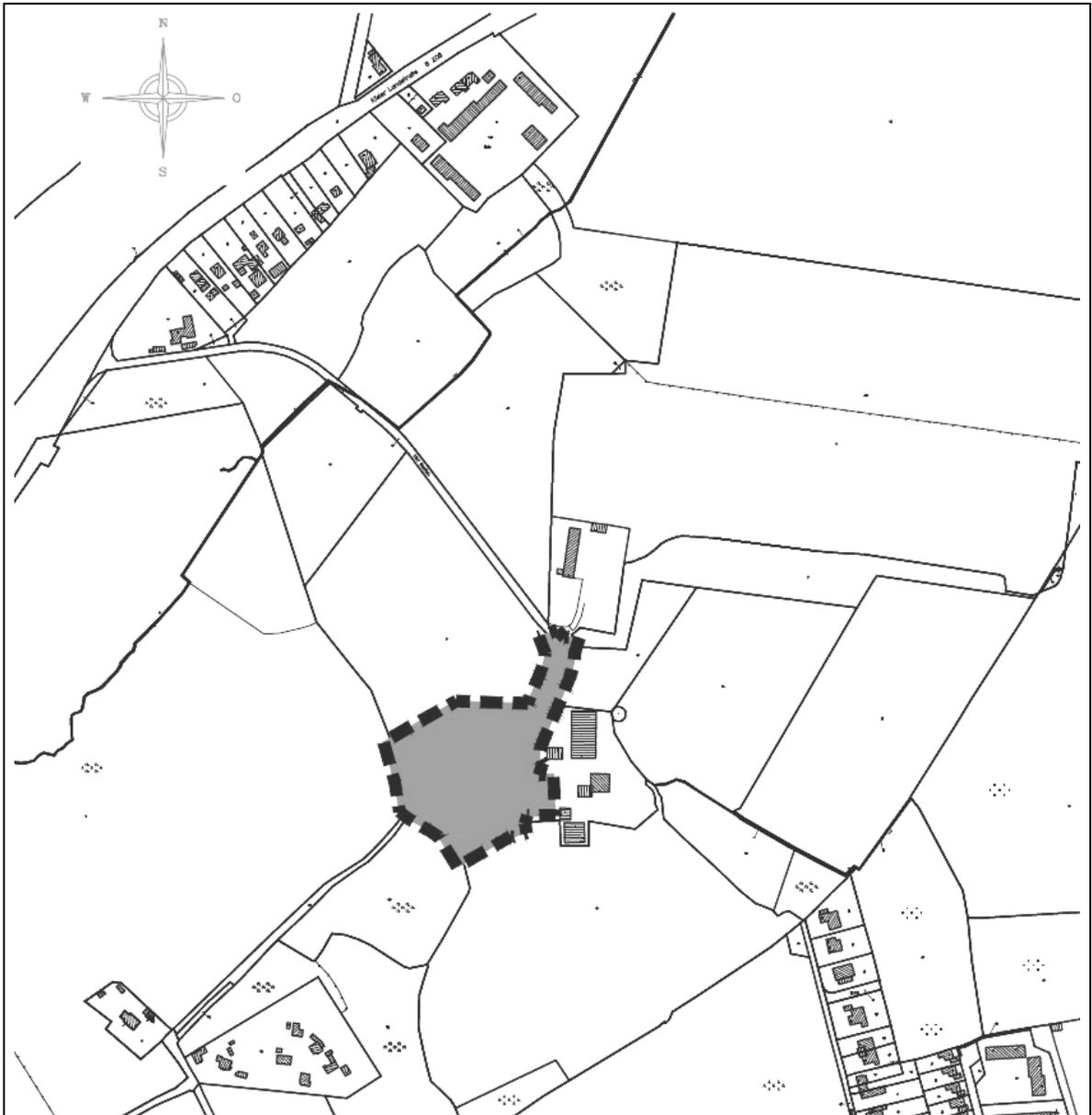


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 149 für das Gebiet Hof Basten



Ingenieurgemeinschaft
Klütz & Collegen GmbH

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 149 für das Gebiet Hof Basten

Inhaltsübersicht

1	Planungsanlass und -ziele	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Plangeltungsbereich	6
4	Übergeordnete Planungen	6
5	Festsetzungen	8
5.1	Art der Nutzung	8
5.2	Maß der Nutzung	9
5.3	Höhe baulicher Anlagen	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Verkehrliche Erschließung	11
5.6	Ver- und Entsorgung	15
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	16
6	Umweltbericht	17
6.1	Einleitung	17
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	17
6.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18
6.1.3	Schutzgebiete	21

6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	21
6.2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	34
6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
6.4	Bilanzierung des Eingriffs- / Ausgleichsverhältnisses	38
6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
6.6	Zusätzliche Angaben	41
6.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	41
6.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
7	Kosten	43
8	Anlage Entwicklungskonzept	44

1 Planungsanlass und -ziele

Die Familie Ehlers betreibt den landwirtschaftlichen Betrieb Hof Basten und möchte sich neben der Landwirtschaft ein zweites wirtschaftliches Standbein aufbauen (vgl. Kap. 8 Anlage Entwicklungskonzept).

Entsprechend den Zielen der Landesregierung, die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft z.B. durch Erwerbsalternativen im ländlichen Tourismus zu erhöhen (vgl. Kap. 4), ist der Aufbau einer Anlage für den Freizeitsport vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine sogenannte SwinGolf-Anlage einschließlich eines gastronomischen Angebotes für die SwinGolf-Nutzer.

SwinGolf kann als Breitensport betrieben werden, da keine besondere Ausrüstung oder Vorkenntnisse notwendig sind. Eine dementsprechende Anlage in unmittelbarer Nähe der Stadt Itzehoe stellt ein attraktives Freizeitangebot dar. Es dient in erster Linie der Naherholung, kann sich aber auch zu einem touristischen Anziehungspunkt für die Region entwickeln. Die folgenden Ausführungen geben einen Einblick in den Sport:

„...Ziel des Spiels ist es, einen weichen Ball mit einem einzigen Universal – Schläger über eine Bahn von 50 bis 300 Metern in ein Loch zu befördern. Eine gemähte Wiese dient als Spielfläche. Schon auf einer Fläche von 5 Hektar (ca. 6 Fußballfelder) kann eine SwinGolf – Anlage ohne großen Aufwand und umweltschonend erstellt werden. In Verbindung mit einer kleinen Gastronomie oder einem Hofladen ergibt sich so ein attraktives Freizeitangebot. Daher bietet dieser Sport eine echte wirtschaftliche Perspektive für viele Landwirte und Grundbesitzer.“

„...Die Gestaltung einer SwinGolf-Anlage ist recht unkompliziert und bedeutet keinen unumkehrbaren Eingriff in die Natur. Die vorhandene Reliefsituation wird als spielerische Besonderheit einbezogen, weitere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht vorgesehen, ebenso keine Veränderungen in der Bodenbeschaffenheit, wie z.B. Sandbunker. Eine SwinGolf-Anlage bedeutet deshalb auch keinen unwiederbringlichen Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sollte die Anlage irgendwann einmal nicht mehr betrieben werden, ist ein Rückbau ohne großen Aufwand innerhalb kurzer Zeit möglich. Außerhalb der Spielbahnen gelegene Wiesen (sog. Roughs) können auch während des Spielbetriebes weiter landwirtschaftlich genutzt werden...“ (Quelle: www.SwinGolf-deutschland.de)

Als weiteres touristisches Angebot ist die Errichtung von bis zu fünf Ferienhäusern in räumlicher Nähe zur vorhandenen Hofstelle vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 149 umfasst den Bereich der geplanten Ferienhäuser, der baulichen Anlagen für die notwendigen Dienstleistungs- und Serviceangebote für die SwinGolf-Anlage (Ausgabestation für Schläger, Bälle usw., Sanitäreanlage, kleine Gastronomie), sowie der verkehrlichen Erschließung (Zufahrt mit Wendeanlage, notwendige Stellplatzflächen).

Die geplante SwinGolf-Anlage umfasst insgesamt 18 Spielbahnen, aufgeteilt in je 9 Bahnen nördlich und südlich der Ferienhausanlage. Ihre planungsrechtliche Zulässigkeit wird über eine parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) geregelt. Der entsprechende Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP umfasst die gesamte Freizeitanlage einschließlich des B-Plangebietes und hat eine Größe von rd. 10,6 ha. Vorgesehen ist dort die Änderung der Darstellung von "Flächen für die Landwirtschaft" in

- private Grünfläche "SwinGolf" und
- Sondergebiet „Ferienhäuser / Gastronomie / SwinGolf-Service“ gem. § 10 BauNVO für den Teilbereich des B-Plans.

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert 29. Juli 2011 (BGBl I S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

3 Plangeltungsbereich

Der rd. 1,18 ha große Plangeltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 33/1 und 34/1 der Flur 3, Gemarkung Itzehoe. Er wird begrenzt durch

- landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Süden,
- die landwirtschaftliche Hofstelle des Hofs Basten im Osten
- und Wald im Westen.

4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Stadt Itzehoe im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft. Die Zentralen Orte der mittelfunktionalen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen (vgl. Kap. 2.2.2 LEP).

Um das Mittelzentrum Itzehoe ist ein Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dargestellt. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse in den gesamten ländlichen Raum geben. Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden. Zur Stärkung ihrer regionalen Versorgungsfunktion in den ländlichen Räumen sollen Infrastruktureinrichtungen auf die Stadt- und Umlandbereiche und hier vorrangig auf die Kernstädte konzentriert werden. Gleichzeitig sollen die Stadt- und Umlandbereiche für die Bevölkerung regional gut angebunden sein, und es soll eine gute verkehrliche Anbindung zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden bestehen. (vgl. Kap. 1.5 LEP).

Auf der Grundlage der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein sollen die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein und die Wachstumspotenziale des Tourismus genutzt werden. Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und so weiter), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden (vgl. Kap. 3.7 LEP).

Die Landwirtschaft soll in allen Teilen des Landes als ein raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt sowie in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden. Die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft soll insbesondere erhöht werden u.a. durch die Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten. Dabei sollen ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden. Erwerbsalternativen wie Direktvermarktung oder ländlicher Tourismus sind zu fördern. Dabei ist der ländliche Tourismus ortsangepasst zu entwickeln (vgl. Kap. 3.9 LEP).

