einzuleiten, da auf dem vorhandenen Firmengelände die betrieblich dringend erforderlichen zusätzlichen Stellplatz- und Lagerflächen auf dem vorhandenen Betriebsgelände nicht zur Verfügung stehen. In der Sitzung vom 12.07.2023 hat sich die Gemeindevertretung einstimmig dafür ausgesprochen, der weiteren Nutzung der Flächen im jetzigen Außenbereich durch die Fa. Wischnat mit dem Vorbehalt zuzustimmen, dass dort keine weiteren festen Bauten oder neue Bauten errichtet werden dürfen, und dass sich die Fa. Wischnat verpflichtet, den Stellplatz und Lagerplatz mit Ablauf der Pachtzeit im Jahre 2036 wieder zurückzubauen.

1.2 Planerfordernis

Da eine Bebauung des Grundstücks zumindest im rückwärtigen Bereich außerhalb der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich ist, soll für eine Fläche südlich anschließend an das Firmengrundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hiermit soll nachträglich Planungsrecht für die bereits vorhandenen Stellplatz- und Lagerflächen geschaffen werden.

Nach Maßgabe von § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem gerecht zu werden ist es zwingend erforderlich parallel zu dem Bebauungsplan auch den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Gemeindevertretung hat deshalb bereits mit Beschluss vom 19.03.2024 ein Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung zur Einleitung des formellen Verfahrens des vorhabenbezogenen B-Planes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Fuhlenhagen will mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Vorhabenträger unterstützen, die Nutzung der bereits hergestellten Flächen im jetzigen Außenbereich als Lagerplatz und

Stellplatzflächen weiterhin mit einer zeitlichen Begrenzung bis zum Ende der Pachtzeit im Jahre 2036 zu ermöglichen. Danach sind die Flächen zurückzubauen und können danach wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Standortalternative gibt es in der Ortslage der Gemeinde für die geplante und bereits vorhandene Nutzung - auch schon aus eigentumsrechtlichen Gründen - nicht. Selbst auf dem Betriebsgrundstück des Vorhabenträgers stehen keinerlei Flächen alternativ zur Verfügung, da praktisch bereits jeder Winkel des Grundstückes genutzt wird. Dies gilt auch für das zweite Grundstück des Vorhabenträgers „Eikhof 9“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

2. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 221), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S.225 m.W.v. 09.07.2024)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVObI. Schl.-H. S. 734)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Verkleinerung der aktuellen Vermessung des Büros Sprick & Wachsmuth vom Mai 2024 auf der Grundlage des allgem einen Liegenschaftskatasterinformationssystems – ALKIS im Maßstab 1: 5.000.

2.3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Landesentwicklungsplan LEP Fortschreibung 2021

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021) sowie dem Regionalplan I, der die Aussagen und Festlegungen des Landesraumordnungsplans weiter präzisiert.

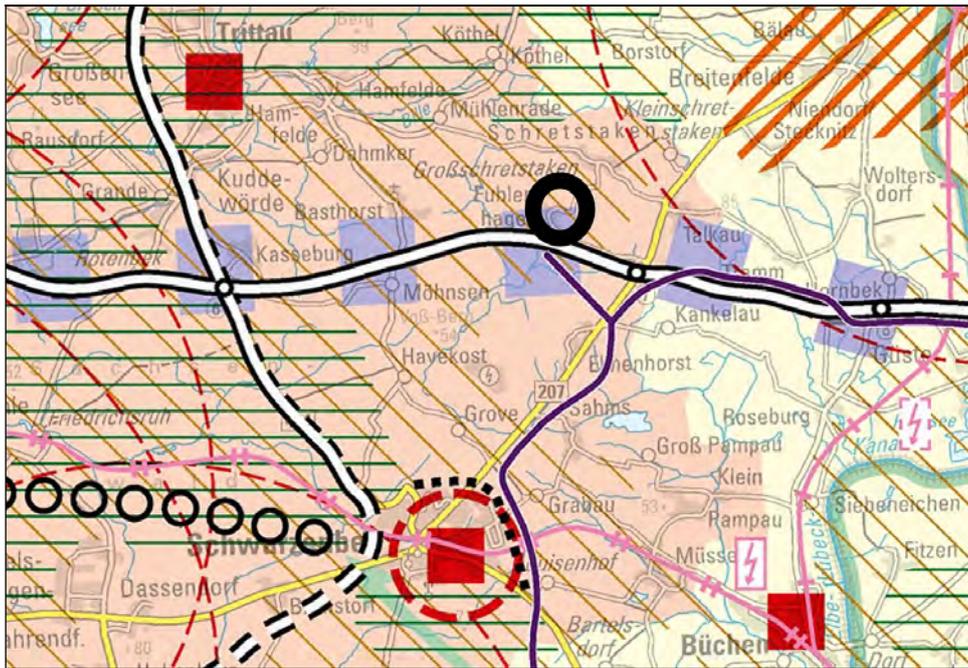


Abb. 1: Planabschnitt Landesentwicklungsplanes LEP 2021, Planzeichnung (ohne Maßstab), die Lage des Geltungsbereiches ist kreisförmig schwarz gekennzeichnet

Die Gemeinde Fuhlenhagen befindet sich im sogenannten Ordnungsraum östlich der Metropole Hamburg. Des Weiteren sind für das Gemeindegebiet dargestellt: Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie im südlichen Gemeindegebiet der Verlauf der Bundesautobahn A24 von Hamburg nach Berlin. Entlang der Bundesautobahn ist eine Landesentwicklungsachse festgelegt.

Auszug aus dem Textteil des LEP:

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und soll außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

Grundsätzliche Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans sind bei der Entwicklung von zusätzlichen geringfügigen Betriebsflächen eines KFZ-Händlers im bisherigen Außenbereich gem. § 35 in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich nicht zu erkennen. Ebenso werden die übergeordneten Belange von Tourismus und Erholung durch die vorliegende Planung nicht negativ tangiert.

2.3.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

Auf Ebene der Regionalplanung - Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) werden die raumordnerischen Darstellungen des Landesentwicklungs-

plans präzisiert. Dargestellt wird hier ebenfalls der Ordnungsraum östlich der Metropole Hamburg.



Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan I Planzeichnung, ohne Maßstab, Lage des Plan- gebiets ist kreisförmig-rot gekennzeichnet

In den Ordnungsräumen um Hamburg und Lübeck sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung „regionale Grünzüge“ ausgewiesen. Ein „regionaler Grünzug“ umgibt dabei den Siedlungsbereich der Gemeinde Fuhlenhagen, tangiert jedoch nicht das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Belange des „regionalen Grünzugs“ werden daher nicht beeinträchtigt.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlenhagen aus dem Jahr 1973 stellt die damals entlang der Hauptstraßen (Kreisstraße K30 „Dorfstraße“/„Eikhof“ und „Mühlensrader Weg“) befindlichen Siedlungsbereiche als Dorfgebiet -MD- gem. § 5 BauNVO dar. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Daher muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden (4. Änderung). Dies erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.

