

Gemeinde Fuhlenhagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

„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

**ENTWURF FÜR DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
UND FÜR DIE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4 ABS 2 BAUGB VOM
15.06.2026 – 20.07.2026**

Begründung für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Fuhlenhagen nach §12 BauGB „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	3
2.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
2.3.1	Landesentwicklungsplan	3
2.3.2	Regionalplan für den Planungsraum I	4
2.3.4	Flächennutzungsplan	5
2.3.5	Bebauungspläne und sonstige Satzungen gem. BauGB bzw. LBO	6
2.3.6	Altlasten / Altablagerungen	6
2.3.7	Denkmalpflege	6
3	Lage und Beschreibung des Plangebietes mit seiner Umgebung	6
3.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	6
4	Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	8
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Grünordnung	9
5	Auswirkungen der Planung	9
5.1	Immissionsschutz	9
5.2	Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz	9
5.2.1	Artenschutz	9
5.2.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	10
6	Erschließung	10
6.1	Verkehrliche Erschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	11
7.	Beschluss über die Begründung	11
Arbeitsvermerk		11

Teil II der Begründung als Anhang

Umweltbericht - Verfasser Planwerkstatt Holzer, Lüneburg, März 2026

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 knapp 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 2020 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 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 vorhanden Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich ist und geeignete Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht zur Verfügung stehen, soll für das Grundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hiermit soll gleichzeitig nachträglich Planungsrecht für die bereits vorhandenen Stellplatz- und Lagerflächen geschaffen werden.

Die Gemeindevertretung hat sich im vorliegenden Fall ganz bewusst für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden, um sicherzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte gegenüber der vorhandenen Situation geschaffen werden und gleichzeitig sichergestellt wird, dass der hier entstandene Lagerplatz mit den Stellplatzflächen mit Ablauf der Pachtzeit im Jahre 2036 wieder zurückgebaut werden.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schafft somit kein **allgemeines** Planungsrecht, sondern Planungsrecht für ein **konkretes** Bauvorhaben. Zu diesem Bebauungsplan gehört auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der auf dem Dokument der Planzeichnung mit dargestellt ist.

Hinsichtlich der Plandurchführung – insbesondere der Beteiligung von Bürgerinnen, Bürgern und Behörden – unterscheidet sich der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ nicht von einem regulären Bebauungsplanverfahren ohne Bezug auf ein bestimmtes Vorhaben.

Die Gemeindevertretung hat bereits am 12.07.23 einen Grundsatzbeschluss gefasst, der weiteren Nutzung der Flächen im jetzigen Außenbereich durch die Fa. Wischnat nachträglich zuzustimmen. Nach Vorlage eines Vermessungsplanes als Plangrundlage durch das Büro Sprick & Wachsmuth wurde am 19.03.2024 ein Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung zur Einleitung des formellen Verfahrens gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im April/Mai 2025. Zwischenzeitlich wurden die Stellungnahmen ausgewertet und die Planunterlagen in Teilbereichen überarbeitet.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Fuhlenhagen will mit dem Bebauungsplan den Vorhabenträger unterstützen, die weitere 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 ausschließlich 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 jeder Winkel des Grundstückes bereits genutzt wird. Dies gilt auch für das zweite Grundstück des Vorhabenträgers „Eikhof 9“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Für das B-Planverfahren gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, denn es befindet sich kein Störfallbetrieb in der Nähe des Plangebietes. Auch wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

2. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- Die Baunutzungsverordnung neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 23.10.2024 (BGBl. I S. 323 m.W.v. 01.01.2025)
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2024, (GVBl. S. 875, 928)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I, S. 189)

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktuelle Vermessung des Büros Sprick & Wachsmuth vom Mai 2024 auf der Grundlage des allgemeinen Liegenschaftskatasterinformationssystems - ALKIS.

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.

