

Begründung

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE GREBIN FÜR ZWEI GEBIETE IN DER GEMEINDE GREBIN

TEILBEREICH 1:

SONSTIGES SO - MÜHLE, GASTRONOMIE UND FERIENWOHNUNGEN FÜR TOURISTISCHE UND GEWERBLICHE NUTZUNG -

NORDWESTLICH VON GREBIN, SÜDÖSTLICH DES BEHLER WEGES,
NÖRDLICH DES OBEREN MÜHLENBERGES, AN DER MÜHLE GREBIN

SOWIE

TEILBEREICH 2:

SONSTIGES SO - GESTÜT MIT REITSPORT UND FERIENWOHNUNGEN FÜR TOURISTISCHE UND GEWERBLICHE NUTZUNG -

SÜDWESTLICH VON GREBIN; ZWISCHEN DEM GREBINER REDDER UND DEM
SCHIERENSEE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- X FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- X BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- X FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- X BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB
LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

Entworfen und ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Grebin durch:



PLANUNGSBUERO BENZ, HUETTMANN UND PARTNER
STADTPLANER UND ARCHITEKTEN

VOSSPLATZ 7, 23701 EUTIN, TELEFON 04521-78333, TELEFAX 04521-78378

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planungserfordernis / Planungsziele	4
1.2. Rechtliche Bindungen	5
2 Bestandsaufnahme	8
3 Begründung der Planinhalte	12
3.1. Flächenzusammenstellung	12
3.2. Konzept / Standortwahl	13
3.3. Auswirkungen der Planung	15
3.4. Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
3.5. Verkehr	25
3.6. Grünplanung	26
3.7. Wald	28
4 Ver- und Entsorgung	29
4.1. Allgemeines	29
4.2. Stromversorgung	30
4.3. Gasversorgung	30
4.4. Wasserver- und -entsorgung	30
4.5. Müllentsorgung	30
4.6. Löschwasserversorgung	31
5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	31
5.1. Einleitung	31
5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	35
5.3. Zusätzliche Angaben	43
6 Hinweise	44
6.1 Bodenschutz	44
6.2 Denkmalschutz	45
6.3 Archäologie	45
7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	45
8 Verfahrensübersicht	46
9 Kosten	47
10 Beschluss der Begründung	47
11 Anhang: Nutzungskonzept und Betriebsbeschreibung	48

ANHANG

Nutzungskonzept und Betriebsbeschreibung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grebin

Stand August 2019

ANLAGEN

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grebin
Stand 07.07.2021
2. Vorhaben- und Erschließungsplan, Teilbereich 1
Stand 07.07.2021
3. Vorhaben- und Erschließungsplan, Teilbereich 2
Stand 12.05.2021
4. Ausgleichsberechnung VBP Grebin
Stand 12.05.2021
5. Zusammenstellung Ansichten und Schnitte zum Vorhaben Teilbereich 1
Grebiner Mühle und Teilbereich 2 Gestüt Schierensee,
Planungsbüro Benz/Hüttmann u. Partner
Stand 12.05.2021, 4 Seiten
6. Grünlanderfassung 2018, Bioplan, Dipl.-Biol. Schumann, 24211 Schellhorn,
Stand 09. 2018
7. Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz 28.04.2021
8. Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen 28.04.2021
9. Nachtrag zum Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz 12.05.2021
10. Nachtrag zum Antrag auf Ausnahme Gewässerschutzstreifen 12.05.21

B E G R Ü N D U N G

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1** der Gemeinde Grebin für zwei Gebiete in Grebin, **Teilbereich 1**: nordwestlich von Grebin, südöstlich des Behler Weges, nördlich des Oberen Mühlenberges, an der Mühle Grebin sowie **Teilbereich 2**: südwestlich von Grebin, zwischen dem Grebiner Redder und dem Schierensee.

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Grebin hat sich auf Empfehlung des Kreises Plön dazu entschlossen, für die geplanten Vorhaben im Bereich Gestüt, Reitsport, Gastronomie, Tourismus und Beherbergung am Schierensee und an der historischen Windmühle das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu nutzen. Im Gegensatz zur Angebotsplanung (Bebauungsplan nach § 10 BauGB) ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine individuelle planerische Lösung für den jeweiligen Einzelfall.

Dabei setzt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus drei konstitutiven Elementen zusammen:

Ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), ein als Satzung zu beschließender Bebauungsplan mit Begründung und ein Durchführungsvertrag.

Gemäß § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch bestimmt.

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine touristische Weiterentwicklung in der Gemeinde Grebin zu ermöglichen, indem er das vorhandene Übernachtungsangebot wie auch die gastronomische und kulturelle Versorgung an zwei Standorten in Grebin qualitativ und quantitativ erweitert.

Damit entspricht das Vorhaben auch vollumfänglich den Zielen der Landesplanung, die in den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung die regionale Weiterentwicklung des Tourismus und hier vor allem auch von mittelständischen Unternehmen anstrebt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da positive Auswirkungen auf den Fremdenverkehr und das kulturelle Angebot in der Gemeinde sowie für die Steuereinnahmen der Gemeinde erwartet werden. Auch kann der durch die abgängige und jahrelang vernachlässigte Bausubstanz im Bereich des Mühlenareals sowie am Schierensee entstandene städtebauliche Missstand mit den negativen Folgewirkungen auf das Landschaftsbild beseitigt werden.