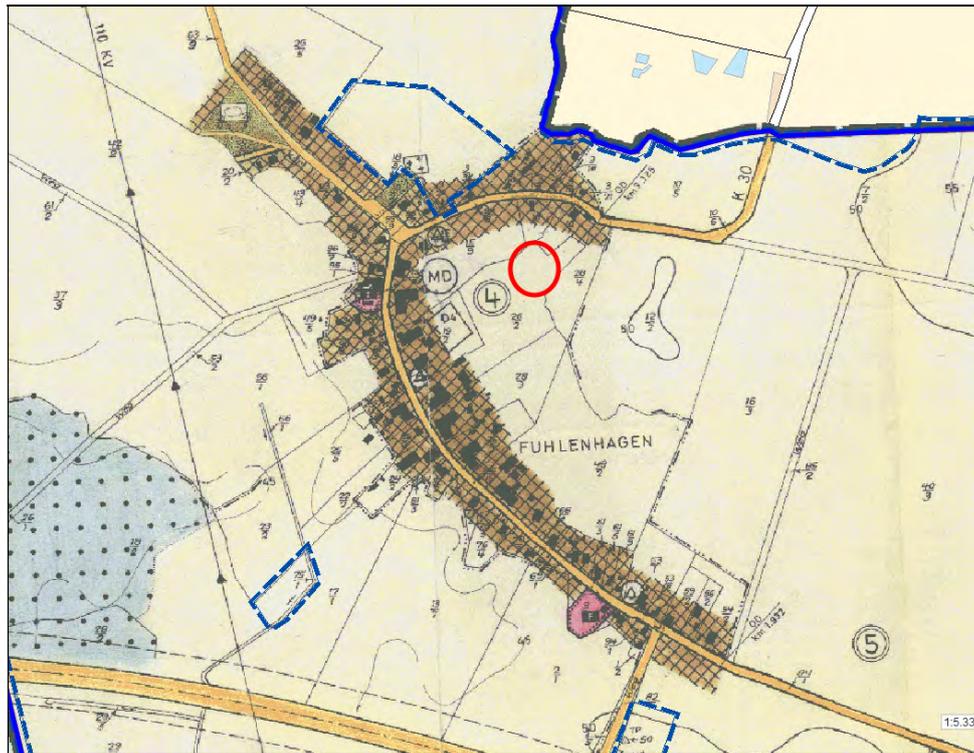


Abb. 4: Planausschnitt des Flächennutzungsplanes, die Lage des Plangebietes ist rot umrandet, (ohne Maßstab)

Die Darstellung der Baugebiete (Dorfgebiete) auf Ebene des Flächennutzungsplans berücksichtigt hierbei insbesondere die historische Siedlungsstruktur der Gemeinde Fuhlenhagen als typisches langgestrecktes „Straßendorf“ mit beidseitiger Bebauung der Hauptstraßen, in der Regel nur in einer Grundstückstiefe.

Da die Nutzung der geplanten Betriebsflächen (insbesondere für die in dem vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzten Stellflächen für PKW) nur zeitlich begrenzt zulässig ist, wird die vorhandene Siedlungsstruktur langfristig nicht beeinträchtigt. Die städtebauliche Ordnung wird daher gewahrt.

2.3.5 Bebauungspläne und sonstige Satzungen gem. BauGB bzw. LBO

Der Plangeltungsbereich wurde bisher nicht überplant. Auch sonstige Satzungen gem. BauGB (u.a. Innenbereichssatzungen) oder Landesbauordnung (LBO) (Örtliche Bauvorschriften) liegen für den Bereich nicht vor.

2.3.6 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 4 sind nach Kenntnis der Gemeinde keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

2.3.7 Denkmalpflege

Vorhandene Bodendenkmäler und archäologische Denkmäler bzw. sonstige Denkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt.

3. Lage und Beschreibung des Plangeltungsbereiches mit seiner Umgebung

3.1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des F-Planes hat eine Größe von ca. 2.840 m² und liegt im nördlichen Teil der Ortslage im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Eikhof 20, das durch das Autohaus Wischnat genutzt wird.

Östlich angrenzend befindet sich eine Fläche mit waldartigem Gehölzbestand (siehe hierzu Abbildung 10), der aber nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde nicht als Wald einzustufen ist.



Abb. 7: Luftbild mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches in rot (Quelle



Abb. 5: Vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Eikhof 20 von Nordosten



Abb. 6: Zufahrt auf das Betriebsgrundstück mit den bereits vorhandenen Lager- und Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich (im Hintergrund)



Abb. 8: Vorhandene Lager- und Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes mit vier Containern vorne rechts



Abb. 9: Angelegter Wall mit Bepflanzung im Südwesten als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche



Abb. 10: Abgrenzung der Lager- und Stellplatzflächen nach Osten mit waldartigen lichtem Gehölzbestand



Abb. 10: Die Lager- und Stellplatzflächen von Süden betrachtet.

4. Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung des Plangeltungsbereiches wird das Plangebiet als gemischte Baufläche **M** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO mit einer Folgenutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil durch den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4 das Baurecht bis zum Jahre 2036 befristet wird.

Da die Gemeinde sich gemäß §12 Abs.1 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden hat, ist ein Durchführungsvertrag zwingend erforderlich. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen und im vorliegenden Fall insbesondere zum Rückbau der Flächen¹ innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

¹ Siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes

Der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält hierzu weitere spezifische Regelungen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des geplanten Bereiches im Außenbereich und keinerlei Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft sind immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke nicht zu erwarten. Außerdem handelt es sich letztlich um eine temporäre Nutzung bis 2036.

5.2 Naturschutz , Landschaftspflege und Artenschutz

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die kommunale Abwägung aller planungsrelevanten Belange einzustellen.

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann.

Er wurde erstellt von der Planwerkstatt Holzer aus Lüneburg und ist als Teil II der Begründung beigefügt. Er gilt für die F-Planänderung und auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren bei der Ausarbeitung des Entwurfes für die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründungen beider Bauleitpläne eingearbeitet.

5.2.1 Artenschutz

Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung auch artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Hierzu wird verwiesen auf die Ausführungen im Kapitel 6.2 des Umweltberichtes. Hieraus ergibt sich, dass im Rahmen der Prüfung der Verbote nach § 44 BNatSchG keine Zerstörung und Beschädigung zur Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten nachgewiesen werden kann. Auch von einer Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen Lebensräumen von Fledermäusen ist nicht auszugehen.

Insofern ist von erheblichen Beeinträchtigungen für artenschutzrelevante Tierarten oder von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht auszugehen.

5.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 7 des Umweltberichtes (Teil II der Begründung).

Nach der Ermittlung im Umweltbericht ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden in Höhe von ca. 970 m². Wie im Umweltbericht ausgeführt, werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften nicht erforderlich.