In der Fortschreibung 2005 des **Regionalplanes für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West** (RROPI.) wird Itzehoe ebenfalls als Mittelzentrum und als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dargestellt. Die Stadt bildet sowohl ein bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum als auch einen höherrangigen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt. Die Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsschwerpunkt soll gestärkt und weiterentwickelt werden, so dass die Entwicklungsimpulse von hier in den gesamten umliegenden ländlichen Raum ausstrahlen. Die Stadt Itzehoe und 15 Nachbargemeinden des Stadt- und Umlandbereichs haben eine „Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe (Region IZ)“ erarbeitet. Darin wurde u.a. vereinbart, gemeinsam dafür Verantwortung zu tragen, dass ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot mit überregionaler Ausstrahlung sowie eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur erhalten bleiben. Dies soll ebenso zur Steigerung der Wohnattraktivität beitragen wie die geplante Vernetzung der Rad- und Wanderwege und die Entwicklung eines Naherholungskonzepts (vgl. Kap. 6.3.2 RROPI.).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, bestehend aus den Vorbehaltsgebieten „Naturpark Aukrug“ und „Störtal und angrenzende Marsch- und Geestbereiche“. Bei der Planung und Verwirklichung von Erholungs-, Sport- und Tourismuseinrichtungen sollen Neubauvorhaben möglichst nur an vorhandene Anlagen und Ortschaften angebunden werden. Bei der Entwicklung von Erholungsangeboten in den landschaftlichen Großräumen "Eider-Treene-Sorge", dem Naturpark Aukrug, dem Stör-Niederungsbereich und der Krückau-Niederung sowie den Elbmarschen ist der Schutzwürdigkeit dieser Landschaften in besonderem Maße Rechnung zu tragen.

Neben den vorhandenen Naturerlebnisräumen in Albersdorf, Burg, Lunden, Itzehoe und Kellinghusen sollen vorzugsweise in den Übergangsbereichen zwischen Schutz- und intensiv genutzten Gebieten planvoll weitere Naturerlebnisräume für die landschaftsgebundene Erholung geschaffen werden (vgl. Kap. 5.3 RROPI.).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan 2015 (FNP)** ist der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 149 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Über die parallel erfolgende 8. Änderung des FNP wird dieser Bereich in „Sondergebiet Ferienhaus“ gem. § 10 BauNVO geändert, die nördlich und südlich angrenzende Freizeitanlagen mit ihren Grünflächen aus insgesamt 18 Spielbahnen (2 x 9 Bahnen) wird von "Flächen für die Landwirtschaft" in "Grünfläche - SwinGolf" geändert.

5 Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 10 BauNVO ("Sondergebiete, die der Erholung dienen") als Sondergebiet „Ferienhäuser / Gastronomie / SwinGolf-Service“ (SO-FGS) festgesetzt. Gem. BauNVO sind für entsprechende Sondergebiete jeweils im Einzelfall die Zweckbestimmung sowie die Art der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

In diesem Fall dient das Sondergebiet „Ferienhäuser / Gastronomie / SwinGolf-Service“ (SO-FGS) der Unterbringung von Ferienhäusern für das ganzjährige touristische Freizeitwohnen und von baulichen Anlagen für notwendige Dienstleistungs- und Serviceangebote zur Versorgung der angrenzenden SwinGolfanlage.

Die Art der zulässigen Nutzungen wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LEP zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft (vgl. Kap. 4) und des Betriebskonzeptes des Hofs Basten festgesetzt. Zulässig sind danach max. 5 Ferienhäuser mit jeweils einer Nutzungseinheit. Entsprechend der einschlägigen Kommentierung bzw. Rechtsprechung dienen Ferienhäuser und -wohnungen ganzjährig und über ihren gesamten Lebenszyklus gesehen dem gewerblichen Tourismus, d.h. dem vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste.

Weiterhin dient das Plangebiet zur Konzentration der baulichen Anlagen, welche für die angrenzende SwinGolfanlage erforderlich sind. Hier werden Service- und Dienstleistungsangebote zur Ausgabe von Sportgeräten und Zubehör einschließlich einem Kiosk für kleinere Snacks und Erfrischungsgetränke usw., sowie sanitäre Anlagen und eine kleine gastronomische Einrichtung (Schank- und Speisewirtschaft) in räumlicher Nähe zur Hofstelle gebündelt. Außerdem können im Plangebiet die erforderlichen Wege, Platzbereiche und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sowie die notwendigen Stellplätze in den dafür festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hergestellt werden.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der zulässigen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert und orientiert sich an dem Baukonzept des konkreten Vorhabens. Dabei ist davon auszugehen, dass für die 5 Ferienhäuser jeweils eine Grundfläche von rd. 100 m² beansprucht wird. Das Servicegebäude für die SwinGolf-Anlage dürfte etwa die gleiche Größe einnehmen. Sofern gewährleistet sein soll, dass eine ganze Besuchergruppe gleichzeitig in der Gastronomie versorgt werden kann, ist dafür von einer Größenordnung von insgesamt rd. 200 m² auszugehen. Bei einem Gesamtflächenbedarf von rd. 2,5 m² pro Sitzplatz für den Gastraum könnten dann gleichzeitig etwa 40 Personen bewirtet werden. Hinzu kommt etwa der gleiche Flächenansatz von rd. 2,5 m² pro Gast für Lager, Küche, Ausgabebereich und Sanitäranlagen.

Für die geplanten Hauptgebäude entsteht somit insgesamt ein Versiegelungsbedarf von rd. 800 m². Bezogen auf das anrechenbare Baugrundstück, nämlich dem SO-Gebiet mit d. 7.610 m² ergibt sich daraus eine GRZ 0,11. Um dem Betreiber ausreichend Spielräume für zukünftige bzw. derzeit nicht absehbare betriebswirtschaftlich notwendige Veränderungen einzuräumen, wird im B-Plan eine GRZ 0,15 festgesetzt.

Außerdem wird festgesetzt, dass diese zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der sonstigen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Terrassen, Zuwegungen, Standplätze für Mülleimer, Platzbereiche und sonstige befestigte / versiegelte Flächen) um bis zu 100 % überschritten werden darf. Daraus ergibt sich in Summe eine GRZ 0,3, die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für SO-Gebiete von GRZ 0,8 wird damit bei weitem nicht ausgeschöpft.

Diese differenzierte und von der Grundregelung der BauNVO (d.h. Überschreitung um 50 %) abweichende Bestimmung trägt dem besonderen Charakter der Gesamtanlage Rechnung. Einerseits kann gewährleistet werden, dass im Übergang zur freien Landschaft nur ein verhältnismäßig geringer Anteil von 15 % des Baugrundstücks für die Hauptgebäude in Anspruch genommen wird. Andererseits bleibt genügend Spielraum für die Gestaltung der Gesamtanlage insbesondere durch die Anordnung von Platzflächen z.B. im Bereich der Service- und Dienstleistungsgebäude und/oder einer Aussichtsterrasse als Freisitz im Bereich der Gastronomie.

Das Maß der Nutzung wird außerdem durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dieses wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan als Höchstmaß mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe definiert, diese beträgt angesichts der vorgesehenen Bebauung mit Ferienhäusern und unter Berücksichtigung der dafür üblichen Größen max. 6,0 m.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sehr bewegtes Gelände, es weist Höhendifferenzen von bis zu rd. 7,5 m auf. Daher wird als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe die vorhandene Geländehöhe über Normalnull – NN festgesetzt. Sie ist aus den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten zu ermitteln. Dabei sind jeweils die beiden zum geplanten Gebäude nächstgelegenen Höhenbezugspunkten zu wählen und daraus ein Mittelwert für die Geländehöhe zu errechnen. Durch diese gemittelten Höhen entsteht ein unmittelbarer Bezug der Gebäude zur Topographie der jeweiligen Umgebung es wird gewährleistet, dass kein Gebäude aus dem Gesamtbild herausragt und das Orts- und Landschaftsbild dominiert. Durch diese Höhenfestsetzung kann somit der Einfügung des Plangebietes in die Umgebung Rechnung getragen und der Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von zwei großflächigen Baufenstern festgesetzt, die unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstands (30 m zum Waldrand) und des Knickschutzes (10 m zum Knickfuß) abgegrenzt werden. Ein drittes kleineres Baufenster ergibt sich im südöstlichen Plangebiet unter Berücksichtigung des Wegerechtes und der vorhandenen Baumkronen (zzgl. 1 m Abstand).

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist ausschließlich aus Richtung Norden über den vorhandenen Privatweg vorgesehen, der vom Parkplatz an der B 206 zum Reitstall Penzlin (ehem. Bundesweherschießanlage) und dann weiter zum Hof Basten verläuft. Über die Nutzung dieses Weges bestehen privatrechtliche Vereinbarungen. Durchgangsverkehr in Richtung Oelixdorf wird durch das Vorhaben nicht erzeugt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind gegebenenfalls bauliche Maßnahmen zu prüfen, um unbefugtes Befahren des Weges von und nach Oelixdorf zu verhindern.

Die Voraussetzungen für eine Anbindung des Plangebietes an die B 206 wurden mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Itzehoe (LBV) abgestimmt, im weiteren Verfahren wird der grundsätzlich bei jeder Anbindung an eine Bundes- oder Landesstraße geforderte Nachweis einer Linksabbiegespur geführt. Da der in Rede stehende Streckenabschnitt in dieser Fahrtrichtung 2-streifig ist, sollte dieser Nachweis nach erster Einschätzung des LBV keine Probleme bereiten, d.h. es wird höchstwahrscheinlich keine Linksabbiegespur auf der B 206 erforderlich. Hinsichtlich der Möglichkeit des Linkseinbiegens in die B 206 (vom Plangebiet in Richtung Itzehoe) erfolgt im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsaufsicht der Stadt Itzehoe.

Für das Vorhaben wird bei voller Auslastung auf Grundlage entsprechender Vergleichsobjekte mit einem Verkehrsaufkommen von täglich max. 18 Pkw und 1 Reisebus gerechnet. Diese Werte ergeben sich aus den max. 18 Spielbahnen und den damit zusammenhängenden Kapazitäten, die sich wie folgt errechnen:

- SwinGolf wird in Gruppen von 2-6 Personen gespielt, die Spieldauer beträgt ca. 3-4 Stunden. Um Gedränge zu vermeiden, geht man bei einem geordneten Spielbetrieb von 4 Personen auf jeder zweiten Bahn aus, d.h. es befinden sich max. rd. 36 aktive Spieler gleichzeitig auf der Anlage.
- Eine gute Ausnutzung einer SwinGolfanlage wird bei einem Umfang von rd. 5.000 Spielern / Jahr angenommen. Theoretisch könnte eine SwinGolfanlage das ganze Jahr über bespielt werden, es ist jedoch üblich eine Winterpause einzulegen, da aufgrund der Witterungslage im Herbst / Winter die Nachfrage gering ist und außerdem der Platz in dieser Jahreszeit besonders durch das Bespielen leidet (es handelt sich im Vergleich zu Golfplätzen mit Sportrasen und speziellem versickerungsfähigen Aufbau hier nur um gemähtes Grünland). Die Anlage des Hofes Basten soll daher von April bis Oktober geöffnet sein, entsprechend rd. 30 Wochen / Jahr. Das Interesse der Bevölkerung an Freizeitaktivitäten lässt unmittelbar nach einem Wochenende deutlich nach, so dass entsprechende Anlagen üblicherweise am Wochenbeginn geschlossen sind. Außerdem werden die Tage am Wochenanfang genutzt, um den Platz zu pflegen und die Spielgeräte zu warten. Die Anlage des Hofes Basten soll daher mittwochs bis sonntags, d.h. 5 Tage / Woche geöffnet sein. Aus den genannten monatlichen und wöchentlichen Öffnungszeiten ergibt sich bei guter Ausnutzung der Anlage eine Auslastung von rd. 170 Spielern / Woche bzw. rd. 34 Spieler / Tag.
- Aufgrund der Nähe zu Itzehoe und Oelixdorf und der unmittelbaren Anbindung über das Wanderwegenetz wird die Annahme getroffen, dass die Hälfte der Spieler zu Fuß oder mit dem Rad zur SwinGolfanlage kommt und die andere Hälfte mit dem Pkw, entsprechend jeweils rd. 17 Spieler. Dieser Freizeitsport wird überwiegend als Gemeinschaftserlebnis betrieben, so dass davon auszugehen ist, dass die Spieler gemeinsam anreisen. Bei einer konservativen Annahme von nur 2 Personen / Pkw ergibt sich somit ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 9 Pkw / Tag. Diese Annahmen entsprechen den Aussagen der Erhebung „Mobilität in Deutschland 2008“ (MiD 2008) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, wonach sich das Verkehrsaufkommen mit dem Wegezweck „Freizeit“ aufteilt in 49 % Motorisierter Individualverkehr (Pkw, Motorrad usw.) – davon 20 Prozentpunkte Mitfahrer, 44 % Fahrrad / Fußgänger, und 7 % ÖPNV. Nach Aussage des Swin-Golf Dachverbandes lassen sich für SwinGolf-Anlagen bisher keine allgemein gültigen Richtwerte für das Verkehrsaufkommen herleiten, die Verkehrsarten variieren je nach Einzugsgebiet Umfeld, und Größe der Anlagen. Daher wird in der Prognose für diese SwinGolf-Anlage auf die Daten des MiD 2008 zurückgegriffen.

Unterstützt wird der gewählte Planungsansatz durch die Erfahrungen aus der Pre-Opening -Phase der Anlage seit Ende Mai 2012, bei der rd. 2/3 der Spieler in Gruppen und rd. die Hälfte der Spieler zu Fuß oder mit dem Fahrrad angereist sind.

- Geht man davon aus, dass sich der Spielbetrieb nicht gleichmäßig auf die Spieldtage verteilt und sich bei gutem Wetter am Wochenende ggf. die Anzahl der Spieler verdoppelt, weil am Sonnabend und Sonntag bereits ab 10 Uhr gespielt werden kann, so ergibt sich daraus ein Aufkommen von max. 18 Pkw / Tag.
- Wie oben beschrieben, reicht die Kapazität der SwinGolfanlage für max. rd. 36 Personen, es kann max. eine Reisegruppe gleichzeitig auf dem Gelände untergebracht werden. Daher ist – wie für SwinGolf-Anlagen üblich – vorgesehen, dass sich Gruppen anmelden, so dass die Anlage zeitgleich nicht von mehr als einem Reisebus angefahren wird.

Im Plangebiet werden entsprechende Flächen für Pkw-Stellplätze festgesetzt. Ergänzend wird hier jeweils ein Stellplatz für die max. zulässigen 5 Ferienhäuser untergebracht. Der derzeit rd. 3,5 m breite Privatweg wird auf eine Breite von 6,0 m erweitert, so dass ein problemloses Ein- und Ausparken gewährleistet ist. Der in der Planzeichnung abgegrenzte Bereich kann einen Umfang von max. 24 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Planstraße aufnehmen, so dass der o.g. Bedarf in jedem Fall abgedeckt werden kann. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit, im Bedarfsfall Fahrzeuge auf der Hoffläche des Hof Basten und darüber hinaus auf dem öffentlichen Parkplatz an der B 206 zu parken.

Als Wendemöglichkeit für Reisebusse kann die vorhandene, asphaltierte Aufweitung im Zufahrtsbereich zum angrenzenden Reitstall Penzlin (ehem. Bundesweherschießanlage) nordöstlich des Plangebietes als Wendehammer genutzt werden. Der Reisebus kann hier durch zurücksetzen wenden, dazu ist eine geringfügige Erweiterung der Fläche nach Südwesten um rd. 5 m² erforderlich. Der Bus kann dann im Bereich der Pkw-Stellplatzanlage parken (mit dem Pkw anreisende Spieler sind in diesem Zeitraum nur eingeschränkt zu erwarten, da, wie beschrieben, die Kapazität der SwinGolfanlage mit der Reisegruppe ausgeschöpft ist).

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die bereits vorhandenen Anlagen.

Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)

Die der Planung zugrunde liegenden Flächen sind von der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Itzehoe sowohl hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers wie auch hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen. Der Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen Schmutzwasser bzw. Niederschlagswasser ist aus Sicht des KommunalService Itzehoe, Bereich Stadtentwässerung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu vertreten.

Die Ableitung des bebauten und befestigten anfallenden Niederschlagswassers ist in eigener Verantwortung, gegebenenfalls unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu regeln.

Die Ableitung des derzeit anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine genehmigte Kleinkläranlage mit Nachklärteich, die über Kapazitätsreserven verfügt.

Hier ist im Zusammenhang mit konkreten neuen Nutzungen zu prüfen, ob die Anlage ausreichend bemessen ist (Schmutzwasser aus max. 5 Wohneinheiten in den Ferienhäusern, sowie der Gastronomie und den Sanitäreinrichtungen für die SwinGolf-Anlage; Niederschlagswasser von max. 2.746 m² neu versiegelten Flächen für Gebäude, Straßenerweiterung, Stellplätze und Nebenanlagen). Entsprechende Nachweise erfolgen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandene ehemalige Bundesleitung, die von Westen vom Forsthaus Trotzenburg zum Hof Basten und weiter zum Reitstall (ehem. Bundesweherschießanlage) führt. Die Stadtwerke Itzehoe GmbH weist darauf hin, dass eine unter Umständen erforderlich werdende Erweiterung der Versorgung des Hofes Basten voraussetzt, dass entsprechende Trassen für Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. Die nächsten Anschlusspunkte befinden sich im Bereich der Kieker Landstraße bzw. in dem Weg zur Waldsiedlung Trotzenburg sowie Beginn des Bastener Weges.

Die **Müllentsorgung** erfolgt derzeit über den Privatweg von der B 206, daran ändert sich aufgrund der Planung nichts. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht wie bisher auf der Hoffläche des Hof Basten.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der das Plangebiet querende vorhandene Knick (in der Planzeichnung mit (1) gekennzeichnet) wird zum Erhalt festgesetzt. Auf der Nordseite des Knicks befindet sich ein Fuß- und Radweg, auf seiner Südseite wird ein 5 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der als Landschaftsrasen anzulegen ist.

Im westlichen Plangebiet ist gem. Landeswaldgesetz ein Abstand der Bebauung von 30 m zum angrenzenden Wald einzuhalten. Diese Zone wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsstreifen“ festgesetzt (in der Planzeichnung mit (2) gekennzeichnet). Innerhalb dieser Flächen ist eine Streuobstwiese anzulegen, die Wiesenfläche unterhalb der Bäume ist als Landschaftsrasen anzulegen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche ist jedem Gebäude räumlich zugeordnet ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen. Als Alternative dazu besteht die Möglichkeit, innerhalb eines 3 m breiten Streifens im Norden des Sondergebietes 7 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen. Entlang der Stellplatzanlage ist eine mindestens 1,60 m hohe Laubgehölzhecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Ferienhäusern sowie von Servicegebäuden einer angrenzend zu entwickelnden SwinGolf-Anlage geschaffen werden. Die Freizeitanlage dient der Sicherung eines auskömmlichen, zukunftsfähigen Wirtschaftens und damit der Erhaltung und Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes der Familie Ehlers, der sich östlich des Itzehoer Stadtgebietes befindet. Die Vermietung der max. 5 Ferienhäuser soll parallel zur Bewirtschaftung des Hofes und zum Betrieb der SwinGolf-Anlage erfolgen. Die vorgesehenen Servicegebäude dienen der Ausgabe von Spielzubehör und der Vorhaltung eines gastronomischen Angebotes.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst den zentralen, hofnahen Teil der SwinGolf-Anlage und besitzt eine Größe von rd. 1,18 ha.

Westlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet, von Norden und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in Spielflächen der SwinGolf-Anlage umgewandelt sollen. Der Hof der Familie Ehlers schließt östlich an.

Zentraler Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Festsetzung des Sondergebietes Ferienhäuser / Gastronomie, entlang des Waldes wird ein Waldabstandsstreifen von 30 m Breite als private Grünfläche festgesetzt. Diese dient gleichzeitig als Maßnahmenfläche dem Ausgleich von Eingriffen, die sich aus der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben. Weitere Festsetzungen betreffen u. a. Straßenverkehrsflächen, Pkw-Stellplätze und die Erhaltung von Knick und Bäumen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Festsetzungen und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die festgesetzten Nutzungen besitzen folgenden Umfang:

– Plangebiet	11.792 m ²
– Sondergebiet	7.610 m ²
– Versiegelbare Fläche innerhalb des Sondergebietes	2.283.m ²
– Private Grünfläche	3.493 m ²
– Verkehrsfläche	728 m ²
– davon bereits versiegelt	227 m ²
– Zuwachs an versiegelbarer Fläche insgesamt	2.784 m ²
– Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.235 m ²

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des §1a Baugesetzbuch (BauGB). In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff nach §14/ §18 Bundesnaturschutzgesetz dar. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt gem. § 44 BNatSchG. Der Umweltbericht wird gem. §2a des BauGB erstellt.

Fachplanungen

Festlegungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in folgenden Planwerken getroffen:

Landschaftsprogramm (1999)

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein formuliert die landesweiten Ziele für den Naturschutz. Ziel des Landschaftsprogramms ist es u. a., auf mindestens 15 % der Landesfläche einen Vorrang für den Naturschutz sicherzustellen. Dabei soll ein zusammenhängendes System von naturnahen, gefährdeten oder weiteren wichtigen Lebensräumen geschaffen werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Aussagen getroffen: Im Raum ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden, Geotope befinden sich in weiterer Entfernung. Itzehoe liegt im südlichen Teil eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie mit Bedeutung als Erholungsraum.

Regionalplan IV (Fortschreibung, 2005)

Regionalpläne setzen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Planungsraum IV. Dieser Raum beinhaltet die Kreise Steinburg und Dithmarschen.

Für den Geltungsbereich des FNP werden folgende umweltrelevante Aussagen getroffen: Die bewaldeten Endmoränenzüge, die das bebaute Stadtgebiet nach Nordosten begrenzen, sind als **Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft** gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (2005)

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet als Fachplan die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes für den Planungsraum IV, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet.