Eine Besonderheit des Vorhabens ist, dass fast sämtliche in der Planung festgehaltenen Bauten bereits bestehen und lediglich in zwei Baufenstern abgängige Gebäude durch neue ersetzt werden.

Das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Die Gemeindevertretung hat an ihrer Sitzung vom _____ dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

Als Vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Gemeinde Grebin abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, die in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart sind.

Die Gemeinde Grebin hat am 06. April 2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und die Aufstellung der 3. Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Schleswig-Holstein liegen beide Teilbereiche in einem **Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum** von Eutin/Plön sowie innerhalb des Naturparks Holsteinische Schweiz. Zudem liegen beide Plangebiete in einem **Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung**. In diesen Gebieten sollen Tourismus und Naherholung auch durch die Verbesserung des kulturellen, gastronomischen, sportlichen und verkehrlichen Angebotes sowie durch Infrastrukturmaßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung weiterentwickelt werden. Zudem befindet sich der Teilbereich 2 innerhalb **des 10 km-Umkreis** des Mittelzentrums Eutin.

Der **Regionalplan 2000 für den Planungsraum III** (alt) stellt die beiden Teilbereiche ebenfalls in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dar. In den textlichen Hinweisen zu den Nahbereichen der zentralen Orte wird für die Gemeinde Grebin zudem explizit auf Nah- und Kurzzeiterholung verwiesen. Zudem erfolgt die Kennzeichnung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten werden die Ferienerholung, wie auch alle Formen der Nah- und Kurzzeiterholung und vor allem touristische Angebote und Aktivitäten besonders gefördert. Darüber hinaus liegen die Plangebiete innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“, welcher sich als Schwerpunktgebiet für die Erholung hervorhebt.

In diesen Gebieten sind unter Wahrung der ökologischen Belange

- naturbezogene Erholungsmöglichkeiten (Wanderwege, Radwege, Reitwege, Beschilderung, Informationspunkte, Naturerlebnisräume) qualitativ zu verbessern, zu vernetzen und sich ändernden Erholungsbedürfnissen anzupassen,
- die Erfordernisse der Erholung bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen,

- das typische Landschaftsbild zu erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung zu gestalten und
- der Ausbau der Erholungsinfrastruktur vorzunehmen.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan den Grundsatz, dass Naturparks einen guten Ansatzpunkt für Tourismus und Erholung bieten. Diese Ansätze sollen verstärkt für die wirtschaftliche Entwicklung der ländlichen Räume genutzt werden.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Grebin stellt den Teilbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem wird die Windmühle als Denkmal gekennzeichnet. Der Teilbereich 2 wird ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft sowie innerhalb des Gewässerschutzstreifens dargestellt.

Der **Landschaftsplan** von 1993 zeigt für den Teilbereich 1 teilweise Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Magerrasengrünland. Der gesamte Teilbereich wird zudem als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Teilbereich 2 wird teilweise als Grünfläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Einzelne Knicks und Hecken entlang des Grebiner Redders und auf dem Grundstück selbst werden als Bestand dargestellt. Zudem wird eine größere Grünfläche für Reitsport dargestellt.

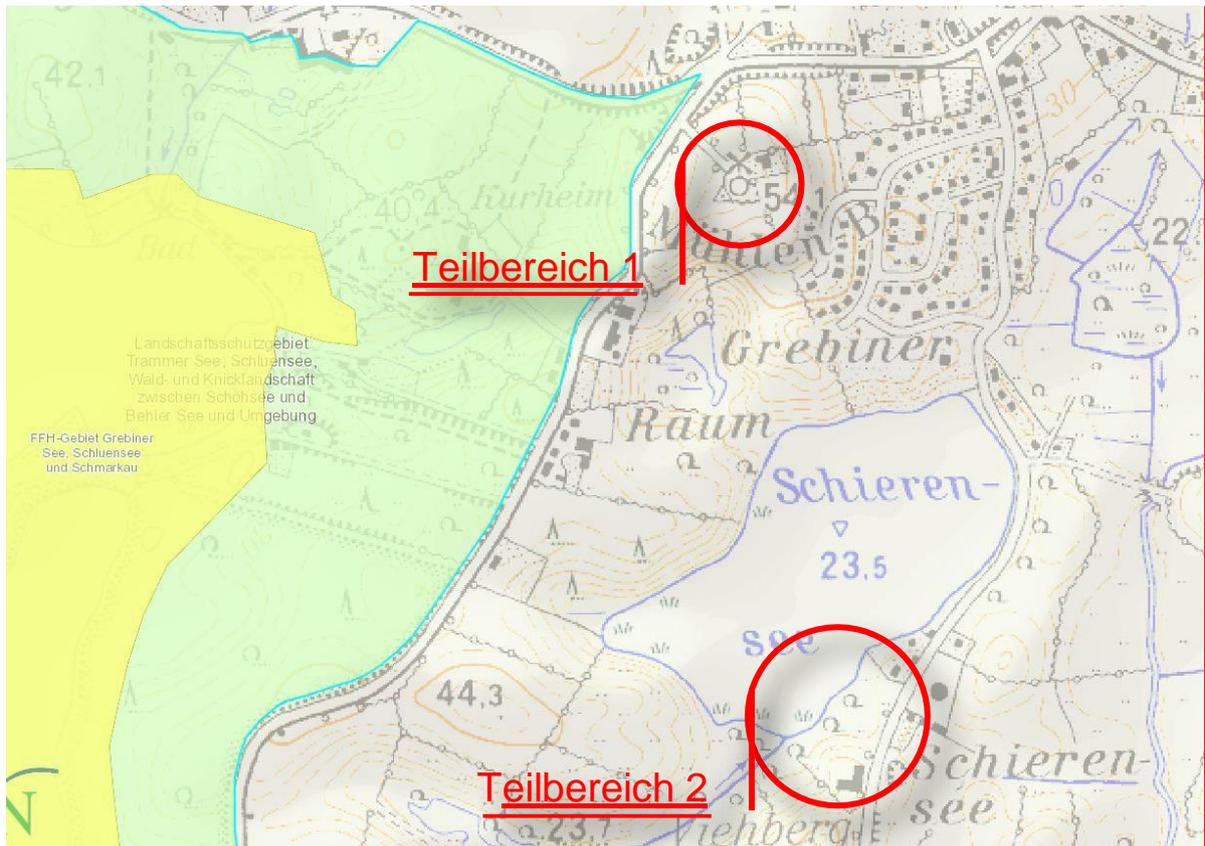
Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da die Gemeinde eine touristische Entwicklung dieser Flächen anstrebt. Da in den letzten 24 Jahren nur teilweise eine Entwicklung zu einem Magerrasengrünland im Teilbereich 1 vollzogen wurde, ist dies auch nicht mehr zu erwarten, da an dieser Stelle bereits eine Verfestigung der touristischen Nutzungen stattgefunden hat (Mühle, Gastronomie). Auch im Teilbereich 2 wird die landwirtschaftliche Nutzung seit langem von der Reitsportnutzung überlagert.