Ein entsprechender Ausgleich für das Schutzgut Boden soll im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 durch den Erwerb von 970 Ökopunkten in einem anerkannten Ökokonto erfolgen. Hierfür liegen zwei Angebote im Kreis Herzogtum Lauenburg vor. Eine entsprechende Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist hierzu bereits erfolgt. Bis zur Entwurfsfassung für die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Angaben zum konkreten Ausgleich präzisiert.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist bereits mit Anschluss über das Betriebsgrundstück Eikhof 20 ausreichend verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das Betriebsgrundstück Eikhof 20 gewährleistet. Ein Anschluss an die Schmutzwasserversorgung ist nicht erforderlich. Die Entwässerung des Oberflächenwassers wird bereits durch Versickerung gewährleistet. Die Stellplatz- und Lagerflächen sind nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig mit Split/ Schotter befestigt.

Erdgas- und Stromversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht erforderlich. Eine Versorgung mit Elektrizität ist grundsätzlich durch die Schleswig-Holstein Netz AG über das Betriebsgrundstück Eikhof 20 gewährleistet.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH). Die AWSH erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger fungiert, alle Aufgaben der Abfallentsorgung.

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wentorf A.S, am gebilligt.

Fuhlenhagen, den

.....
Robert Götze
(Bürgermeister)

Siegel

Arbeitsvermerk

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
email: info@planwerkstatt-nord.de

Bearbeitungsstand: 11.02.2025

Beschluss der Gemeindevertretung zur Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

Teil II der Begründung
Umweltbericht

0	Hinweis	3
1	Vorbemerkung	3
1.1	Ziele und Inhalte des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung von in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes	5
2	Räumliche Lage	5
3	Vorliegende, geplante sowie in Arbeit befindliche Fach- und Sondergutachten	5
4	Bestandsaufnahme des ursprünglichen / derzeitigen Umweltzustandes	5
4.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit	5
4.2	Schutzgut Tiere	6
4.3	Schutzgut Pflanzenwelt	6
4.4	Schutzgut Fläche	8
4.5	Schutzgut Boden / Geologie	8
4.6	Schutzgut Wasser	8
4.7	Schutzgut Klima und Luft	8
4.8	Schutzgut Landschaft	9
4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	9
6	Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens	9
6.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit	10
6.2	Schutzgut Tiere	10
6.3	Schutzgut Pflanzenwelt	10
6.4	Schutzgut Fläche	11
6.5	Schutzgut Boden	11
6.6	Schutzgut Wasser	11
6.7	Schutzgut Klima und Luft	12
6.8	Schutzgut Landschaft	12
6.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
6.10	Wechselwirkungen	12
7	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	13
8	Prognose	14
8.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
8.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
8.3	Vermeidung, Verminderung und Ausgleich / Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	14
8.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	15

GEMEINDE FUHLENHAGEN
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“**
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

8.5	Zusätzliche Angaben	15
8.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	15
8.5.2	Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
9	Hinweise zur zeitlichen Befristung des Bebauungsplanes sowie zum Rückbau	16
9.1	Zeitliche Befristung	16
9.2	Rückbau / Wiederherrichtung der Flächen	16

Teil II Umweltbericht

0 Hinweis

Der vorliegende Bauleitplanung weist eine Besonderheit auf, die sich deutlich von den meisten anderen Bauleitplänen abhebt.

Legitimierung und Konkretisierung der Realnutzung

Die im Plangeltungsbereich gewünschten festgesetzten Nutzungen werden in der Realität bereits praktiziert, allerdings bisher ohne dass die bauleitplanerischen Voraussetzungen für diese Nutzungen vorlagen. Es handelt sich somit um eine nachträgliche Legitimierung und Konkretisierung der Realnutzung.

Zeitliche Begrenzung der Festsetzung und (weitgehende) Rückführung in den Ursprungszustand

Eine weitere Besonderheit dieses Bebauungsplanes ist es, dass diese Festsetzungen bis zum 30.04.2036 zeitlich befristet werden sollen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Fläche danach in den Ursprungszustand zurückversetzt werden muss (vgl. Kapitel 9).

1 Vorbemerkung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die kommunale Abwägung aller planungsrelevanter Belange einzustellen.

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte ist nicht Aufgabe des Umweltberichts, sie erfolgt in der Begründung zur Planung.

1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Ziele

Inhalte und Ziele des Bauleitplans werden in den Kapiteln 1 und 4 der Begründung erläutert.

Die Gemeinde Fuhlenhagen möchte eine bisher im Außenbereich gelegene „Fläche für die Landwirtschaft“ als „Mischgebiet“ ausweisen. Sie möchte damit dem Umstand gerecht werden, dass ein Teil der Fläche bereits seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich, sondern gewerblich von einem ortsansässigen Autohändler als Lagerfläche sowie als Stellplatzfläche für PKW genutzt wurde. Es sollen somit nachträglich die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die bereits praktizierte Nutzung geschaffen werden.

Es handelt sich somit nicht um eine Angebotsplanung, weshalb hier als Planungsinstrument ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die aktuelle Nutzung für einen begrenzten Zeitraum bauleitplanerisch zu ermöglichen. Im Anschluss an diese Nutzung soll die Fläche wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ gewidmet werden und als solche landwirtschaftlich genutzt werden.

Zielsetzung ist es somit, die bereits praktizierte Nutzung zeitlich begrenzt zu ermöglichen und die Fläche anschließend in den Zustand zurückzusetzen, den die Fläche vor der Nutzung als Stellplatz hatte.

GEMEINDE FUHLENHAGEN
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“**
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

Inhalt

Inhalt der Planung ist es, die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern. Der gesamte Plangeltungsbereich wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Für den nördlichen Teil wird eine GR (max. zulässige überbaubare Fläche) von max. 145 m² sowie eine GH (max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über Bezugshöhepunkt) von 3,2 m festgesetzt.

Für die nördlichen Teil erfolgt entsprechend der bereits existenten Nutzung eine Festsetzung als „Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze, hier: Abstellflächen für PKW.“

Für die südliche Teilfläche erfolgt eine Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Für alle Flächen im Plangeltungsbereich gilt der Durchführungsvertrag, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.