Für den Betrachtungsraum werden folgende Aussagen getroffen:

Die Flächen des Hofes Basten befinden sich innerhalb eines **Gebietes mit besonderer Erholungseignung**. Im Bereich der westlich angrenzenden Waldflächen ist ein **Naturerlebnisraum** (NER Itzequelle) dargestellt. Diese erfüllen gleichzeitig die **Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet**.

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb eines **Wasserschutzgebietes** (WSG Itzehoe).

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf kommunaler Ebene dargestellt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Entwicklung und Verbesserung des Naturhaushaltes des Gemeindegebietes aufgezeigt. Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe (1998) bildet die Datengrundlage für diesen Umweltbericht. Derzeit läuft das Verfahren zu seiner 1. Fortschreibung.

Das Plangebiet ist im derzeit noch geltenden Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und befindet sich innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nach Westen schließt sich Wald unterschiedlicher Ausprägung an. Während der größte Teil als Laubwaldaufforstung eingestuft wird, kommen kleinflächig an der Grenze zur genannten landwirtschaftlichen Fläche Nadelwaldaufforstung, Feuchtwald, Mischwald und Nadelwald vor. Auf dem südlich angrenzenden Gebiet der Gemeinde Oelixdorf schließen sich weitere Waldflächen an.

Nach Norden befinden sich entlang der Landesstraße Wohngrundstücke, östlich sind weitere Grünlandflächen eingetragen. Diese sind zum Teil ausgewiesen als Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Entlang des Weges, der den Hof mit dem westlich gelegenen Wald verbindet, ist ein Knick dargestellt.

Für die nahe Umgebung des Plangebietes sind im Landschaftsplan drei Biotop gemäß der Stadtbiotopkartierung Itzehoe (Aktualisierung 1996/97) verzeichnet:

- Im südöstlichen Teil der Hofanlage liegt ein Stillgewässer mit Ufersaum (Biotop Nr. 57). Entlang des Ufers dieser aufgestauten Quelle hat sich teils ein Röhricht, teils eine Pestwurzflur ausgebildet, während der tiefere Bereich eine Schwimmblattflora aufweist. Die Böschung ist mit Laubgehölzen unterschiedlicher Art bestanden.
- Ein Bruchwald (Biotop Nr. 58) ist südöstlich des Vorhabensbereiches an einer Böschung mit Quellaustritten verzeichnet. Während im oberen Teil mehrere alte Eichen stocken, haben sich an den tieferen Stellen Gehölze des Feuchtwaldes angesiedelt.
- Am Waldrand westlich des Vorhabensbereiches befindet sich ein Sumpfwald (Biotop Nr. 59), der von Erlen aufgebaut wird. Geeignete Standortbedingungen bietet eine Quellmulde mit starker Schüttung und dicker Torfauflage. Eine artenreiche Krautschicht ist entwickelt.

Westlich verläuft entlang des Waldrandes die Grenze eines geplanten Landschaftsschutzgebietes. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird für die landwirtschaftliche Fläche, die den nördlichen Teil des Vorhabensbereiches einnimmt, eine Umwandlung in Grünland und für das östlich des Hofes gelegene Grünland die Erhaltung empfohlen.

Im derzeit noch geltenden Landschaftsplan, wie auch im Flächennutzungsplan, werden das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als Suchraum für Maßnahmenflächen dargestellt. Diese ehemals bestehende Planungsabsicht wurde von Seiten der Stadt zwischenzeitlich jedoch aufgegeben. Durch den Flächeneigentümer wurde ein Konzept für eine Freizeitnutzung entwickelt. Elementare Bestandteile dieses Konzeptes sind die unmittelbare Nähe zum Hof Basten und die landschaftliche Besonderheit des Gebietes, so dass auf andere Bereiche nicht ausgewichen werden kann. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzbarkeit dieses Vorhabens zu schaffen, wird die Darstellung der Maßnahmenfläche mit der parallel erfolgenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen.

Dieser Vorgang wird im laufenden Verfahren zur 1. Fortschreibung des Landschaftsplans berücksichtigt. Zur Vermeidung der Abweichung zwischen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird die Maßnahmenfläche künftig auch im Landschaftsplan nicht mehr dargestellt. Aktuell (Juni 2012) befindet sich der Entwurf der Fortschreibung des Landschaftsplans im Beteiligungsverfahren, so dass dessen Feststellung zeitnah zu erwarten ist.

6.1.3 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Tonkuhle und Twiedtberge, wo es Teil des östlichen Randbereiches ist.

Gesetzlich geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang des Weges zum Wald ein Knick, der dem Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich mit den o. g. Feuchtwaldflächen und dem Teich als stehendem Binnengewässer mit naturnahen Bereichen drei gesetzlich geschützte Biotope.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

Nördlich außerhalb der bebauten Ortslagen von Itzehoe und Oelixdorf gelegen, befindet sich die zu überplanende Fläche in einem relativ dünn besiedelten Gebiet. In direkter Nachbarschaft des Hofes Basten befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Schießanlage ein Pferdehof, nördlich liegt an der B 206 eine Reihe von Wohngrundstücken, südlich, durch Waldflächen abgeschirmt, sind die Wohngebiete der Gemeinde Oelixdorf angesiedelt. Die Waldflächen der Umgebung sind für die Naherholung von Bedeutung.

Im Hinblick auf möglicherweise entstehende Lärmbelastungen ist insbesondere der motorisierte Verkehr zu betrachten. Der Betrieb der SwinGolf-Anlage erfolgt im Sommerhalbjahr (von April bis Oktober), neben der laufenden Bewirtschaftung des Hofes. Ausgehend von einer guten Ausnutzung der SwinGolf-Anlage wird über die Saison mit durchschnittlich max. 34 Spielern pro Tag gerechnet. Da eine gute Erreichbarkeit sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gegeben ist, wird ein Verkehrsaufkommen von max. 18 Pkw täglich erwartet. Soweit Gruppen anreisen, ist mit höchstens einem Reisebus pro Tag zu rechnen (Angaben lt. Betreiber). Dabei ist die stärkste Frequentierung der Freizeitanlage für die Wochenenden zu erwarten. Die Erschließung ist über die B 206 vorgesehen, um die Entstehung von Durchgangsverkehr in der Gemeinde Oelixdorf zu vermeiden.

Durch das mit der SwinGolf-Anlage in Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen sind insbesondere die Wohngrundstücke an der Kieler Straße betroffen. In Relation zu den Fahrzeugbewegungen auf der Bundesstraße ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen jedoch als sehr gering und, auch aufgrund der zeitlichen Begrenzung, als tolerierbar einzustufen. Dem entsprechend ist auch die stoffliche Belastung, die sich aus dem mit dem Betrieb der Freizeitanlage in Zusammenhang stehenden Fahrzeugaufkommen ergibt, als gering zu betrachten.

Während der Ausübung des Sports suchen die Spieler die Spielbahnen in kleinen Gruppen auf, wobei rund 34 Spieler pro Tag auf der Anlage zu erwarten sind. Eine Konzentration wird lediglich im Nahbereich des Hofes im Zusammenhang mit den entsprechenden Einrichtungen stattfinden. Durch den Spielablauf entsteht eine nur geringe Geräuschentwicklung, da Bälle aus weichem Kunststoff verwendet werden. Für die Versorgung der Spieler ist ein kleines gastronomisches Angebot vorgesehen, in dem Getränke und kleinere Speisen wie selbstgebackener Kuchen und Grillwurst verkauft werden. Die geplante Größenordnung liegt bei 3 Tischen für je 6 Personen.

Aufgrund der Größenordnungen und der Art der Nutzungen ist von einer Verträglichkeit dieser Freizeitangebote mit der Ferienhausnutzung auszugehen.

In Bezug auf Geruchsimmissionen, die infolge der Rinderhaltung auf dem Hof Basten auf den Bereich des Sondergebietes Ferienhäuser einwirken können, ist zu berücksichtigen, dass die Unterkünfte ein touristisches Angebot für "Ferien auf dem Bauernhof" darstellen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Nutzer der Ferienhäuser sich bewusst für eine ländliche, d. h. landwirtschaftlich geprägte Umgebung mit Tierhaltung entschieden haben und insofern eine hohe Akzeptanz der damit verbundenen Geruchsemissionen sowie auch der Geräuschkulisse vorausgesetzt werden kann. Der Hof Basten wird als Familienbetrieb bewirtschaftet, auf dem zurzeit rd. 100 Rinder, davon 60 Milchkühe und 40 Jungtiere, gehalten werden. Das größte der Stallgebäude wird durch ein dem Hof zugeordnetes Wohnhaus und einen Wall von der Sondergebietsfläche getrennt. Die Güllebehälter befinden sich auf der Nordostseite des Hofes, also auf der zur Ferienhausanlage abgewandten Seite des Hofes und ein Ausbringen von Gülle auf den an die Ferienhäuser angrenzenden Spielflächen unterbleibt. Darüber hinaus liegt der Hof östlich der Sondergebietsfläche, also abseits der Hauptwindrichtung.

Es ist demzufolge davon auszugehen, dass die Geruchs- und die Geräuschimmissionen, auch verursacht durch betriebsbedingten Fahrzeugbewegungen in der Nacht, deutlich unter denen von landwirtschaftlichen Großbetrieben bleiben und sich im Bereich der in Dorfgebieten üblichen Belastungen bewegen bzw. darunter bleiben, da nur ein Emittent vor Ort ist. Gem. ständiger Rechtsprechung können Ferienwohnungen in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb verwirklicht werden, weil ihnen eine deutlich geringere Schutzwürdigkeit zuzusprechen ist als der Nutzung für Mietwohnungen bzw. Eigenheimen. Denn Feriengäste verweilen nur für einen kurzen Zeitraum, sie richten in Ferienwohnungen nicht ihren Lebensmittelpunkt ein und können deshalb auch nur einen geringen Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen beanspruchen. Kommt hinzu, dass die Ferienwohnungen bewusst in einem vorhandenen, landwirtschaftlich geprägten Gebiet eingerichtet werden, kann durch dessen Eigentümer oder Nutzer nicht vorausgesetzt werden, dass diese nicht Gerüchen und Lärm von Hofstellen ausgesetzt sind. Eine Unvereinbarkeit von landwirtschaftlicher und touristischer Nutzung ist insofern bei einer üblichen und gebotenen gegenseitigen Akzeptanz und Rücksichtnahme nicht zu erkennen.

Aufgrund der mäßigen Belastung durch Geräusch- und Geruchsmissionen, die auf Bewohner der Umgebung und Nutzer der Freizeitanlage einwirken können, ist von einer **allgemeinen Empfindlichkeit** des Schutzgutes Mensch gegenüber der vorgesehenen Planung auszugehen.

Schutzgüter Boden und Grundwasser

Im zu überplanenden Bereich liegen drei Bodentypen vor:

Mit der größten flächenmäßigen Ausdehnung kommt Rosterde, die aus Fließerde über Sand entstanden ist, v. a. im nördlichen Teil vor. Hierbei handelt es sich um einen Boden aus schluffigem bis schwach lehmigem Sand über Fein bis Mittelsand. Es hat eine leichte Podsolierung eingesetzt. Der Boden besitzt bei geringer bis mittlerer nutzbarer Feldkapazität eine hohe Wasserdurchlässigkeit und ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe.