Westlich des Teilbereiches 1 und der Hauptstraße / Behler Weg befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trammer See, Schluensee, Wald- und Knicklandschaft zwischen Schöhsee und Behler See und Umgebung“ vom 30. März 1999.

Im Teilbereich 1 befinden sich Knicks, welche nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope sind. An den Teilbereich 2 grenzen nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope in Form von Röhrichflächen. Im Nordwesten des Teilbereichs 2 befindet sich ein Erlenbruchwald, welcher nach § 24 LWaldG als Wald eingestuft wird.

Im Teilbereich 1 befindet sich eine historische Kellerholländermühle welche nach § 8 DSchG als Kulturdenkmal geschützt ist.

Zudem befindet sich in größerer Entfernung im Bereich des Schluensees das „FFH-Gebiet 1828-302 Grebiner See, Schluensee und Schmarkau“.



Für den überwiegenden Teil des Teilbereich 1 gilt der Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung der Gemeinde Grebin aus dem Jahr 1976. Dieser setzt für den Bereich der Mühle ein Sondergebiet - Mühle - sowie östlich angrenzend für den derzeitigen Gebäudebestand ein Sonstiges Sondergebiet - Café - fest. Ein Baufenster für eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 wurde östlich der Mühle festgesetzt. Darüber hinaus wurden zu erhaltende Knicks und Flächen für die Landwirtschaft innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ausgewiesen.

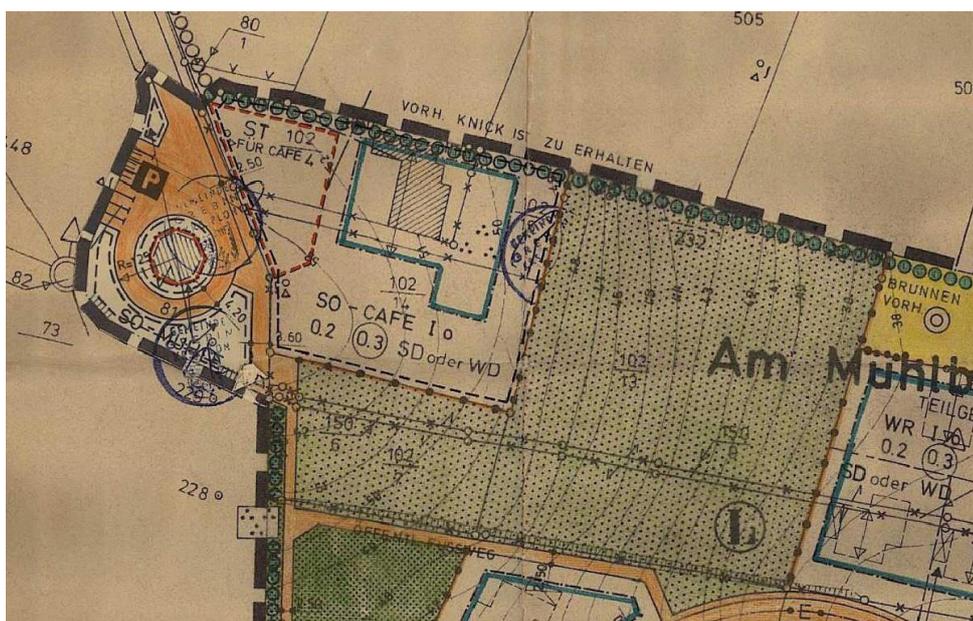


Abbildung Planausschnitt BP Nr.1, 1. Änderung Gemeinde Gebin, 1976

Auf dem Grundstück befindet sich zudem noch das abgängige Bestandsgebäude mit Garage, welches in der Vergangenheit gastronomisch mit inliegender Betreiberwohnung genutzt wurde. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht eine seit 1995 denkmalgeschützte vierstöckige Kellerholländermühle mit einem Reetdach. Südlich der Mühle bis hinunter zum Schierensee erstreckt sich, begleitet von einem Fußweg ein Weinberg. Dieser ist Teil von Deutschlands nördlichem Weinanbaugebiet.