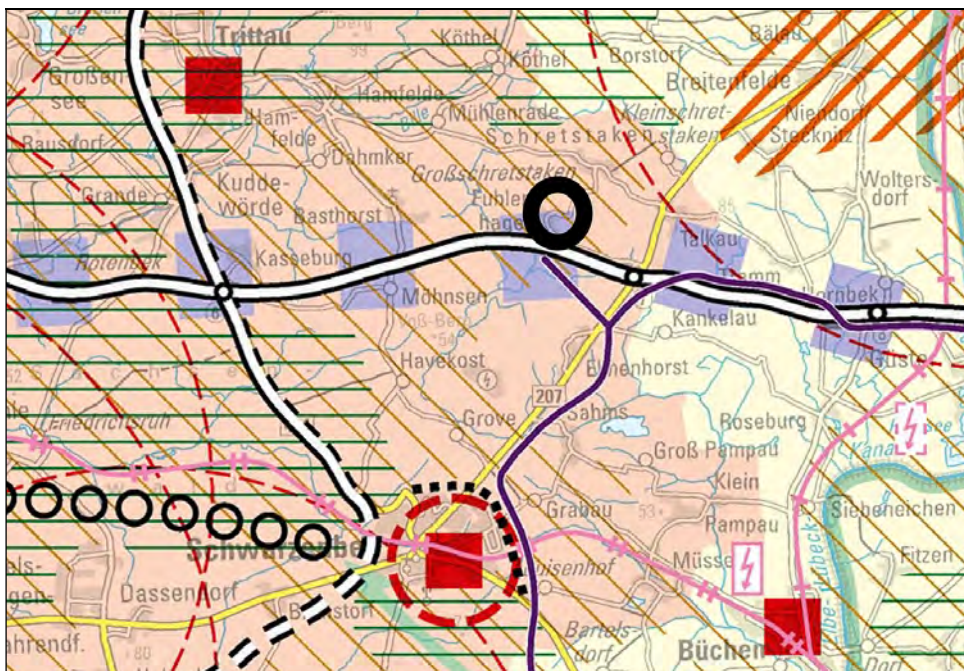


Abb. 1: Planausschnitt Landesentwicklungsplanes LEP 2021, Planzeichnung (ohne Maßstab), die Lage des Geltungsbereiches ist kreisförmig schwarz gekennzeichnet

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

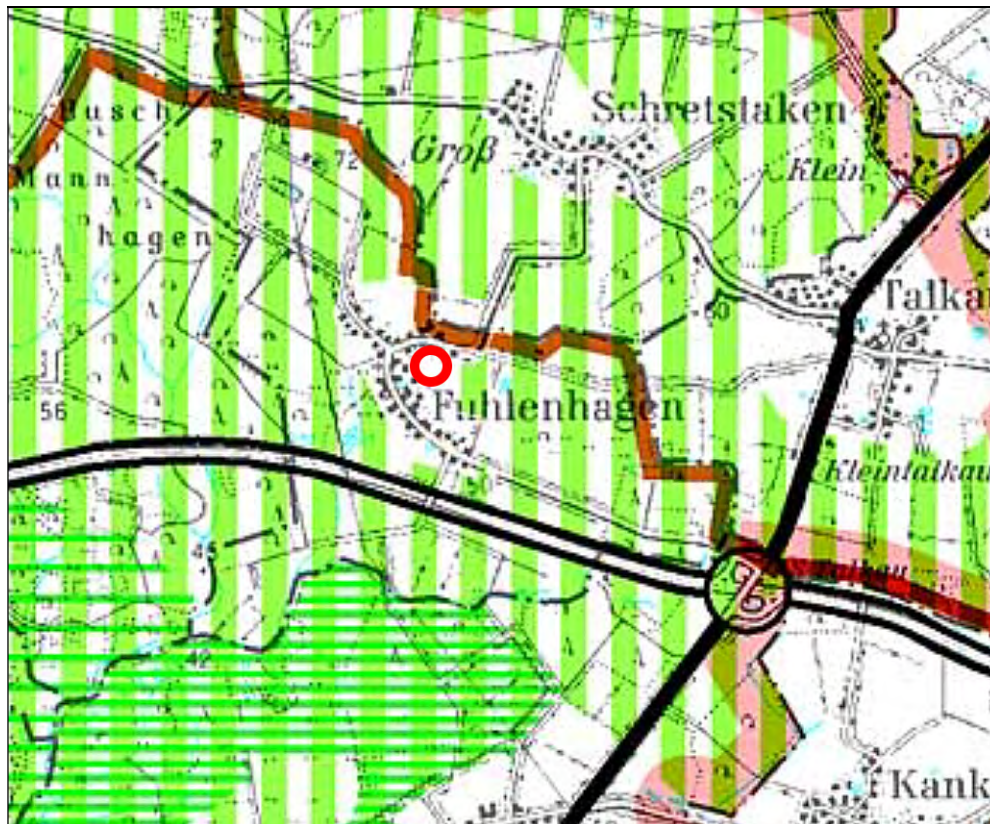


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan I Planzeichnung, ohne Maßstab, Lage des Plangebiets ist kreisförmig-rot gekennzeichnet

In den Ordnungsräumen um Hamburg und Lübeck sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsent-

wicklung „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 gemäß § 35 BauGB.