Feuchtpodsol nimmt größere Bereiche des südlichen Plangebietes ein. Dieser hat sich aus Fein- bis Mittel, z. T. auch Grobsand, entwickelt und weist Lagen mit Orterde oder Ortstein auf. Hinsichtlich Wasser- und Nährstoffhaushalt sind die Eigenschaften des Feuchtpodsol denen der Rosterde sehr ähnlich.

Die tiefer gelegenen Flächen mit der Hofstelle und dem Weg nach Oelixdorf sind durch Gley gekennzeichnet. Dieser hat sich aus schluffigem bis schwach lehmigem Sand über Sanden unterschiedlicher Körnung entwickelt. Dieser Grundwasserboden weist stellenweise Podsolierungserscheinungen auf und besitzt ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe.

In Abhängigkeit vom Relief weisen die Böden sehr unterschiedliche Grundwasserstände auf. Bei der Rosterde steht das Grundwasser tiefer als 200 cm unter der Geländeoberfläche (GOF) an.

Bei dem Feuchtpodsol liegen diese Werte in der trockenen Jahreszeit bei 100 bis 170 cm unter GOF und in der feuchten Zeit bei 50 bis 70 cm unter GOF. Der Gley weist in der trockenen Zeit Grundwasserstände von 50 bis 100 cm unter Flur auf, die in der feuchten Zeit bis in Oberflächennähe ansteigen.

Den Böden mit hoch anstehendem Grundwasser ist eine **besondere Empfindlichkeit** zuzuordnen, denen mit tiefem Grundwasserstand eine **allgemeine Empfindlichkeit**.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes liegen keine offenen Gräben, was u.a. mit der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodensubstrates im Zusammenhang steht. Nördlich des Plangebietes verläuft am Waldrand ein kurzer Grabenabschnitt, der ein aus dem Wald kommendes Fließgewässer aufnimmt und es nach Norden in eine Verrohrung führt, die die geplante Spielfläche quert und anschließend als offener Graben das östlich anschließende Grünland durchfließt. Zum Zeitpunkt der Geländebegehung war der Graben stark Wasser führend. Das im Betrachtungsraum anfallende Niederschlagswasser wird über Vorfluter in die Rantzau und anschließend in die Stör abgeführt.

Das südöstlich der Hofstelle gelegene Kleingewässer wurde im Kap. „Biototypen“ beschrieben.

Aufgrund seiner Seltenheit in der heutigen Kulturlandschaft, der hier vorliegenden Ausprägung mit flachen Böschungen und der Lage im Waldrandbereich wird diesem Schutzgut eine **besondere Empfindlichkeit** zugewiesen.

Schutzgüter Klima und Luft

Großräumig betrachtet unterliegt das Gebiet des Hofes Basten kühl-gemäßigten, ozeanischen Klimabedingungen mit einem durchschnittlichen jährlichen Niederschlag von 795 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 8,3 °C. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen. Westlich und südlich des Vorhabensbereiches liegen Waldflächen auf Moränenkuppen, die den Betrachtungsraum vom Itzehoer Stadtgebiet sowie der Ortslage Oelixdorfs trennen. Hierdurch entsteht eine kleinklimatisch geschützte Lage. Zudem besitzt der Wald aufgrund von Filtereigenschaften hinsichtlich der durchströmenden Luft einerseits und aufgrund der Sauerstoffproduktion andererseits eine positive Wirkung auf die Luftqualität.

Die vorgesehene Planung ist sowohl hinsichtlich der Immissionen als auch in Bezug auf Emissionen, insbesondere durch das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen, als unproblematisch einzustufen.

Die **Empfindlichkeit** des Schutzgutes ist als **allgemein** zu bewerten.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Zur Erfassung der Biotoptypen sowie zur Überprüfung/ Aktualisierung der Erhebungen des Landschaftsplanes wurde im Januar 2012 eine Geländebegehung durchgeführt. Dabei wurden folgende Biotoptypen (s. Lageplan Bestand) erfasst:

Intensivgrünland (GI)

Der südliche Teil des Vorhabensbereiches wird als Grünland genutzt, wobei es sich um eine junge Einsaat mit nicht geschlossener Narbe handelt. Es wurde Saatgut mit überwiegendem Anteil an Weidelgras (*Lolium perenne*) verwendet.

Grünland nimmt auch den überwiegenden Teil des nördlichen Plangebietes ein. Neben der zuvor genannten Art sind Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) vertreten.

Auch in der weiteren östlichen Umgebung ist Grünland der vorherrschende Biotoptyp. Allerdings sind hier auch feuchtere Standorte mit teilweise extensiver Nutzung und Flatterbinse als optisch hervortretender Art anzutreffen.

Die intensiv genutzten, zu überplanenden Flächen weisen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine **geringe bis allgemeine Empfindlichkeit** auf.

Acker (AA)

Ein Teil des nördlichen Plangebietes wurde bislang als Acker genutzt und diente in der vergangenen Vegetationsperiode dem Maisanbau. Hier haben sich häufige, nährstoffreiche Standorte bevorzugende Arten wie Vogel-Miere (*Stelaria media*) und Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) spontan angesiedelt.

Aufgrund der intensiven Nutzung weist dieser Biotoptyp eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber einer planerischen Änderung auf.

Knick (HW)

Entlang des Weges, der die Hofstelle mit dem westlich gelegenen Wald verbindet, verläuft ein Knick. Dieser ist abschnittsweise gehölzfrei. Zu den teilweise schwach entwickelten Arten der Strauchschicht zählen Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Holunder (*Sambucus nigra*). In der Krautschicht sind u.a. Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) vertreten. Der Knick weist insgesamt keinen guten Zustand auf.

Ihren vielfältigen ökologischen Funktionen und ihrer Bedeutung im Biotopverbund entsprechend unterliegen Knicks dem Schutz des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und dürfen nicht zerstört werden. Sie besitzen im Rahmen der Bewertung eine **besondere Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Änderungen.

Dörfliche Siedlungsflächen (SDs)

Die Oberflächenstrukturen, die durch die verschiedenen Nutzungsbereiche des Hof Basten bedingt sind, werden zu dem Biotoptyp dörfliche Siedlungsflächen zusammengefasst. Im Einzelnen sind hier die **Baumbestände**, der **Ziergarten**, kleinflächig ruderalisiertes Grünland in den Randbereichen sowie die befestigten **Hofflächen** zu nennen.

Die Baumbestände sind als kurze Reihen bzw. kleine Gruppen entlang der Hofzufahrt und am Bastener Weg angepflanzt worden. Es handelt sich um große, alte Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem ausgeprägten, landschaftsbildprägendem Charakter. An den Siloflächen stehen zwei alte Obstbäume (*Malus domestica*-Sorte), von denen einer bereits abgestorben ist. Weitere, meist heimische Gehölze wurden an verschiedenen Stellen des Hofes angepflanzt.

Hinsichtlich der Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Planung sind die Teilbereiche des Biotoptyps "Dörfliche Siedlungsflächen" unterschiedlich zu beurteilen: Während die befestigten Hofflächen eine **geringe Empfindlichkeit** besitzen, ist dem Gartenbereich und den ruderalen Randflächen eine **allgemeine Empfindlichkeit** zuzuordnen. Die **Empfindlichkeit** der Baumbestände ist aufgrund ihrer Bedeutung für den Artenschutz in Verbindung mit der langen Entwicklungsdauer als **hoch** zu bewerten.

Ruderalfluren mittlerer Standorte (RHm)

In den selten gemähten Randbereichen der Verkehrsflächen und an Böschungen haben sich grasreiche Ruderalfluren entwickelt. Hier haben sich u. a. Knautgras (*Dactylis glomerata*), Rotes Straussgras (*Agrostis tenuis*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) ausgebreitet.

Die Ruderalfluren weisen aufgrund ihrer kurzfristigen Ersetzbarkeit **eine allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen auf.

Wälder und Gebüsche (W)

Von Westen und Süden an die geplanten Spielfelder angrenzend liegen Waldflächen, die in Abhängigkeit von der Lage im Gelände, bzw. auch durch Aufforstung bedingt, unterschiedlich ausgeprägt sind:

Bodensaure Laubwälder (WL)

Von Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) dominierte Bestände mit einzelnen Berg-Ahornen (*Acer pseudoplatanus*) und Rot-Fichte (*Picea abies*) erstrecken sich auf den Altmoränenhängen nach Westen. (Eine detailliertere Einordnung des Biotoptyps ist jahreszeitlich bedingt aufgrund des Einziehens der krautigen Arten problematisch.)

Dieser Biotoptyp besitzt aufgrund seiner Naturnähe eine **besondere Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen.

Nadelholzbestände (WFn)

Inbesondere die südlich angrenzenden Waldflächen sind bereichsweise durch Fichten (*Picea abies*) dominiert.

Da es sich bei der Rot-Fichte um eine in der norddeutschen Tiefebene nicht heimische Art handelt, ist diesen Beständen eine **allgemeine Empfindlichkeit** zuzuordnen.

Erlen-Eschen-Sumpfwald (WEs)

Sumpfwald, der mit einem hohen Anteil an Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) auf mineralischem Boden im Bereich von Quellen und/ oder hoch anstehendem Grundwasserstand stockt, ist am westlichen Waldrand sowie südöstlich angrenzend entwickelt. In der Strauchschicht sind Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) mit höheren Deckungswerten vertreten. In dem südöstlichen Feuchtwaldbestand konnten bei der Geländebegehung größere Herden von Gegenblättrigem Milzkraut (*Chrysosplenium oppositifolium*) festgestellt werden. Sumpfwald unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Aufgrund der in der heutigen Kulturlandschaft seltenen sehr feuchten Standortbedingungen und der Naturnähe ist dieser Lebensraum von **besonderer Empfindlichkeit**.

Baumreihe (HGr)

Angrenzend an das B-Plangebiet wurden an der Hofstelle kurze Reihen aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) angepflanzt. Diese besitzen ein hohes Alter, befinden sich in einem vitalen Zustand und sind Landschaftsbild prägend.

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Fauna u. a. als potenzieller Brutplatz, als Ansitzwarte und Versteck sowie aufgrund der langen Entwicklungsdauer besitzt dieser Biotoptyp eine **besondere Empfindlichkeit** gegenüber der Planung.

Einzelbaum (HGb)

An der Eintrittsstelle des Weges, der den betrachteten Bereich in Ost-West-Richtung quert, in den Wald steht innerhalb des Plangebietes eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Sie ist von mittlerer Größe und besitzt eine hohe Vitalität.

Die **Empfindlichkeit** ist als **hoch** einzustufen.