Abbildung Luftbild Teilbereich 1, Quelle: google maps

Der **Teilbereich 2** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grebin betrifft eine Fläche südwestlich des Schierensees und nordwestlich der Straße Grebener Redder. Er wird über die Straße Grebener Redder erschlossen.

Zur Bestandsaufnahme und Bestandssicherung sind in diesem Teilbereich die nachstehend aufgeführten Objekte und Anlagen bedeutsam:

Die gesamte historisch gewachsene Hofanlage im südöstlichen Bereich mit den 3 reetgedeckten Fachwerk-Wohnhäusern, wovon je eines für Betreiber und Verwalter, ein Ferienhaus an der östlichen Grenze mit Einrichtungen für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung mittels Pumpanlage des ganzen Gehöftes, die Reitsportanlage, der Springplatz, die Sandplätze, die Reithalle mit Stallungen und das Gestütsgebäude mit Aufenthaltsräumen für Angestellte und Helfer sowie Boxen für mindestens 45 Pferde. Als Nebengebäude sind auf dem Grundstück eine Doppelgarage, zwei kleine Gewächshäuser, zwei kleine Hühnerhäuser, zwei überdachte Holzschnitzeldepots, ein Geräte- und Anhängerchuppen mit einer kleinen Dieseltankanlage, ein Pferdeunterstand sowie eine Wasserpumpstation in ständiger Benutzung.

Der ruhende Fahrverkehr wird entlang des Grebener Redders auf verschiedenen zusammengefassten Stellplätzen und direkt bei den Stallungen bedient. Zudem besteht eine grössere Pflasterung in unmittelbarer Seenähe, welche im Rahmen dieses Vorhabens aufgehoben und durch neue Stellplätze ersetzt wird, die direkt am Grebener Redder liegen.

Das Ensemble aller Gebäude, im Verbund mit der umgebenden Natur, präsentiert sich als historisch gewachsen und - ausgenommen das abgängige Haus im Baufenster 1 - in einem städtebaulich und landschaftlich hervorragendem Zustand.

Zahlreiche Touristen und Radfahrer finden ihren Weg dorthin - nicht zuletzt im Rahmen der von den Eigentümern konsequent und selbstlos betriebenen Philosophie des „Offenen Gartens“ - und genießen die einzigartige Umgebung im „Zauberfeengarten“ am Schierensee mit Blick zur Mühle.

Der Teilbereich 2 wird gegen Norden durch den Schierensee begrenzt. Am Ufer befinden sich 2 Bootsstege und eine Badestelle. Letztere wird von der angrenzenden Uferböschung mit heimischer Vegetation, Findlinge, Schilf und anschließendem Erlenwald abgegrenzt.

Im Übrigen bildet ein Erlenbruchwald und üppiger Schilfbewuchs die weitere Nordwestgrenze des Teilbereichs 2. Die westliche Spitze des Teilbereichs 2 wird in der Bodenkarte Schleswig-Holstein 1:25.000 als Fläche mit Niedermoorboden ausgewiesen. Dieses Areal (ca. 1'800 m²) wurde bislang und wird auch in Zukunft möglichst extensiv genutzt.



Abbildung Luftbild Teilbereich 2, Quelle: google maps

3 Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Teilbereich 1

Sonstiges SO - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -

Gesamtfläche	ca. 11'700 m²
Davon:	
Baufläche	830 m ²
davon Denkmal	80 m ²
davon neu zusätzlich gegenüber Bestandsplanung	136 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 420 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg -	ca. 180 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Stellplätze	ca. 1'650 m ²
Verkehrsgrün	ca. 200 m ²
Grünfläche - Knick, Knickschutzstreifen, Garten	ca. 2'120 m ²
Grünfläche - Wertgrünland, Schau- und Kräutergarten	ca. 6'050 m ²

Teilbereich 2

Sonstiges SO 2 - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -

Gesamtfläche	ca. 31'850 m²
Davon:	
Baufläche	4'145 m ²
davon neu zusätzlich gegenüber Bestandsplanung	1'397 m ²
Grünfläche - Garten, Parkanlage, Liegewiese	ca. 5'400 m ²
Verkehrsfläche, Stellplätze	ca. 2'500 m ²
Grünfläche Koppeln, Knick, Knickschutzstreifen -	ca. 8'000 m ²
Reitplätze	ca. 5'400 m ²
Érlenbruchwald	ca. 5'000 m ²
Gesamte Planungsfläche	ca. 43'550 m²