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

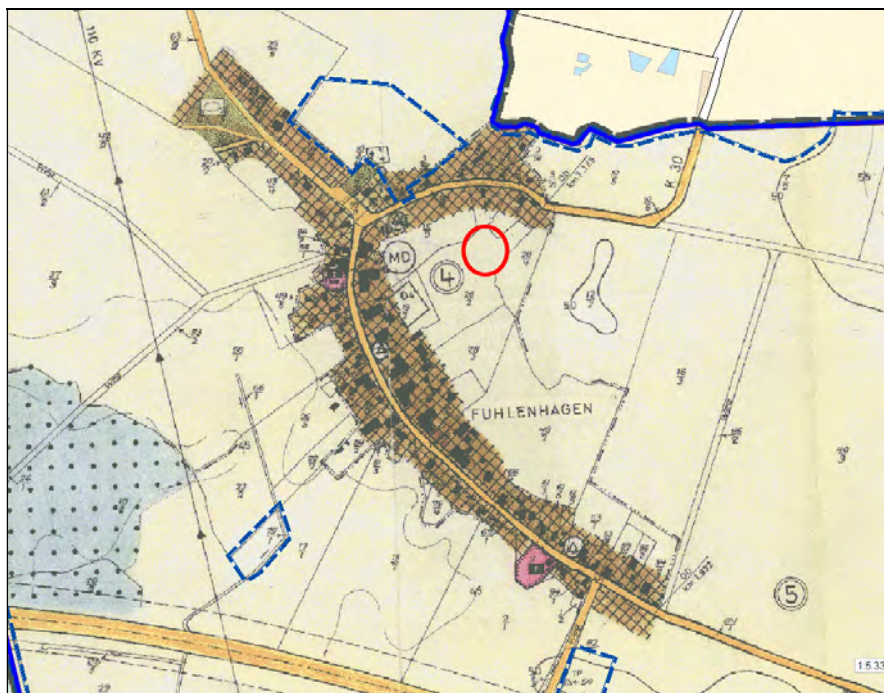


Abb. 3: Planausschnitt des Flächennutzungsplanes, die Lage des Plangebietes ist rot umrandet, (ohne Maßstab)

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 des Bebauungsplanes Nr. 4 sind nach Kenntnis der Gemeinde keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

2.3.7 Denkmalpflege

Nach Auskunft des Fachdienstes Denkmalschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg sind von der Planung keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) betroffen. Gleichwohl weist der Fachdienst darauf hin, dass sich der Geltungsbereich in einem archäologischen Interessensgebiet befindet.

3. Lage und Beschreibung des Plangeltungsbereiches mit seiner Umgebung

3.1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 hat eine Größe von ca. 2.840 m² und liegt im nördlichen Teil der Ortslage im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Eikhof 20, auf dem sich das Autohaus Wischnat befindet.

Die umliegenden bebauten Grundstücke unmittelbar angrenzend an das Grundstück Eikhof 20 werden durch Wohngebäude geprägt. Der Plangeltungsbereich der im rückwärtigen Bereich liegt grenzt westlich und südlich direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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. 4: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes 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. 7: Vorhandene Lager- und Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes mit vier Containern vorne rechts



Abb. 8: Angelegter Wall mit Bepflanzung im Südwesten als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche



Abb. 9: Abgrenzung der Lager- und Stellplatzflächen nach Osten mit waldartigen lichtem Gehölzbestand



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

4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung des Plangeltungsbereiches wird das Plangebiet als Mischgebiet (**MI**) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung als Mischgebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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. Ein entsprechender Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt und unterzeichnet. Desweiteren gehört zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der den Planunterlagen beigelegt ist und das Vorhaben mit seiner Erschließung darstellt.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 1.2** wird ferner geregelt, dass in dem Mischgebiet mit Ausnahme der festgesetzten Nebenanlage zugunsten von maximal vier Containern als Lager ausschließlich eine Nutzung für das Abstellen von PKW bzw. PKW-Anhängern zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der zulässigen Nebenanlage