Sonstiges naturnahes Kleingewässer (FKy)

Das Kleingewässer im Südosten der Hofstelle ist zum Weg und zur offenen Landschaft hin mit heimischen Laubgehölzen eingefasst. Obwohl es die Funktion eines Nachklärteiches besitzt, waren anhand der Vegetation keine Hinweise auf eine Eutrophierung zu erkennen. Trotz eines gewissen Anteils nicht heimischer Ziergehölze an der gartenseitigen Böschung kann das Gewässer, wegen seiner Struktur und des hohen Anteils standortgerechter Arten, noch als naturnah bezeichnet werden.

Es besitzt dementsprechend eine **besondere Empfindlichkeit**.

Faunistische Potenzialabschätzung

Rechtliche Grundlagen

Bei der Durchführung einer Bebauungsplanung ist gemäß §44 BNatSchG zu prüfen, ob besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten betroffen sind. Die zu betrachtenden Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG beschränken sich auf Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG und auf die europäischen Vogelarten. Eine Ausnahme nach § 45 ist nur in Fällen erforderlich, in denen die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ nach dem Eingriff nicht mehr erfüllt werden kann.

Die Artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Form einer Potenzialanalyse. Die Grundlage hierzu bildet die Biotoptypenkartierung. Ausgehend von den vorhandenen Biotopstrukturen bezüglich ihrer Bedeutung als Lebens- bzw. Teillebensraum umfasst die Potenzialabschätzung die europäischen Vogelarten, die Fledermaus- und die Amphibienfauna.

Brutvögel:

Dem LBV-S.-H. (2008) gemäß beschränkt sich die Betrachtung der Brutvögel auf Art-niveau auf seltene und gefährdete Arten, die in der Roten Liste S.-H. (Gefährdungsstufe 0, 1, 2, 3 und R) und im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie verzeichnet sind, sowie auf Arten mit besonderen Habitatansprüchen, zu denen bspw. die Koloniebrüter zählen. Die übrigen potenziellen Brutvögel werden in Gilden zusammengefasst.

Die Zuordnung zu den Gilden erfolgt über den Neststandort, so dass für den Bereich des Vorhabens Gehölzfreibrüter, Höhlenbrüter und Bodenbrüter zu differenzieren sind.

Das Plangebiet und seine Umgebung stellen ein strukturreiches Mosaik aus landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Grünlandanteil, Knick, älteren Baumbeständen im Bereich des Hofes, Wald und in größerer Entfernung auch Gartenflächen dar.

Gehölzfreibrüter: Der dem Plangebiet benachbarte Wald ist potenzieller Lebens- bzw. Teillebensraum von Arten wie Habicht, Sperber, Mäusebussard, Kolkrabe und Waldohreule. Diese Arten können sowohl die Laubwaldbestände als auch die mehr Deckung bietenden Nadelwaldbestände insbesondere des Waldinneren als Ruhe- und Nistplatz nutzen. Die offenen Grünlandflächen der Umgebung stellen mögliche Nahungshabitats dar.

Der Waldrandbereich ist typischer Lebensraum verschiedener Singvogelarten wie Zaunkönig, Heckenbraunelle, Singdrossel, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp.

Gehölzhöhlenbrüter: Vorkommen z. B. von Kleiber, Gartenrotschwanz, Blau- und Kohlmeise sowie des Buntspechtes sind als wahrscheinlich zu erachten.

Für diese potenziell auftretenden Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter der besonders geschützten Arten gelten das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 u. 3. Diese Verbotstatbestände werden mit der Umsetzung der Planung nicht berührt, da vorhandene Gehölzbestände nicht beseitigt werden.

Bodenbrüter: Das Vorkommen von Bodenbrütern wie dem Fitis ist im Bereich von Unterholz nicht auszuschließen.

Das Grünland stellt einen potenziellen Lebensraum von Bodenbrütern dar, allerdings hat die Nutzungsintensivierung mit Verdichtung der Mahdtermine ab Anfang Mai dazu geführt, dass Bruten häufig nicht mehr aufgezogen werden können. Empfindliche Arten der Roten Liste wie Kiebitz (streng geschützt) und Feldlerche (besonders geschützt) bevorzugen Offenlandschaften, Bruten in der Nähe von Gehöften und häufiger frequentierten Wegen sind eher unwahrscheinlich.

Die Ackerfläche stellt für Bodenbrüter eine potenzielle Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätte dar.

Auswirkungen der Planung / Analyse möglicher Konflikte mit § 44BNatSchG:

Das **Tötungsverbot** des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird nicht berührt, da keine Rodung von Bäumen und Sträuchern stattfindet. Darüber hinaus ist eine Überbauung von landwirtschaftlicher Fläche nur im hofnahen, von einem Wanderweg durchzogenen Bereich geplant. Hier sind Vorkommen von Bodenbrütern nicht zu erwarten. Die Umwandlung der Flächen durch Ansaaten entspricht der normalen landwirtschaftlichen Nutzung, das Tötungsrisiko steigt nicht.

Weiterhin ist zu überprüfen, inwieweit durch Neubaumaßnahmen und Änderungen von Art und Umfang der Nutzung das **Störungsverbot** des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ausgelöst wird. Durch die Bewirtschaftung der Flächen und die Nutzung der Fuß- und Radwanderwege sind potenzielle Brutvögel bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Störungen ausgesetzt. Es ist bei Umsetzung der Planung neben der Bebauung von einer stärkeren Frequentierung der betrachteten Flächen auszugehen, jedoch sind erhebliche Störungen von lokalen Populationen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer europäischen Vogelart führen könnten, aus den Vorhabensmerkmalen nicht abzuleiten. Darüber hinaus stehen in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die potenziellen Brutvögel zur Verfügung. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

Das in § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG geregelte **Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** wird insoweit nicht berührt, da keine Gehölzrodungen stattfinden. Ein Umbruch von Grünland ist nicht erforderlich. Bei den bewirtschafteten Flächen handelt es sich um einen häufigen Biototyp, betroffene Arten haben grundsätzlich die Möglichkeit, auf Flächen in der nahen Umgebung auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Fledermäuse

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommen und sind damit streng geschützt.

Die alten Stiel-Eichen an der Hofstelle sind potenzielle Quartiersstandorte (Sommerquartiere) von Fledermäusen. Jüngere Gehölze weisen kaum Höhlen, Risse, Rindenspalten u. ä. auf, die von Fledermäusen genutzt werden könnten.

In den älteren Bäumen können sich Tagesquartiere z. B. der Arten Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr befinden. Als Winterquartiere werden je nach Art vorzugsweise Altbäume in Waldbeständen, Höhlen und frostfreie Gebäude / Bauwerke genutzt. Die offenen Grünland- und Ackerflächen stellen potenzielle Nahrungsgebiete dar, der Waldrand eine Leitlinie der Fledermausfluges.

Auswirkungen der Planung / Analyse möglicher Konflikte mit § 44BNatSchG:

In den Gehölzbestand des Plangebietes und seiner Umgebung wird nicht eingegriffen. Weder Altbäume noch die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude sind von der Maßnahme betroffen. Trotz der Zunahme der Frequentierung der Flächen ist nicht mit erheblichen Störungen der potenziellen Fledermauspopulation zu rechnen, da Fledermäuse als störungsunempfindlich gelten und auch Gewöhnungseffekte eintreten. Potenzielle Nahrungshabitate sowie Leitlinien des Fledermausfluges bleiben erhalten, die Grünflächen und Randbereiche stehen als Nahrungsflächen zur Verfügung. Insofern sind keine Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) zu erwarten.

Amphibien

Offene Gewässer, die Amphibien als Laichgewässer dienen könnten, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, bestehen jedoch in Form von Gräben und als Kleingewässer in der nahen Umgebung. Es ist nicht auszuschließen, dass Wanderrouten potenzieller Arten auf den zu überplanenden Flächen liegen. Aufgrund der Biotopstruktur im zu betrachtenden Raum können u. a. folgende Arten vertreten sein:

Teichmolch	Triturus vulgaris
Erdkröte	Bufo bufo
Moorfrosch	Rana arvalis
Grasfrosch	Rana temporaria
Teichfrosch	Rana kl. esculenta
Kammolch	Triturus cristatus

Der Kammolch ist in den Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt, der Moorfrosch in Anhang IV, weshalb es sich um streng geschützte Arten handelt. Alle Amphibien sind besonders geschützt gem. BArtSchVO.

Auswirkungen der Planung / Analyse möglicher Konflikte mit § 44BNatSchG:

Die potenziellen Laichgewässer der Umgebung bleiben erhalten. Die Auswirkungen auf die Amphibienfauna, die sich nach der Nutzungsänderung im Plangebiet ergeben, bestehen in der Überbauung und in der Zunahme der Frequentierung der Sondergebietsflächen. Die Baumaßnahmen sind zeitlich begrenzt und die Frequentierung durch Menschen findet hauptsächlich tagsüber statt, während der Schwerpunkt der Amphibienwanderungen zur Zeit der Dämmerung und in der Nacht liegt. Auf den privaten Grünflächen ist die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, so dass hier aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aufwertung stattfindet.

Eine Bebauung im vorgesehenen Umfang führt nicht zur Gefährdung der Gebietspopulation einer Amphibienart. Verbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) werden nicht berührt.

Schutzgut Landschaftsbild

Eine Besonderheit des Landschaftsbildes, das das Plangebiet und seine Umgebung prägt, ist das bewegte, wellige Relief, wie es im Südwesten Schleswig-Holsteins selten anzutreffen ist. Ein mehrere Hektar großer, offener Bereich mit landwirtschaftlichen Flächen, die überwiegend als Grünland genutzt werden, ist in allen Richtungen von Wald und verschiedenen Gehölzbeständen, wie Knicks, Baumreihen und Feldgehölzen, umgeben. Dadurch bietet sich dem Betrachter eine Weite, die durch natürliche, weiche Strukturen begrenzt wird.

Gegenüber dem Bastener Weg ist die Hofstelle, aus Richtung der B 206 betrachtet, durch den alten Baumbestand eingegrünt und liegt teilweise verdeckt in einer Senke.

Die Landschaft ist als besonders reizvoll zu bezeichnen und von großem Wert für die Naherholung, dementsprechend liegt bei diesem Schutzgut eine **besondere Empfindlichkeit** gegenüber der beabsichtigten Planung vor.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet und seiner Umgebung bestehen keine Kultur- bzw. Sachgüter, die einem rechtlichen Schutz unterliegen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Aus der Versiegelung des Bodens ergibt sich ein Verlust der Funktionen des Bodens für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und für das Schutzgut Wasser, da die Versickerung unterbunden wird. Auf diesen Funktionsverlust wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen reagiert.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich erhebliche negative Umweltauswirkungen in erster Linie aus der Versiegelung bisher unversiegelter, intensiv genutzter Böden. Zudem wird der im Plangebiet vorhandene Knick in seinen ökologischen Funktionen abgewertet. Diese Beeinträchtigungen können im B-Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

6.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den für die Bebauung vorgesehenen Bereich der Freizeitanlage, den Waldabstandsstreifen, der als Maßnahmenfläche festgesetzt wird, sowie Verkehrsflächen im Bereich des Bastener Weges. Vorgesehen ist im Bebauungsplan die Darstellung eines "Sondergebietes Ferienhäuser / Gastronomie".