3.2. Konzept / Standortwahl

Auch derzeit noch wird das Dorf Grebin durch die landwirtschaftliche Vergangenheit geprägt. Der Ortskern bildet durch seine Katen und die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe die klassische kulturhistorische Entwicklung eines Dorfes in der Holsteinischen Schweiz ab. Die Grebener Windmühle wurde bereits im Jahr 1750 im Auftrag eines Freiherrn auf der Anhöhe im Teilbereich 1 als „Bockmühle“ errichtet. Im Jahre 1850 zerstörte ein Unwetter die Mühle. Ein Jahr später wurde die Windmühle als Holländer Kellermühle wieder aufgebaut. Der Betrieb ging bis 1957 weiter, dann wurde der Mahlbetrieb eingestellt. Später wurde die Mühle von der Gemeinde erworben. Das angrenzende Mühlencafé wurde 1947/48 vom damaligen Mühlenbesitzer zunächst als Wohnhaus erbaut und später zum Café erweitert. Es war lange Zeit ein beliebtes Ausflugsziel in der Gemeinde und wurde 2012 vom letzten Eigentümer an die Gemeinde Grebin verkauft. Die Betriebsaufgabe des Mühlencafés war im Wesentlichen der desolaten und sanierungsbedürftigen Bausubstanz geschuldet, die den heutigen Anforderungen an einen Restaurantbetrieb in keiner Weise mehr genügt. 2016 entschied sich die Gemeinde dazu, das Areal an einen neuen Betreiber zu verkaufen, unter der Bedingung einer Änderung des Bebauungsplanes zwecks Einbezug der Nutzung von Ferienwohnungen in den Teilbereichen 1 und 2 zur Rentabilitätsabsicherung der Gastronomie. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grebin ist Konsequenz und Bestandteil des damaligen Verkaufs der Immobile Mühlencafé durch die Gemeinde.

Das Gebiet des Teilbereich 2 mit den darauf bestehenden vier historischen Gebäuden wurde in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts als ursprüngliches Fischereianwesen mit Viehhaltung aus dem Besitz des Gutes Schönweide herausgelöst und schrittweise zu einem Gestüt umgewandelt. Der östliche Teil des Gebiets dient heute der Beherbergung, der Fremdenverkehrsnutzung (Angeln, Gartenbesichtigungen, kleines Café) und der Verwaltung des angrenzenden Gestüts mit je einer bauaufsichtlich genehmigten Betreiber- und einer Verwalterwohnung.

Die zwei Teilbereiche sind somit Zeugnisse der Dorfentwicklung und verfügen über eine lange Historie. Der Erhalt und Betrieb der baulichen Anlagen bzw. die behutsame Ergänzung der historischen Baustruktur ist ein maßgeblicher Faktor bei der Standortwahl gewesen. Für beide Planvorhaben in den jeweiligen Teilbereichen soll die touristische Weiterentwicklung der vorhandenen Standorte primäres Planungsziel sein. Standortalternativen drängen sich somit nicht auf.

Die Planung möchte die Synergieeffekte zwischen der neu zu errichtenden Gastronomie mit Ferienwohnungen auf dem Mühlenareal und dem Fremdenverkehrs- und Reitsportangebot am Schierensee herstellen und dabei den Naturraum rund um den Schierensee mit einbeziehen. Die bestehenden Sichtbeziehungen zwischen den beiden Plangebieten sollen dabei aufgenommen und genutzt werden.

Zitat aus dem Nutzungskonzept mit Betriebsbeschreibung (siehe Anhang 1):

Zur Bewerbung des touristischen Angebots ist ein gesamtheitlicher Internet- und Printmedienauftritt unter dem Titel „ErlebnisReich Gestüt Schierensee“ vorgesehen,

welcher die Mühle mit dem Weinberg, den Gastronomiebetrieb „To´n Windbüdel“ auf dem Mühlenareal, das Gestüt mit seinen Pferden und Reitmöglichkeiten, den Zauberfeenwald und den Zauberfeengarten, den Kräutergarten bei der Mühle, die Kinderwelt mit verschiedenen Kleintieren um die Mühle und auf dem Gestüt, den Schierensee als alles verbindendes Element, die Ferienwohnungen auf dem Mühlenareal und am Schierensee sowie das Angler- und Wassersportparadies auf dem Schierensee umfasst.

Daraus ergibt sich ein untrennbarer inhaltlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den zwei Teilgebieten mit dem „Sondergebiet - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen für gewerbliche und touristische Nutzung-“, auf dem Mühlenareal und dem „Sondergebiet - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für gewerbliche und touristische Nutzung -“, am Schierensee.“

Die Planung entspricht den Ausführungen des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, und Kultur des Landes Schleswig-Holstein, welches in seinem Leitfaden für Kommunen **„Optimierung der touristischen Infrastruktur“** u.a. Folgendes ausführt:

„Lage, Qualität, Größe und Serviceorientierung des aktuellen Beherbergungsangebotes in Schleswig-Holstein entsprechen in vielen Fällen nicht mehr den Anforderungen der Gäste, insbesondere nicht den zukünftig zu fokussierenden drei Zielgruppen Neue Familien, Best Ager und Anspruchsvolle Genießer. Diese Lücke kann mittelfristig nur über die qualitative Optimierung des bestehenden Angebotes und über die Ansiedlung neuer, gewerblicher Beherbergungsbetriebe erreicht werden.“

In der Gemeinde Grebin ist das Angebot derzeit nicht auf hochwertige Ferienunterkünfte fokussiert. Hotelangebote sind im Gemeindegebiet keine mehr vorhanden. Im Bereich Ferienwohnungen/Appartements ist der durchschnittliche Standard vorherrschend.