Die zeichnerisch festgesetzte Größe der Nebenanlage umfasst die vorhandene Fläche der vier Container. Eine Erweiterung bzw. Vergrößerung dieser Fläche ist nicht zulässig. Die festgesetzte GR entspricht der Grundfläche der vorhandenen Container.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2** regelt auf der Grundlage von § 19 Abs. 1 i.V. mit Absatz 4 BauNVO das maximal zulässige Maß der Grundflächen. Der hier festgesetzte Wert von 1.380 m² umfasst die zulässigen Nutzungen für das Abstellen von PKW bzw. PKW-Anhängern sowie die Fläche der Nebenanlage und entspricht den hier bereits hergestellten und genutzten Flächen. Eine Erweiterung über den Bestand hinaus ist hier nicht vorgesehen und planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Befestigung dieser Flächen ist wie bereits vorhanden nur in wassergebundener Bauweise als Split- oder Schotterfläche zulässig. Eine nachträgliche Versiegelung ist unzulässig.

Durch die Festsetzung zur Höhenlage unter **Nr. 3 der textlichen Festsetzung** soll ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Container durch größere Container ersetzt werden, bzw. hier höhere Nebenanlagen entstehen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** wird bestimmt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ausschließlich vier Container zulässig sind.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5** regelt als bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes nur befristet bis zum 30.04.2036 gelten. Danach sind die Flächen ausnahmslos wieder als landwirtschaftlich nutzbare Flächen

¹ Siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 5

chen herzurichten. Für den Plangeltungsbereich gilt entsprechend nach Aufgabe der zeitlich begrenzten Nutzung als Mischgebiet als Art der Nutzung wieder „landwirtschaftliche Fläche“.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Grünordnung

Im Sinne des Schutzes, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthalten die **textlichen Festsetzungen unter Nr. 6.1 und 6.2** Vorgaben zur extensiven Grünlandnutzung und zur befristeten Erhaltung der vorhandenen Gehölzpflanzung auf der Wallkrone im Nordwesten des Plangebietes.

In diesem Zusammenhang ist gemäß **Text Nr. 6.3** die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen z.B. als Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des geplanten Bereiches im Außenbereich ohne 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. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren zum Satzungsbeschluss in die Begründung integriert.

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 aktualisierten Ermittlung im Umweltbericht ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden in Höhe von insgesamt ca. 990 m². Wie im Umweltbericht ausgeführt, wird im vorliegenden Fall auch der zeitliche Verzug der Kompensation berücksichtigt, zumal die Eingriffe bereits im Jahr 2020 erfolgt sind. Die Kompensation wird voraussichtlich frühestens im Jahr 2026 erfolgen. Da sich die Kompensationsmaßnahmen in diesen 6 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 6 Jahren ergibt sich ein Aufschlag von 30 %. Somit erhöht sich das Ausgleichserfordernis um 297 m² auf insgesamt 1.287 m².

Somit ergibt sich inklusive des zeitlichen Verzugs für das Schutzgut Boden ein Ausgleichserfordernis in Höhe von ca. **1.287 m²**.

Darüber hinaus wird für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erstellung der Erdverwallungen im Süden und Westen sowie der mit der aktuellen Nutzung verbundene Eingriff pauschal **200 m²** Kompensationserfordernis angesetzt.

Zur Kompensation der verbliebenen erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild sind folgende Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen:

1. **Innerhalb des Plangeltungsbereiches** eine extensive Grünlandnutzung sowie eine Ausweisung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ für die Fläche im Süden des Plangeltungsbereiches.

2. **Außerhalb des Plangeltungsbereiches** ist zudem eine externe Ersatzfläche mit einer Größe von ca. 1.487 m² (gerundet 1.490 m²) aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus zu nehmen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederherzustellen. Die Verhältniszahlen erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden.

Als entsprechender Ausgleich für die oben genannten Schutzgüter wird durch den Erwerb von 1.490 Ökopunkten in einem anerkannten Ökokonto durch den Vorhabenträger erfolgen. Nach einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde hierfür inzwischen ein entsprechender Antrag für entsprechende Ökopunkte aus dem Ökokonto im Kreis Rendsburg-Eckernförde AZ.: 67.20.35 – Emkendorf – 3 Naturraum Hügelland gestellt. Die Ökopunkte gehören zu den Flurstücken 15/19 und 170 in der Flur 9 der Gemarkung Kleinvollstedt.

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 Fuhlenhagen 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: 30.03.2026