Abbildung: Lage im Raum
(ohne Maßstab)
(Plangrundlage:
Google Earth Pro 2021)

1.2 Darstellung von in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes (Anlage 1 – Nr. 1b BauGB)

Fachgesetze

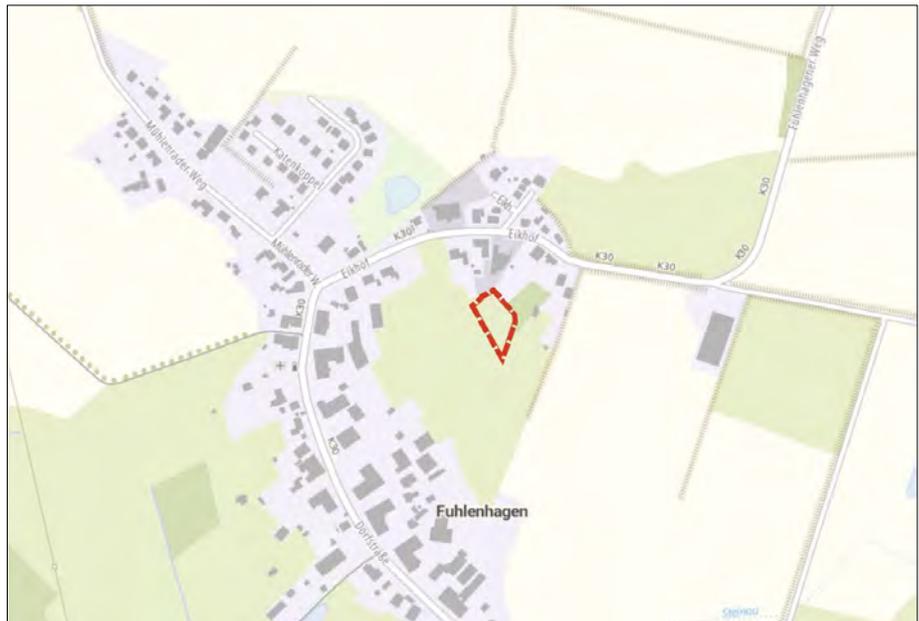
Der Gesetzgeber fordert mit den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie dem BauGB zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) und den sonstigen Schutzgütern auf. Die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB) zu nutzen. Werden in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und / oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen. Entsprechend wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

2 Räumliche Lage

Die Gemeinde Fuhlenhagen liegt im Süden des Kreises Herzogtum Lauenburg, ca. 7 km nordöstlich von Schwarzenbek.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Straße Eickhof, rückwärtig zur Werkstatt des Autohändlers Wischnat (vgl. nachfolgende Abbildung sowie Planzeichnung zum Bebauungsplan). Die Erschließung erfolgt von der Straße Eickhof über das Gelände des Autohändlers.

Abbildung: Lage im Raum (ohne Maßstab)
(Plangrundlage: WebAtlas DE 2024)



3 Vorliegende, geplante sowie in Arbeit befindliche Fach- / Sondergutachten

Zum Bebauungsplan Nr. 4 wurden bisher keine Fach- oder Sondergutachten erstellt. Die Gemeinde hält diese auch nicht für erforderlich.

4 Bestandsaufnahme des ursprünglichen / derzeitigen Umweltzustandes

Vorbemerkung:

Maßgeblich für die Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes ist der Ausgangszustand der Fläche, wie er sich vor der Herstellung der Stellplatzfläche im Jahr 2020 darstellte.

Dazu erfolgt eine zeichnerische Abgrenzung der Biotoptypen im Luftbild von 2018, als die Fläche noch als Grünland genutzt wurde.

4.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Das Areal ist Bestandteil eines „Gebietes mit besonderer Erholungseignung“ (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>). Dabei handelt es sich allerdings um eine sehr großräumige Einstufung, die mehr als die Hälfte des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasst. Das gesamte Gemeindegebiet Fuhlenhagens einschließlich der besiedelten Bereiche ist Bestandteil dieser Einstufung.

Es handelt sich um eine dörflich-ländliche Ortsrandlage. Als Vorbelastung des Gebietes für das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist lediglich die Werkstatt des Autohauses Wischnat mit der angrenzenden Hoffläche zu nennen.

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als mittel bis hoch einzustufen.

4.2 Schutzgut Tiere

Faunistische Erhebungen wurden für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstellt.

Vögel

Es ist davon auszugehen, dass vor dem erfolgten Eingriff die für Grünlandbereiche typischen Arten die Fläche des Eingriffsbereiches genutzt haben. Typische Offenlandbrüter, die große, offene Offenlandflächen besiedeln, dürften dabei keine Rolle gespielt haben, da die Fläche dafür zu kleindimensioniert ist und durch randliche Gehölzbestände geprägt ist.

In den Gartenflächen sowie den Gehölzen am Rand des Plangeltungsbereiches ist mit Vorkommen von in Gehölzen oder in der Nähe von Gehölzen brütender Vogelarten wie Amsel, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Goldammer, Dorngrasmücke und weiteren Arten zu rechnen. Die Grünlandfläche selbst dürfte nicht als Brutplatz genutzt worden sein, wohl aber als Nahrungshabitat für die in den angrenzenden Gehölzen brütenden Vogelarten.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass eine der möglicherweise im Gebiet brütenden Vogelarten in der Roten Liste für Schleswig-Holstein oder der Roten Liste für Deutschland geführt wird.

Eine besondere Wertigkeit des Plangeltungsbereiches für Brutvögel ist nicht erkennbar.

Fledermäuse

Quartiere von Fledermäusen sind im Plangeltungsbereich ausgeschlossen, da es keine geeigneten Bruthabitate gibt / gab. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Fläche als Teil eines größeren Jagdgebietes von Fledermäusen genutzt wurde / wird. Alle Fledermäuse sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Alle voraussichtlich im Gebiet vorkommenden Arten (Breitflügel- und Zwergfledermaus, Abendsegler) sind im Anhang IV der Europäischen FFH-Richtlinie enthalten.

Der große Abendsegler wird ebenso wie die Breitflügelfledermaus in der Roten Liste Säugetiere SH 2014 als gefährdet, die Zwergfledermaus als ungefährdet eingestuft. Der Fläche würde der Abschätzung nach eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Fledermausschutz zukommen.

Weitere potentiell vorhandene Arten des Anhangs IV

Weitere Arten des Anhangs IV sind aufgrund ihrer sehr speziellen Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.3 Schutzgut Pflanzenwelt

Die nachfolgenden Abbildungen sowie die anschließenden Ausführungen zeigen das Ergebnis der Biotoptypenkartierung und -bewertung einschließlich der zugehörigen Legende.