Die Planung der Gemeinde folgt auch den Inhalten der Landes- und Regionalplanung im Hinblick auf die Tourismusentwicklung. So führt der Landesentwicklungsplan aus, dass Tourismus und Naherholung auch durch die Verbesserung des kulturellen, gastronomischen, sportlichen und verkehrlichen Angebotes sowie durch Infrastrukturmaßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung weiterentwickelt werden sollen. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt) sollen vorrangig die Ferienerholung, wie auch alle Formen der Nah- und Kurzzeiterholung, vor allem touristische Angebote und Aktivitäten besonders gefördert werden. Darüber hinaus liegen die Plangebiete innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“, welcher sich als Schwerpunktreich für die Erholung hervorhebt. In diesen Gebieten sind unter Wahrung der ökologischen Belange.

- naturbezogene Erholungsmöglichkeiten (Wanderwege, Radwege, Reitwege, Beschilderung, Informationspunkte, Naturerlebnisräume) qualitativ zu verbessern, zu vernetzen und sich ändernden Erholungsbedürfnissen anzupassen,
- die Erfordernisse der Erholung bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen,

- das typische Landschaftsbild zu erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung zu gestalten und
- der Ausbau der Erholungsinfrastruktur vorzunehmen.

Die gewählten Standorte entsprechen den o.g. Anforderungen durch die ruhige Lage am See mit guter Aussicht über die Landschaft.

3.3. Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und der damit verbundenen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grebin gehen im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten auf den betreffenden Grundstücken weitgehende Veränderungen einher. Diese betreffen im Wesentlichen die Zulassung einer gastronomischen Einrichtung mit zusätzlichen Beherbergungseinheiten im Teilbereich 1 und zusätzlichen Beherbergungseinheiten im Teilbereich 2. Mit diesen Nutzungen sollen das vorhandene Übernachtungsangebot in der Gemeinde durch hochwertige Unterkünfte qualitativ und quantitativ ergänzt und gleichzeitig neue Zielgruppen bedient werden. So werden im Teilbereich 2 vor allem anspruchsvolle Gäste angesprochen, während im Bereich der Mühle, im Teilbereich 1, vorrangig Familien interessiert werden sollen. Das geplante Angebot ist zudem geeignet, die Saison zu verlängern und trägt damit den Zielsetzungen der Regionalplanung Rechnung.

Mit der **Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025** möchte das Land drei wichtige Ziele verfolgen: Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus, Verbesserung der Wettbewerbsposition und Stärkung von Image, Marke und Marketing. Unter dem Motto »30 – 30 – 3« möchte das Land einen Zuwachs von 30% beim touristischen Bruttoumsatz und 30 Mio. gewerbliche Übernachtungen im Jahr erreichen und Schleswig-Holstein soll unter die TOP 3 der Bundesländer mit der höchsten Gästezufriedenheit bei Urlaubsreisen aufsteigen.

Vor diesem Hintergrund wurden zukünftige Zielgruppen und Themen angepasst. Darunter finden sich nun u.a. folgende Zielgruppen:

- Natururlauber - die in Schleswig-Holstein Ursprünglichkeit und Natur erleben wollen;
- Familien mit Kindern - wobei hierzu »Wasserratten«, die sich fast nur für Aktivitäten am, im und auf dem Wasser interessieren, und »Aktivfamilien« gehören, die Wert auf vielseitige Aktivitäten auch abseits der Küste legen.
- Entschleuniger - die in Schleswig-Holstein gerne abschalten und sich verwöhnen lassen, zum Teil auch Luxus genießen und etwas für die Gesundheit tun wollen.

Natur, Familien und Strand sind die thematischen Kernkompetenzen des Tourismus in Schleswig-Holstein. Zwei der drei Kernkompetenzen finden sich in der Gemeinde Grebin wieder und werden durch das geplante Vorhaben am Schierensee aufgegriffen. Darüber hinaus zielen die geplanten Nutzungsangebote in beiden Teilbereichen auf die in der Tourismusstrategie definierten Zielgruppen ab. Im Teilbereich 1 werden Angebote für Familien mit Kindern / „Aktivfamilien“ geschaffen, die Wert auf vielseitige Aktivitäten abseits der Küste legen. Im Teilbereich 2 hingegen zielen die Angebote auf „Natururlauber“ und „Entschleuniger“ ab. Hier steht das Erleben von Schleswig-Holsteins Ursprünglichkeit und Natur im Vordergrund mit gleichzeitigem Fokus auf Luxus, Ruhe und Gesundheit.

Gerade das Dorf Grebin mit seiner Geschichte und mit der Lage im Naturpark „Holsteinische Schweiz“ ist bestens geeignet, um diese Kernthemen zu bedienen.

Darüber hinaus hat der LAG AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz e.V. 2014 eine **integrierte Entwicklungsstrategie** entwickelt. Dabei wurde festgestellt, dass der Tourismus im Naturpark nach wie vor erheblichen saisonalen Schwankungen unterliegt. Der Radtourismus gewinnt mit dem allgemeinen Trend weiter an Bedeutung. Der auch allgemein an Bedeutung gewinnende Kultur-Tourismus ist eine weitere Nische, die an Bedeutung gewinnt. Weiter wurde erkannt, dass die Tourismusintensität der Kreise Ostholstein und Plön im Landesvergleich relativ hoch ist. Allerdings hat die Ostseeküste in beiden Kreisen einen erheblichen Vorsprung. Das Binnenland könnte im Zuge einer von der Landesregierung gewollten Entflechtung der Tourismus-Ströme zukünftig profitieren, was aber u. a. eine Verbesserung der Qualität auf der Anbieterseite vor allem auch im Beherbergungsgewerbe vielfach notwendig machen würde.