Bei Umsetzung der Planung wird die Art der Nutzung dahin gehend verändert, dass bislang von Grünland und Acker eingenommene Flächen künftig als Standort von bis zu fünf Ferienhäusern sowie als Standort zweier Gebäude, die bei der Ausübung des beschriebenen Freizeitsports benötigt werden, dienen. Der Ausgleich der Eingriffe, die sich aus der Umsetzung der vorliegenden Planung ergeben, findet innerhalb der privaten Grünfläche, die sich mit dem Waldabstandsstreifen überlagert, statt. Damit erfolgt die Kompensation innerhalb des Plangebietes.

Durch die Nutzung des Gebietes als Freizeitgelände nimmt die Frequentierung durch Besucher zu und das Verkehrsaufkommen durch PKW, vereinzelt auch durch Busse, wird sich erhöhen. Die dabei entstehende Lärmbelastung wirkt sich aufgrund der geringen Anzahl von Wohngrundstücken, die im Einflussbereich liegen, nur auf wenige Menschen aus. In Relation zu den Vorbelastungen (Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße 206 und bestehende landwirtschaftliche Nutzung) treten diese zusätzlichen Lärmimmissionen in den Hintergrund.

Eine Konzentration wird lediglich im Nahbereich des Hofes im Zusammenhang mit den entsprechenden Einrichtungen stattfinden. Durch den Spielablauf entsteht eine nur geringe Geräusentwicklung, da Bälle aus weichem Kunststoff verwendet werden. Insgesamt sind daher mit der Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch** zu erwarten.

Mit der Herstellung neuer Gebäude im Sondergebiet Ferienhaus werden bislang unversiegelte Böden überbaut und stehen dann nicht mehr als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. Damit sind **erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden** verbunden, die bei der Ermittlung des Ausgleichs zu berücksichtigen sind. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Da mit der Planung der Bereich offener **Oberflächengewässer** nicht berührt wird, ergeben sich für dieses Schutzgut **keine Beeinträchtigungen**.

Mit der Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse und Säugetiere verloren. Der Knick wird hinsichtlich seiner Bedeutung als Habitat bzw. Teilhabitat abgewertet, wofür ein Ausgleich zu erbringen ist.

Die Gehölzstrukturen und offenen Gewässer der umliegenden Flächen werden erhalten. Sollten sich durch die stärkere Frequentierung oder durch den insgesamt zunehmenden Umfang der Nutzung Störungen ergeben, können Brutvögel und Fledermäuse in gleichwertige Biotope der Umgebung ausweichen. Dabei ist zu beachten, dass Fledermäuse insgesamt als relativ störungsunempfindlich gelten. Die Aktivitätszeit der Amphibien umfasst in erster Linie die Dämmerung und die Nacht, also Zeiträume, in denen der Spielbetrieb ruht. Der mit der Bebauung einhergehende Verlust offener, bewachsener Flächen wird durch die naturnahe Gestaltung und Aufwertung von Plangebietsfläche ausgeglichen. Insgesamt sind für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

Baumaßnahmen im vorgesehenen Umfang führen, auch unter Berücksichtigung durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen, **nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft**.

2. Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Die Versiegelung und Überbauung von Böden im oben dargestellten Rahmen ist im Plangebiet unvermeidbar, da das Planziel – eine Ansiedelung von Ferienhäusern und Gebäuden, die der SwinGolf-Anlage zugeordnet sind – ohne Flächenversiegelung nicht zu erreichen ist. Hiermit geht eine Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und eine Aufhebung der Versickerungsfähigkeit einher.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die sich aus der Umsetzung der Planung ergeben, sind ebenfalls unvermeidbar.

Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammengefasst als Zielvorstellungen formuliert.

Aus den dargelegten Beschreibungen der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich im Hinblick auf die umweltbezogenen Zielvorstellungen folgende Anforderungen:

- weitmögliche Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes, v.a. des Überganges in die freie Landschaft,
- Erhalt bzw. Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden. Dies sind zum Beispiel:

- Begrenzung der Grundflächenzahlen zu bebauender Flächen auf das notwendige Maß,
- Einrichtung eines Knickschutzstreifens von 5 m Breite auf der Südseite des Knicks, Abstand zur Baugrenze auf 10 m festgesetzt.

- Angepasste Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Höhen und der Fassadengestaltung,
- Eingrünung der Gebäude und der Stellplatzanlage

Ausgleichsmaßnahmen

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Arten- und Lebensgemeinschaften", die aus der Zerstörung und Versiegelung von Vegetationsflächen als Lebensraum für Flora und Fauna resultieren, werden durch die Ausweisung, Schaffung und Sicherung von Grün- und Ausgleichsflächen sowie die Verbesserung und Optimierung bestehender Lebensräume kompensiert. Die Maßnahmen dienen z. T. gleichzeitig der Aufwertung des Landschaftsbildes.

1. Die beiderseits des Weges zum Wald angeordnete private Grünfläche wird zur Kompensation der aus der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe herangezogen. Hier ist auf einer Fläche von 2.734 m² die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

Sie ist durch Anpflanzung von mindestens 27 Obstbäumen (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) anzulegen. Die Pflanzung erfolgt im Zuge der Durchführung der Planung. Der Bestand ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Anpflanzung sind die Sorten folgender Liste geeignet:

Pflanzenauswahl:

Äpfel- (Malus-) Sorten

Finkenwerder Herbstprinz

Altländer Pfannkuchenapfel

Holsteiner Cox

Roter Boskoop

Roter Berlepsch

Juwel aus Kirchwerder

Ruhm von Kirchwerder

Die Streuobstwiese ist durch extensive Unterweidung oder durch zweimalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 01. Juli, zu bewirtschaften und gegen unbefugtes Betreten einzuzäunen.

2. Zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild ist jedem Gebäude innerhalb der Sondergebietsfläche räumlich zugeordnet ein Laubbaum zweiter Ordnung (12 m bis 20 m Wuchshöhe) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, anzupflanzen. Alternativ sind innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes 7 Laubbäume zweiter Ordnung in

gleicher Qualität zu pflanzen. Geeignet sind Arten der nachfolgenden Vorschlagsliste:

Pflanzenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides-Sorten	Spitz-Ahorn-Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Gewöhnliche Birne
Sorbus aucuparia	Vogel-Beere
Sorbus aria	Mehlbeere

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3. Ebenfalls zum Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild ist die Stellplatzfläche auf der Westseite mit einer mindestens 1,60 m hohen Laubgehölzhecke aus heimischen Sträuchern zu begrenzen. Zur Anlage der Hecke sind Heister, 60 – 100 cm, 3 x verpflanzt, aus folgender Liste geeignet:

Pflanzenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

6.4 Bilanzierung des Eingriffs- / Ausgleichsverhältnisses

Allgemeines

Die Bilanzierung ist angelehnt an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt - IV 63 - 510.335/X 33-5120 03.07.1998" über "Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und hier den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung".

Mit der Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und "Arten und Lebensgemeinschaften" ermittelt, um daraus den Umfang des erforderlichen Ausgleichs abzuleiten. Hierbei geht der Wert bzw. Zustand des Schutzgutes vor Umsetzung der Planung ein. Er bestimmt das Ausgleichsverhältnis mit dem die vom Eingriff betroffene Fläche angerechnet wird. In Bezug auf den Boden wird die Neuversiegelung, die sich aus der festgesetzten GRZ ergibt, betrachtet.

Schutzgut Boden

Für die Bilanzierung des Schutzgutes "Boden" wird das folgende Ausgleichsverhältnis zu Grunde gelegt:

Versiegelung auf Flächen allgemeiner Bedeutung	1:0,5
Versiegelung auf Flächen besonderer Bedeutung	1:0,7

Die nachfolgende Tabelle gibt die naturschutzrechtliche Bilanzierung wieder. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird wegen des niedrigen Grundwasserstandes ein Ausgleichsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt, für den südlichen Teil, der durch Böden mit hoch anstehendem Grundwasser geprägt ist, wird der Faktor 0,7 angesetzt. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Fläche von 1.620 m² Größe auszugleichen ist. Die Fläche dient auch dem Ausgleich anderer Schutzgüter wie z. B. des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden					
	Gesamtfläche (m ²)	GRZ 0,15 zzgl. max. 100 % Überschreitung	anzurechnender Flächenanteil (m ²)	geforderter Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor gem. Runderlaß 1998	Eingriffs-/ Ausgleichsflächen (m ²)
Eingriffe durch Sondergebiet GRZ 0,3					
Gesamtfläche	7610				
auf Flächen allg. Bedeutung	3.805	0,3	1141,5	0,5	570,75
auf Flächen besonderer Bedeutung	3.805	0,3	1141,5	0,7	799,05
Eingriffe durch Verkehrsfläche					
Gesamtfläche	728				
davon bereits versiegelt	227				
Neuversiegelung auf Flächen allg. Bedeutung	501	1	501,0	0,5	250,5
Summe Ausgleichserfordernis					1620
Ausgleichsfläche	1620			-1	-1620
Bilanzsumme					0

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der das Plangebiet mittig querende Knick ist streckenweise gehölzfrei und daher als degradiert zu bezeichnen. Der Knick wird, einschließlich eines Schutzstreifens von 5 m Breite, zur Erhaltung festgesetzt. Mit der Baugrenze wird ein Abstand von 10 m zum Fuß der von dem Knick bestandenen Böschung eingehalten.

Mit einer Bebauung angrenzender Flächen ist grundsätzlich eine Abwertung des betroffenen Knicks verbunden, die auszugleichen ist. Hierfür wird der Faktor 0,5 angesetzt. Die nachfolgende Tabelle gibt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wider. Da eine Knickneuanlage im Rahmen der Planung nicht sinnvoll umgesetzt werden kann, erfolgt eine Umrechnung in zu entwickelnde Ausgleichsfläche. Daraus ergibt sich für Eingriffe in den bestehenden Knick ein Ausgleichsbedarf von 1.114 m².

Naturschutzr. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften					
	Länge (lfd.m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis/ Ausgleichswirkung	Umrechnungsfaktor Fläche	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
Eingriffe in vorhandenen Knick					
Einseitige Abwertung durch Sondergeb.	103	0,5	51,5		
Summe Eingriff			51,5		
Ausgleich durch					
Maßnahmen innerhalb des Plangebietes			51,5	40,00€/ 1,85€	1114
Summe Ausgleichsmaßnahmen					1114
Bilanzsumme					0

Zusammenfassung der Bilanzierung

Aufgrund der Eingriffe in die Schutzgüter des Landesnaturschutzgesetzes (Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften) entsteht ein Ausgleichserfordernis von 2.734 m² Fläche. Diese wird innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche bereitgestellt (Streuobstwiese innerhalb der mit (2) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf den Standort

Im Sinne der Abschtichtung wird auf die Ausführungen im Flächennutzungsplan verwiesen.