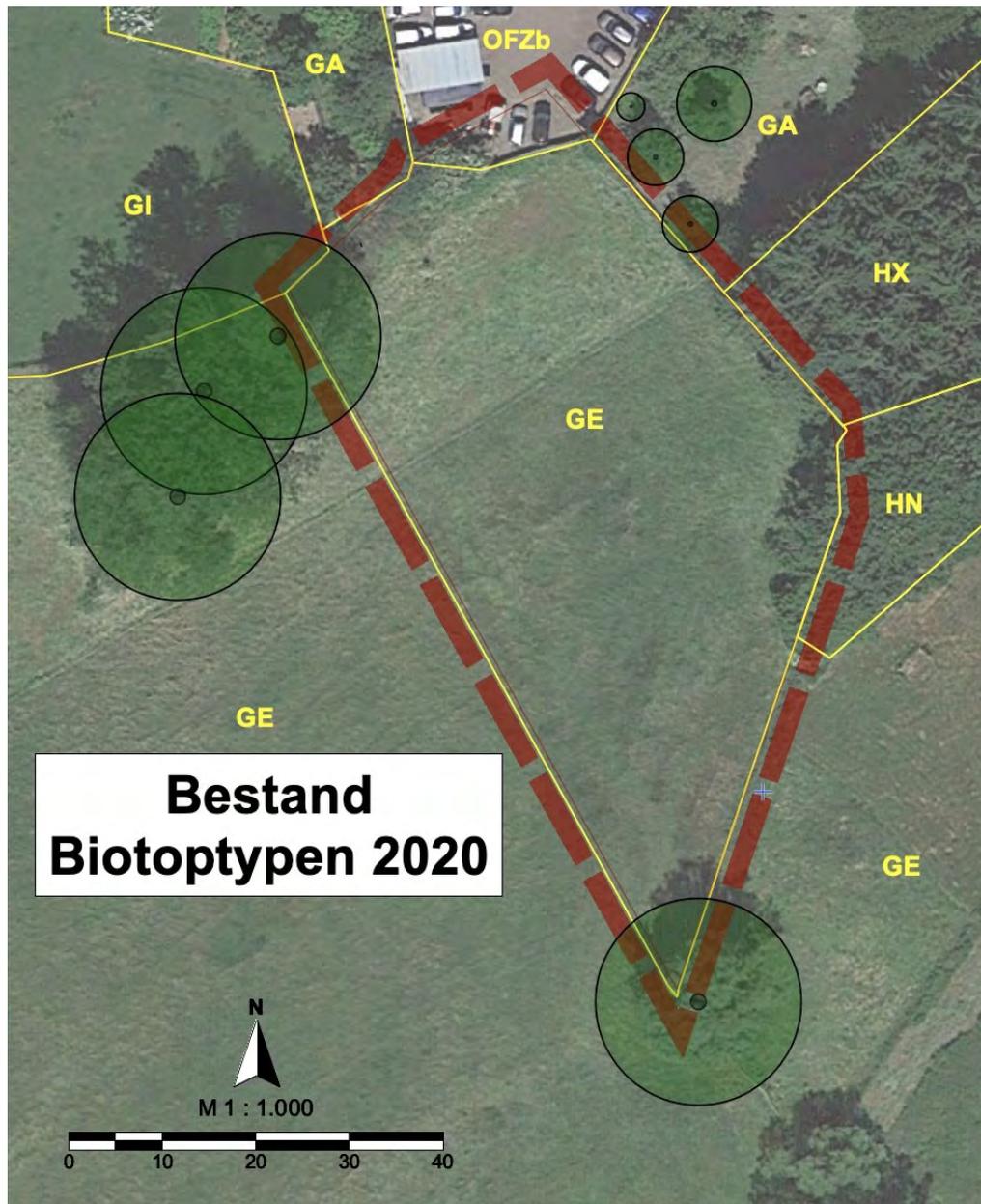
(Ursprungs-)Bestandsdarstellung 2020

Es folgt eine Darstellung der Bestandssituation aus dem Jahr 2020, also vor der Herstellung der Stellplatzfläche. Die Bestandserfassung erfolgte in Anlehnung an den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2021)“ durch die Planwerkstatt Holzer, Lüneburg, im Sommer / Herbst 2024. Für die Einstufung der Fläche, die zwischenzeitlich als Stellplatzanlage hergerichtet ist, wurde ein Luftbild (Google Earth Pro) aus dem Jahr 2018 ausgewertet.

Der gesamte Plangeltungsbereich stellte sich im Jahr 2020 als ein Artenarmes Extensivgrünland (GE) dar und erstreckte sich in westlicher, südlicher und südöstlicher Richtung über die Grenze des Geltungsbereiches hinaus aus.

Im Nordwesten befand sich ein Artenarmes Intensivgrünland (GI).

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
 für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
 (Umweltbericht) (Oktober 2024)



Kürzel	Biototyp
	Einzelbaum / Baumgruppe
HN	Naturnahes Feldgehölz
HX	Naturfernes Feldgehölz
GE	Artenarmes Extensivgrünland
GI	Artenarmes Intensivgrünland
GA	Garten
OFZb	Stellplatz-/Fahrflächen (Beton)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“**

für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

Unmittelbar nördlich erstreckte sich die Werkstatt des Autohauses Wischnat mit den Stellplatz-/Fahrflächen (OFZb), die in Betonpflaster ausgebildet sind. Westlich und östlich dieser Betonpflasterflächen finden sich zwei Gartenflächen. Östlich findet sich waldartigen Gehölzbestand, der zum überwiegenden Teil als standortfremdes Feldgehölz (HX), im südlichen Teilstück als Naturnahes Feldgehölz (HN) einzustufen ist.

Im Süden sowie im Westen finden sich größere, landschaftsbildprägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen aus *Salix alba* (Baum-Weide) bzw. *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche).

4.4 Schutzgut Fläche

Die **aktuelle Bestands-Flächenbilanz** (vor der Herstellung der Stellplatzfläche) sieht wie folgt aus:

Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) ca. 2.835 m².

4.5 Schutzgut Boden / Geologie

Für das Plangebiet gibt die Geologische Karte 1 : 25.000 (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>) „glazigene Ablagerungen (Teil der Grundmoränen und Endmoränen), bestehend aus „tonigem, sandigem und kiesigem Schluff (Geschiebelehm, oft über Geschiebemergel“ aus der Weichsel-Kaltzeit an. Für die Fläche wird ein „oberflächennaher Wasserleiter“ mit einer „Mächtigkeit der bindigen Deckschichten vorwiegend > 10 m (günstiger Fall)“ angegeben.

Die Bodenkarte 1 : 25.000 (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>) gibt als Bodenform einen „Gley aus Geschiebedecksand über tiefem Geschiebelehm, stellenweise Geschiebemergel“ mit einem „Grundwasserstand zeitweilig oberhalb 4 dm unter Flur an.

Die Karte Bodenschutz 1 : 2.000 (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>) spricht der Fläche 2 Bodenfunktionen zu und benennt für Bodenaufträge folgende Risiken: Verringerung von Wasser- und Nährstoffrückhalt.

Vermieden werden sollen Aufträge / Einträge von ton- bzw. humusarmen Substraten. Als Maßnahmen zur Verbesserung werden genannt: Auf-/Eintrag schluff-/ ton-/ humusreicher Substrate.

Der Fläche wird zusammenfassend eine "sehr hohe bodenfunktionale Gesamtleistung" zugesprochen. Die Feldkapazität (414 mm) sowie die Nährstoffverfügbarkeit werden als „sehr hoch“ eingeordnet. Die Gesamtfilterwirkung wird als „hoch bis sehr hoch“ eingestuft.