Der Schwerpunkt wird in einer nachhaltigen Tourismusedwicklung, einer Inwertsetzung und -haltung der vorhandenen Tourismusinfrastrukturen sowie in regionalen Wertschöpfungsimpulsen/Innovationsanreizen gesehen. Das Planvorhaben am Schierensee setzt hier an, denn hier wird im Rahmen einer nachhaltigen Tourismusedwicklung auf ein stärkeres Innenmarketing und den Ausbau des Natur-/Kulturtourismus gesetzt. Zudem werden die bestehenden Infrastrukturen erhalten und verbessert (Mühlenareal) und durch innovative und nachhaltig ausgerichtete Bewirtschaftung in Wert gesetzt. Letztendlich werden auch regionale Wertschöpfungsketten geschaffen und ausgebaut.

Grebin profitiert neben der besseren touristischen Vermarktung des Gemeindegebietes darüber hinaus auch von der Schaffung von Arbeitsplätzen (Personal im Restaurant auf dem Mühlenareal, Ferienunterkünfte) und den zusätzlich zu erwartenden Übernachtungsgästen, die durch Aktivitäten in der direkten Umgebung zusätzliche Umsätze generieren. Das Vorhaben wird in die vorhandenen touristischen Freizeitaktivitäten des Kreises Plön eingebunden. Beispielsweise verläuft südlich von Grebin der Wanderweg „Holsteinische Schweiz Weg“, welcher Plön mit Malente und Eutin verbindet.