Bezogen auf den Planinhalt

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen grundsätzlich Alternativen hinsichtlich abweichender Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Positionierung und Dimensionierung der Gebäude. Diese Festsetzungen wurden aber bereits unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen getroffen.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bildet der vorliegende Landschaftsplan der Stadt. Im Januar 2012 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die die Basis der faunistischen Potenzialanalyse darstellt.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen. Aufgrund der beabsichtigten Flächenausweisungen sind Veränderungen der Umweltauswirkungen vor allem im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen und der Frequentierung der Flächen denkbar.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem östlich der Stadt Itzehoe gelegenen Hof Basten sollen neben der Landwirtschaft Angebote für die Freizeitnutzung bereitgestellt werden. Hierunter fallen die Erstellung einer SwinGolf-Anlage einschließlich zweier zugehöriger Gebäude sowie die Errichtung von bis zu fünf Ferienhäusern. Landwirtschaftliche Flächen, die bislang als Acker bzw. als Grünland genutzt wurden, werden in Spielfelder für SwinGolf umgewandelt. Die rechtliche Grundlage hierzu bilden der Bebauungsplan 149 und die parallel erfolgende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe.

Das Gebiet des Bebauungsplanes schließt westlich direkt an die Hofstelle an und besitzt eine Größe von 1,18 ha. Er umfasst das „Sondergebiet Ferienhaus“, einen Abschnitt des Bastener Weges mit der anschließenden Stellplatzfläche als „Verkehrsfläche“ sowie den als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Waldabstandsstreifen. Im Bereich der „privaten Grünfläche“ werden die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Das Sondergebiet umfasst einen Bereich, der bisher zum Teil als Acker und zum Teil als Grünland genutzt wurde. Hier finden mit der Überbauung erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden statt. Für den Knick, der das Plangebiet quert, bringt die Nutzungsänderung aufgrund des Heranrückens von Bebauung und die stärkere Frequentierung eine Abwertung mit sich. Beide Eingriffe werden durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf der „privaten Grünfläche“ an Ort und Stelle ausgeglichen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume der Umgebung verbunden und es entstehen keine Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzrechtes. Aus dem Spielbetrieb ist keine nennenswerte Lärmentwicklung zu erwarten, das Verkehrsaufkommen ist als sehr gering einzustufen.

Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich eine Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche von insgesamt 2.734 m². Hier sind im Übergangsbereich zum Wald Obstbäume anzupflanzen. Die Fläche ist durch Mahd oder durch Unterweidung extensiv zu pflegen. Es erfolgt eine Begrünung bzw. Eingrünung der bebauten Fläche und der Stellplätze.

7 **Kosten**

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149, entstehen für die Stadt Itzehoe keine Kosten. Die Planungskosten und die Kosten für erforderliche Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer getragen, Erschließungskosten für die Allgemeinheit entstehen nicht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung Itzehoe am 07.03.2013 gebilligt.

Itzehoe, den 27.06.2013

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

8 Anlage Entwicklungskonzept

H. - W. und E. Ehlers
Hof Basten
25524 Itzehoe
Tel. 04821/92267
Fax 04821/92249
www.swingolf-itzehoe.de
11.07.2012

Entwicklungskonzept

Für den Betrieb Ehlers, Hof Basten

Die gesamte Planung hat das Ziel dem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, und somit unserem Sohn Malte, z. Zt. Studium der Landwirtschaft, eine wirtschaftliche Perspektive für die nächste Generation zu schaffen. Der Betrieb (80 ha) wird zur Zeit mit 60 Milchkühen plus weiblicher Nachzucht sowie 40 ha Ackerbau bewirtschaftet.

Der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb wird aus heutiger Sicht spätestens im Generationswechsel, in ca. 5 Jahren, auslaufen. Erforderliches Wachstum der bisherigen Produktion Futterbau Milchvieh ist aufgrund der äußeren Verkehrslage (Futter- und Gülle-Transporte durch das „Wohndorf Oelixdorf“) betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll.

Es ist somit für den Erhalt des Betriebes dringend erforderlich sonstige Zuerwerbsmöglichkeiten zu erschließen!

Ferienhäuser

Aus der Alleinlage des Betriebes in ruhiger und landschaftlich reizvoller Umgebung ergeben sich hervorragende Möglichkeiten in Richtung multifunktionale Landwirtschaft zu planen. Auf dem Betrieb gibt es bereits 1 Ferienappartement (45 qm). Der Zuspruch unserer Gäste und insbesondere deren Zufriedenheit lässt eine gute Nachfrage für kleine Ferienhäuser (80-100 qm) erwarten. Die Stadt Itzehoe verfügt zur Zeit über kein Angebot im Bereich familienfreundliche Unterkünfte, das Umland nur über ein sehr kleines Angebot. Es bietet sich für die Stadt an, dieses Angebot auf unserem landw. Betrieb zu ermöglichen. Die Ferienhäuser sollen für „ Urlaub auf dem Bauernhof „,

in Zusammenhang mit der Swingolfanlage und durch Nachfragen vom benachbarten Reitstall genutzt werden. Wir können unseren Gästen auf unserem relativ kleinen landw.

Familienbetrieb eine Teilnahme an dem hofeigenen Geschehen ermöglichen. Der benachbarte Reitstall bietet Möglichkeiten für Gäste mit Pferd. Die Stadt Itzehoe und der Kreis Steinburg bieten viele Möglichkeiten für Aktivitäten in den Bereichen Fahrradtouren, Kanutouren, Wandern, Naturerlebnisse und Kultur. Unser Angebot für die Ferienhäuser soll ganzjährig bestehen. Aus unserer Erfahrung mit unserem Gästeappartement wissen wir, dass auch in der Nebensaison eine gute Nachfrage besteht. Feiertage, Familienfeste und Familien/Freundestreffen werden bei guter Unterkunft für längere Aufenthalte auch als Erholungsurlaub genutzt.

Der vorgesehene hofnahe Standort ist uns in einem vorhergehenden Verfahren von der Städteplanung empfohlen worden. Aufgrund der Hauptwindrichtung und der Lage der Stallungen (100 GV) und Güllelager sind keine Konflikte zu erwarten. Unsere Gäste begrüßen das der Betrieb aktiv betrieben wird und der Kontakt zu den Tieren möglich ist. Eine Dauervermietung der maximal 5 Ferienhäuser wird ausgeschlossen.

H. - W. und E. Ehlers
Hof Basten
25524 Itzehoe
Tel. 04 821/92267
Fax 04 821/92249
www.swingolf-itzehoe.de
11.07.2012

Swingolf

Zunächst ist jedoch der Betrieb einer Swingolf Anlage geplant. Swingolf ist ein einfacher unkomplizierter Freizeitsport für jedermann bei dem der Spaß und die Erholung in der Natur im Vordergrund stehen. Es werden nur ca. 10 % der Fläche eines normalen Golfplatzes benötigt (5 -10 ha) und es gibt keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Wir starten mit einer 9 Loch Anlage (5 ha). Diese Anlage soll dann durch eine „ Bistro-artige Gastronomie (80 -100 qm) ergänzt werden. Wir werden Getränke und „ Snacks „ (Butterkuchen aus dem Holzbackofen , Grillwurst) anbieten. In der Gastronomie sind 3 Tische a 6 Personen vorgesehen , zusätzlich gibt es Sitzgelegenheiten im Freien. Die Schlägerausgabe soll ebenfalls aus der Gastronomie erfolgen, sodass der Swingolfbetrieb von einer Person aus unserer Familie bewältigt werden kann. Es soll ein separates Toilettenhaus ca. 20qm mit Damen- und Herrentoiletten errichtet werden. Ein Servicegebäude ist nicht erforderlich, da die Technik, Mäher usw. auf dem Hof untergebracht werden.

Wir erwarten eine gute Resonanz für unsere Anlage , sodass bei entsprechendem Bedarf in einem weiteren Schritt auf 18 Loch erweitert werden kann.
Spielbetrieb ist von März bis Oktober , Mittwoch bis Freitag ab 15 Uhr , am Wochenende und Feiertags ab 10 Uhr , Montags und Dienstags ist Ruhetag zur Platzpflege .

Die Nachfrage setzt sich zum einen aus „, spontanen Einzelspielern „ und aus Gruppen (Schulklassen , Geburtstage , Betriebsfeiern und Fahrradgruppen) zusammen. Auf Swingolfplätzen ist es üblich, dass sich Gruppen anmelden .

Die Stadt Itzehoe hat uns für 2012 von Ende Mai bis Ende September eine „ PreOpeningphase „ gestattet.
Für unsere Anlage, am direkten Stadtrand von Itzehoe (30000 Einw.) im Kreis Steinburg (132538 Einw.) , haben wir in der bisherigen Spielzeit folgende Erfahrungen gemacht:

1. 2/3 der Spieler kommt in Gruppen
2. ca. die Hälfte der Spieler kommt mit dem Fahrrad oder zu Fuß

Durch die Anmeldung der Gruppen können wir den Zulauf so steuern , dass ein geordneter Ablauf gewährleistet ist .
Das Nutzungskonzept für die Swingolfanlage haben wir mit Herrn Buritz dem 2. Vorsitzenden des Swingolfdachverbandes entwickelt .

Die Zuwegung für Pkw ist über die B 206 ausgewiesen. Anschließend wird die Zufahrt zum ehemaligen NATO Schießstand (bis zu 1000 Soldaten am Tag) genutzt. Es sind 18 Stellplätze ausgewiesen , sollte wider Erwarten ausnahmsweise die Kapazität nicht ausreichen, besteht eine Ausweichmöglichkeit auf der Hofstelle mit 10 Plätzen sowie dem Parkplatz an der B 206 (300 m Entfernung zum Swingolfplatz) mit 20 Stellplätzen .

H.-W. und E. Ehlers
Hof Basten
25524 Itzehoe
Tel. 04821/92267
Fax 04821/92249
www.swingolf-itzehoe.de
11.07.2012

Entwicklungsmöglichkeit

Ein weiterer Wachstumsschritt wäre die Errichtung der Ferienhäusern. Dies ist möglich sobald unser Sohn Malte 23, z.Z. im Studium der Agrarwissenschaften 6. Semester, in ca. 2-3 Jahren in den Betrieb einsteigt. Die Versorgung der Häuser und die Betreuung der Gäste übernehmen wir selbst. Auch dann würden wir zunächst mit 2 Häusern beginnen und entsprechend der Nachfrage reagieren.

Die Aktiv Region Steinburg begrüßt das gesamte Vorhaben und uns wurden für die Swingolfanlage mit Gastronomie und Sanitäreinrichtung Fördergelder bewilligt.

Fazit :

Wir planen eine vorsichtige nachhaltige Entwicklung unseres Familienbetriebes, unter besonderer Beachtung der arbeitswirtschaftlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Belange.