Die Böden werden als schwach feucht eingestuft.

Zusammenfassen kann dem anstehenden Böden im Ausgangszustand (vor der Herstellung der Stellplatzanlage) eine hohe Wertigkeit zugesprochen werden.

4.6 Schutzgut Wasser

Wasser hat eine besondere Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>) liegt das Gebiet im Grundwasserkörper Elbe-Lübeck-Kanal Geest und wird als gefährdet eingestuft.

Trinkwasserschutzgebiete sind im Nahbereich nicht vorhanden, Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind nicht gegeben.

Der Grundwasserstand ist laut Angabe der Bodenkarte 1 : 25.000 (zeitweilig oberhalb 4 dm) als eher hoch einzustufen.

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Innerhalb des gemäßigten ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins ist der Kreis Herzogtum Lauenburg am stärksten kontinental geprägt. Der Kreis Herzogtum Lauenburg ist geprägt durch ein ganzjährig feuchtes Klima mit einer Durchschnittstemperatur von 8,2° C. Die Gemeinde Fuhlenhagen liegt in

GEMEINDE FUHLENHAGEN
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“**
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

einem Bereich Schleswig-Holsteins, in dem der mittlere Jahresniederschlag ca. 674 mm beträgt. Während es im Winter zu einem Minimum an Niederschlägen kommt, sind die Sommermonate mit durchschnittlich 75-80 mm sehr feucht. Lokalklimatisch ist der Untersuchungsraum als Ausgleichsraum einzustufen, der als nicht versiegelte Fläche zur Frischluftentstehung beiträgt.

Insgesamt betrachtet lässt sich dem Plangeltungsbereich (im Ursprungszustand) eine mittlere bis hohe Funktionsfähigkeit des Lokalklimas zuordnen.

4.8 Schutzgut Landschaft

Der Plangeltungsbereich stellte sich im Ursprungszustand (vor 2020) als Teil einer größeren Grünlandfläche im Übergangsbereich vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft dar. Unmittelbar nördlich schließt die befestigte Hoffläche der Werkstatt des Autohauses Wischnat an. Im Nordosten befindet sich eine naturbetonte Gartenfläche mit einigen Obstbäumen. Weiter südöstlich schließt daran ein waldartiges Feldgehölz an, das zum überwiegenden Teil aus Fichten sowie Douglasien und im südlichen Teil aus Eschen besteht. Im Südosten, Süden, Westen und Nordwesten erweitern sich die Grünlandflächen über die Grenze des Plangeltungsbereiches hinaus. Diese Grünflächen sind durch mehrere landschaftsbildprägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie kleinere Geländekanten geprägt und gegliedert.

Das Ursprungsgelände war innerhalb der Fläche weitgehend eben bei Höhen um ca. 45 m ü. NN.

4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als sonstige Sachgüter ist die ursprünglich als Grünland genutzte landwirtschaftlichen Fläche zu nennen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Kulturgüter bekannt.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Dieses Szenario ist rein hypothetisch, da die gewünschte Nutzung, nämlich die Stellplatzanlage, bereits hergestellt ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige Grünlandnutzung der Fläche fortgeführt und sich der Zustand der Schutzgüter nicht wesentlich verändert worden wäre.

Für die benötigte Stellplatzanlage müssten andere Flächen gefunden werden. Ob diese eine bessere Eignung aufweisen und ob dies in räumlicher Nähe zum Betriebsstandort realisierbar wäre, ist jedoch fraglich.

6 Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens

Vorbemerkung

Die Planung zielt auf eine Legalisierung der bereits praktizierten Nutzungen auf der Fläche ab. Als Vorhaben werden somit die bereits aktuell praktizierten Nutzungen angenommen.

Ein separates Kapitel 9 beschäftigt sich mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Folgenutzung.

Die Umsetzung der Planung kann grundsätzlich zu unterschiedlichen Umweltauswirkungen führen. Zu differenzieren ist hier zwischen

- **baubedingten Wirkungen**
- **anlagebedingten Wirkungen sowie**
- **betriebsbedingten Wirkungen.**

Im Folgenden werden die Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beschrieben und bewertet. Dabei werden ggf. vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt unter Einstufung der Empfindlichkeit.

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

Anschließend werden verbal-argumentativ die Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert und auf ihre Erheblichkeit hin bewertet. Hierbei werden 4 Stufen unterschieden:

nicht erheblich, wenig erheblich, erheblich und sehr erheblich.

Bei der Erfassung und Bewertung der Umweltbelange werden die vorliegenden Erkenntnisse, Gutachten und Stellungnahmen ausgewertet und berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Aus dem Erheblichkeitskriterium folgt, dass Umweltmerkmale, die vom Plan nicht betroffen sind, bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet werden müssen. Daneben wird auch ein gewisses Maß an Beeinträchtigung als tolerierbar und somit als nicht prüfungsrelevant akzeptiert.

6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potentielle Auswirkungen durch Lärm und sonstige Immissionen sowie die Naherholungseignung der Fläche von Bedeutung.

Durch den Bau bzw. die Herstellung der Stellplatzanlage sind für einen überschaubaren Zeitraum Lärm- und ggf. auch Staubemissionen entstanden, die aber im üblichen Rahmen gelegen haben dürften.

Für die angrenzenden Wohngrundstücke kann die Nutzung als Stellplatzanlage als Beeinträchtigung empfunden werden, da hierdurch Verkehre in einem vormals verkehrsfreien Bereich entstanden sind. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen erreichen aber eher nicht die Erheblichkeitsschwelle.

- Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen entstanden oder zu erwarten.

6.2 Schutzgut Tiere

Wirkungen auf Vögel

Die Gehölzvogelarten haben durch die bereits umgesetzten Vorhaben keine Bruthabitate verloren, in geringem Umfang könnten sogar die Gehölzpflanzungen auf dem westlichen Erdwall mittelfristig Eignungen als Bruthabitat entwickeln, auch wenn sie aus standortfremden Arten bestehen.

Verloren geht ein Teil des Nahrungshabitats, indem ein Teil der vormaligen Grünlandflächen nunmehr als Stellplatzfläche ausgebildet ist.

Da sehr große, gleichartige Habitatflächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang verbleiben, ist nicht von einer nennenswerten Beeinträchtigung für Vögel auszugehen.

Wirkungen auf Fledermäuse

Fledermausquartiere im Plangeltungsbereich können durch die Eingriffe nicht beseitigt worden sein, da solche nicht existiert haben können. Die potenziellen Nahrungsflächen, die Randflächen der Gehölze, werden nicht verkleinert, sondern tendenziell ausgeweitet. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Arten kleinen Schwankungen im Nahrungsangebot kompensieren und in die Umgebung ausweichen.

Die Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG kommt u. a. zu folgendem Ergebnis:

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten wurden nicht zerstört oder beschädigt. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen wurden nicht zerstört oder beschädigt.

Es kam demnach nicht zu einem Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

- Von erheblichen Beeinträchtigungen für artenschutzrelevante Tierarten oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist nicht auszugehen.

6.3 Schutzgut Pflanzen

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

Baubedingt war mit der Herstellung der Stellplatzanlage sowie die Aufstellung der Container ein Totalverlust des ursprünglich vorhandenen Grünlandbestandes verbunden. Auch die randlichen Flächen wurden vollständig überformt, indem der anstehende Oberboden zu Erdverwallungen aufgeschoben wurde.

Anlagebedingt führt die aktuelle Nutzung dazu, dass der Großteil der Fläche vegetationsfrei als Stellplatzanlage ausgebildet ist bzw. von Containern überbaut wird.

Der westliche Erdwall wurde in Teilen mit nichtheimischen Ziergehölzen bepflanzt. Die übrigen Erdwall-Abschnitte werden von rasenartigen Grasbeständen eingenommen.

Die südliche Teilfläche wurde als Rasenfläche eingesät und wird regelmäßig gemäht.

- Mit der Umsetzung des Vorhabens waren / sind erhebliche Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt verbunden.

6.4 Schutzgut Fläche

Durch die (bereits erfolgte) Umsetzung der Planung geht eine bislang unbebaute „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 2.835 m²) mit einer mittleren Wertigkeit (artenarmes Extensivgrünland) verloren.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz der Planung:

Mischgebiet	ca. 2.835 m ²
davon	
- Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)	ca. 145 m ²
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 967 m ²

6.5 Schutzgut Boden

Bei der Herstellung der aktuellen Situation sind baubedingt erhebliche Veränderungen des Bodens erfolgt. Der anstehende Oberboden wurde im Bereich der Stellplatzanlage abgeschoben und zu den randlichen Verwallungen aufgeschoben. Anschließend erfolgte eine Abdeckung mit einem Schotter-Mineralgemisch auf einer ca. 1.475 m² großen Teilfläche. Auf einer ca. 145 m² großen Teilfläche wurden Stahlcontainer aufgestellt.

Durch Überbauungen / Verdichtungen verlieren die Flächen ihre Funktionen im Naturhaushalt vollständig (z. B. bei Vollversiegelungen) oder zumindest teilweise (im Falle wasserdurchlässiger Wege oder Abgrabungen).

- Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen entstanden.

6.6 Schutzgut Wasser

Die Größe der max. vollversiegelten Fläche ist mit 145 m² sehr gering. Der Lagerplatz sowie die Abstellflächen für PKW im Umfang von ca. 1.620 m² wurden zwar nicht vollversiegelt, aber die Versickerung einer Schotterfläche nimmt erfahrungsgemäß mit zunehmendem Alter ab, so dass ein randlicher Abfluss erfolgt.

In der Summe ist allerdings keine nennenswerte Einschränkung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

- Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen entstanden bzw. zu erwarten.

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

6.7 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Flächennutzung als Schotterfläche entfällt auf einem Großteil des Plangeltungsbereiches die bisherige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Vielmehr ist die Fläche nunmehr, bezogen auf das Kleinklima, als klimatischer Belastungsraum einzustufen.

Für den südlichen Bereich, der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt wird, bleiben die ursprünglichen Funktionen weitgehend erhalten. Aufgrund der eher geringen Flächengröße des Plangeltungsbereiches sind die klimatischen Auswirkungen insgesamt als eher gering einzustufen.

- Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen entstanden bzw. zu erwarten.

6.8 Schutzgut Landschaft

Durch die Erstellung des Lagerplatzes und der Abstellflächen für PKW sowie die randlich neu entstandenen Erdverwallungen hat sich das Landschaftsbild der Fläche deutlich verändert. Zum Einen ist der vormalige Blick in eine unverbaute Grünlandfläche nicht mehr gegeben. Zum Anderen sind insbesondere in westlicher Richtung die Blickbeziehungen wegen der hohen Erdwälle nicht mehr gegeben.

Die (Stahl-)Container fallen gegenüber der flächigen visuellen Beeinträchtigung durch die Schotterflächen und die Fahrzeuge nicht besonders ins Gewicht, da sie räumlich an die Baumgruppe und die hohe Erdverwallung im Nordwesten „angelehnt“ sind.

Der massiven Landschaftsbildveränderung in der „Innenwirkung“ steht eine eher geringe Außenwirkung entgegen, da die Erdwälle bzw. die angrenzenden Gehölzbestände die Blickbeziehungen auf die Eingriffsfläche deutlich beschränken.

- Für das Schutzgut Landschaft sind erhebliche Beeinträchtigungen entstanden.

6.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter waren vor der Platzherstellung im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden zwar der Nutzung entzogen, es erfolgt aber eine monetäre Entschädigung für den Besitzer. Die Bodeneigenschaften werden durch die aktuelle Nutzung nicht irreversibel verändert.

- Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter entstanden bzw. zu erwarten.

6.10 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wurden die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern / Umweltbelangen bereits dargelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar, die über die beschriebenen Wechselbeziehungen hinausgehen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch entstehende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffs- / Ausgleichssituation erfolgt gemäß dem gemeinsamen Runderlass über das "Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht"¹.

Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Andernfalls gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Randstreifen wiederhergestellt werden. Die Verhältniszahlen erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Überbauung im Umfang von 145 m² (GR) zulässig. Weitere 1.475 m² sind als Abstellflächen für PKW ausgewiesen.

In der Summe ist von einer max. Versiegelung von ca. 1.620 m² auszugehen.

Ausgleichserfordernis

Zur Bemessung des Ausgleichserfordernisses ist dieser Wert mit dem Faktor 0,5 zu multiplizieren, so dass eine Flächengröße von (1.620 m² x 0,5) = ca. 810 m² ermittelt wird. Gemäß dem vorgenannten Runderlaß ist eine Fläche dieser Mindestgröße aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und in einen naturnahen Biotoptyp zu überführen.

➤ *Das „Regel-Ausgleichserfordernis“ beträgt somit 810 m²*

Berücksichtigung des zeitlichen Verzugs der Kompensation

Die Eingriffe erfolgten bereits im Jahr 2021. Die Kompensation wird voraussichtlich frühestens im Jahr 2025 erfolgen. Da sich die Kompensationsmaßnahmen in diesen 4 Jahren bereits hätte entwickeln können, wird ein Aufschlag für den zeitlichen Verzug erforderlich.

Für jedes Jahr des zeitlichen Verzuges wird ein Aufschlag von 5 % angesetzt. Bei 4 Jahren ergibt sich ein Aufschlag von 20 %. Somit erhöht sich das Ausgleichserfordernis um 162 m² auf insgesamt 972 m².

➤ *Inklusive des zeitlichen Verzugs ergibt sich ein Ausgleichserfordernis in Höhe von ca. 970 m².*

Schutzgut Wasser

Gemäß vorgenanntem Erlass gelten Eingriffe als ausgeglichen, wenn,

- stark verschmutztes Niederschlagswasser in Kläranlagen gereinigt wird, deren Ablauf mindestens die Anforderungen nach § 7 a WHG erfüllt
- (bei Mischkanalisation) gering und normal verschmutztes Niederschlagswasser vor der Zusammenführung der Teilströme in einem Regenklärbecken geklärt wird
- gering verschmutztes Niederschlagswasser im Boden versickert wird.

Schmutzwasser fällt auf der Fläche nicht an. Das Niederschlagswasser wird auf der Fläche oder randlich zur Versickerung gebracht.

Der Ausgleich für das Schutzgut Wasser wird auch auf den vorherbeschriebenen Kompensationsflächen, die für das Schutzgut Boden erforderlich werden, erreicht, indem auf diesen Flächen der (bisherige) Eintrag von Dünger und Nährstoffen (aus der landwirtschaftlichen Nutzung) reduziert wird.

➤ *Weitere Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz werden für dieses Schutzgut nicht erforderlich.*

¹ Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2013):
Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Kiel

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

Schutzgut Klima / Luft

Das Lokalklima wird durch die mit der Versiegelung verbundene Abstrahlung sowie die auf der Fläche entstehenden Abgase der Verbrennungsmotoren beeinträchtigt. Die Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Klima / Luft aus.

- *Weitere Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz werden für dieses Schutzgut nicht erforderlich.*

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch das bereits umgesetzte Vorhaben ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes eingetreten. Es wurde versucht, diese Beeinträchtigung durch die Bepflanzung eines Erdwalles im Westen der Fläche zu minimieren. Dass dabei keine standortheimischen Gehölzarten, sondern Ziergehölzarten verwendet wurden, wird dem ungeschulten Betrachter jedoch nicht unbedingt auffallen.

- *Weitere Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz werden für dieses Schutzgut nicht erforderlich.*

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die bereits auf der Fläche umgesetzten Eingriffe ist für Vögel und Fledermäuse in erster Linie nur noch die südliche Teilfläche sowie der Bereich der Verwallungen (eingeschränkt) als Nahrungshabitat geeignet. Da die entfallene Nahrungshabitat-Fläche als eine verhältnismäßig kleine Fläche im Zusammenhang mit sehr viel größeren Nahrungshabitaten einzustufen ist, darf der Eingriff in die Tierwelt als nicht erheblich eingestuft werden.

- *Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz werden für dieses Schutzgut nicht erforderlich.*

Beeinträchtigung gefährdeter Arten

Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen seltener oder gefährdeter Arten nicht entstanden bzw. zu erwarten.

- *Weitere Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz werden für dieses Schutzgut nicht erforderlich.*

Bei Realisierung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen darf der Eingriff als **ausgeglichen** betrachtet werden!

8 Prognose

8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung (identisch mit der aktuellen örtlichen Situation) sind die unter Kapitel 6 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Die Planung ist so konzipiert, dass bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie Ausgleich / Ersatz **keine** erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter verbleiben.

8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aussagen hierzu entfallen, da die Planung identisch ist mit der aktuellen örtlichen Situation. Es handelt sich um eine nachträgliche bauleitplanerische Legitimation des Istzustandes.

8.3 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich / Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung konnten Eingriffe nicht grundsätzlich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffs-

GEMEINDE FUHLENHAGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Lagerplatz und Abstellflächen für PKW“
für eine Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 4 rückwärtig des Grundstücks Eickhof 20
(Umweltbericht) (Oktober 2024)

regelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Da die Eingriffe bereits erfolgten, sind Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung nicht mehr möglich.

Zur Kompensation der verbliebenen erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Extensive Grünlandnutzung sowie Ausweisung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ für die Fläche im Süden des Plangeltungsbereiches.
- Externe Ersatzfläche mit einer Größe von ca. 1.015 m²
Hierzu ist eine Fläche von ca. 1.015 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus zu nehmen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln oder als offenes Gewässer mit Uferlandstreifen wiederherzustellen. Die Verhältniszahlen erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden.

8.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Untersuchung von Alternativstandorten erübrigt sich, da die Nutzung bereits praktiziert wird.

8.5 Zusätzliche Angaben

8.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die relevanten und angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht hierzu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen.

8.5.2 Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf diese Weise wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht dargelegten Prognosen tatsächlich eingetreten sind, die Maßnahmen und Festsetzungen realisiert wurden und die gewünschte vollständige Kompensation erbracht haben.

- Für die Umsetzung und Durchführung der vorgesehenen Grün- und Pflegemaßnahmen ist der Vorhabensträger zuständig. Eine Kontrolle dieser Maßnahmen erfolgt alle 3 Jahre durch die Gemeinde.

9 Hinweise zur zeitlichen Befristung des Bebauungsplanes sowie zum Rückbau

9.1 Zeitliche Befristung

Der Bebauungsplan legt mit der Festsetzung Nr. 5 folgendes fest:

„Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen dieses Bebauungsplanes gelten nur bis zum 30.04.2036. Danach sind die Flächen mit Ausnahme der zur Erhaltung festgesetzten Flächen wieder als landwirtschaftliche Flächen herzurichten.“

9.2 Rückbau / Wiederherrichtung der Flächen

Beim Rückbau bzw. bei der Wiederherrichtung der Flächen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Container sind von der Fläche zu entfernen.
- Die gesamten befestigten Flächen sind vollständig zurückzubauen. Dazu ist sämtliches eingebrachtes Fremdmaterial von der Fläche zu entfernen und einer fachgerechten Wiederverwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
- Die randlich vorhandenen Zäune sowie ggf. sonstige vorhandene Befestigungen / Fremdmaterialien sind von der Fläche zu entfernen und fachgerecht einer Wiederverwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
- Die Gehölze auf den Erdwällen sind von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Eine Rücknahme der Gehölze in der Brutzeit (01. März bis 30. September) ist unzulässig.
- Das in den Erdwällen enthaltene Bodenmaterial ist – sofern zutreffend – nach Ober- und Unterbodenanteilen getrennt zu werben.
Sollte Unterboden enthalten sein, so ist dieser in einem ersten Schritt flächig auf die abgeräumte Stellplatzfläche aufzubringen. Im nächsten Schritt ist der Oberboden gleichfalls flächig und gleichmäßig auf die abgeräumte Stellplatzfläche aufzubringen.
- Die Fläche ist zu walzen und mit einer Grünlandeinsaat einzusäen.
- Anschließend kann wieder eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung erfolgen.

Lüneburg, den 15.10.2024

Planwerkstatt Holzer

Büro für

- Bauleitplanung
- Landschaftsplanung/-Architektur
- Ökologische Gutachten
- Ausführungsplanung/Bauleitung.

Schomakerstraße 12

21339 Lüneburg

04131 / 400 931 (Tel.)

0176 / 234 077 39 (mobil)

info@planwerkstatt-holzer.de