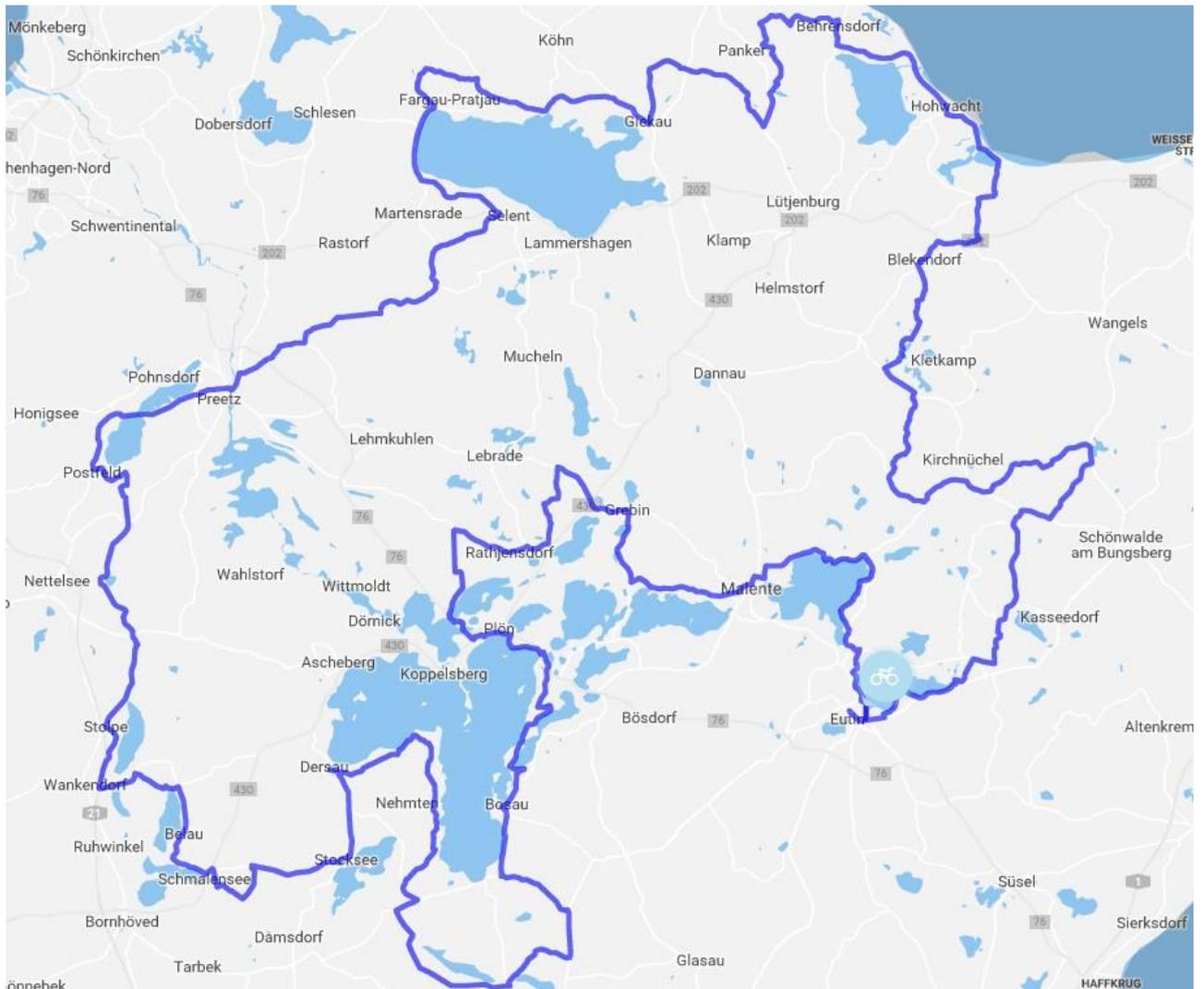


Abbildung Wanderwege in der Nähe von Grebin

Neben den vielfältigen Wanderwegen, die sich auch im Gemeindegebiet Grebin anbieten, besteht auch die Möglichkeit mit dem Fahrrad aktiv zu sein. Das Radwegenetz in der Gemeinde und im Naturpark ist gut ausgebaut und bietet ein vielfältiges touristisches Potenzial. Beispielsweise führt der 200 km lange Rundweg „Holsteinische Schweiz-Radtour“ direkt durch die Ortschaft Grebin. Das Vorhaben am Schierensee mit den Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten setzt hier direkt an.

Daneben ist auch das Thema „Reiter und Pferde“ in der Gemeinde und der näheren Umgebung stark vertreten und stellt sich als etablierter Standort für Reiterhöfe und Gestüte heraus. Dabei bildet sich ein vielfältiges Angebot vom „Urlaub mit eigenem Pferd“, über „Reiterurlaub“ oder auch „Pferdevorfürungen“ heraus. Das Planvorhaben, welches das Gestüt am Schierensee mit einbindet, greift somit auch auf die bestehenden Reitstrukturen zurück und stärkt diese durch den Ausbau zusätzlicher Beherbergungseinheiten.

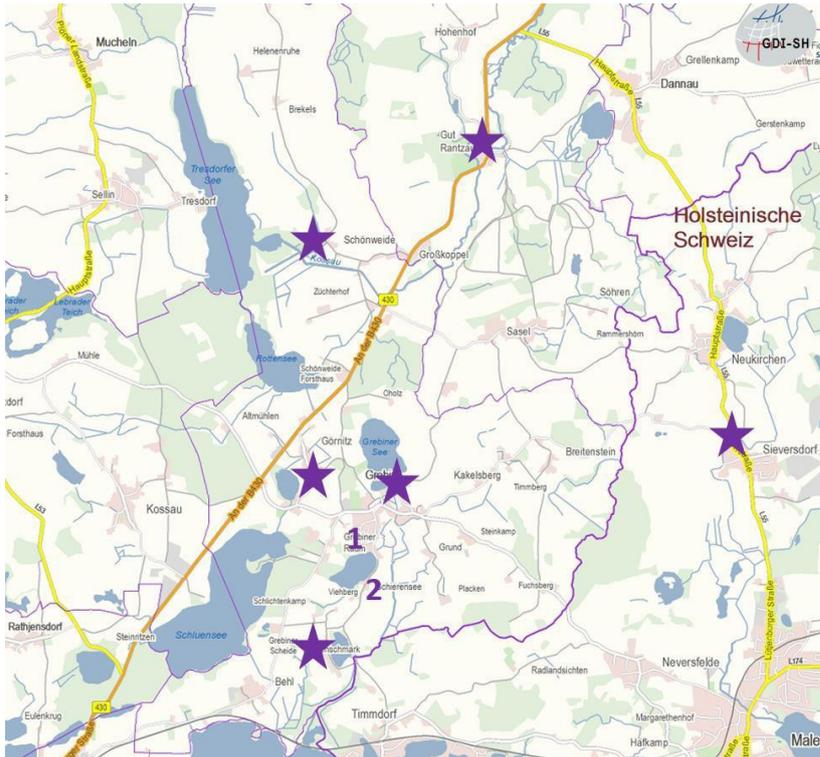
Die vorstehenden Ausführungen zeigen insgesamt auf, dass das geplante Vorhaben für den Tourismusstandort Grebin / Naturpark „Holsteinische Schweiz“ wichtig ist und diese Region stark aufwertet. Die Planung entspricht der aktuellen Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein und ist erforderlich, damit die Gemeinde im Wettbewerb mit anderen Destinationen bestehen kann.



Grundlage Google maps

Darüber hinaus werden die im Regionalplan für den Planungsraum III (alt) dargelegten Grundsätze für die Gebiete mit besonderer Bedeutung für *Tourismus und Erholung* beachtet. Die Planung ist geeignet, alle Formen der Nah- und Kurzzeiterholung, vor allem touristische Angebote und Aktivitäten, besonders zu verbessern. Die Planung der Gemeinde folgt auch den Inhalten der Landes- und Regionalplanung im Hinblick auf die Tourismusentwicklung. So führt der Landesentwicklungsplan aus, dass Tourismus und Naherholung auch durch die Verbesserung des kulturellen, gastronomischen, sportlichen und verkehrlichen Angebotes sowie durch Infrastrukturmaßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung weiterentwickelt werden sollen.

Die langfristige Sicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung in beiden Teilgebieten erfolgt unter anderem durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO, in denen das Dauerwohnen - ausgenommen der Betriebswohnungen – grundsätzlich ausgeschlossen ist. Es werden nur touristische und gewerbliche Nutzungen zugelassen, welche einen ständig wechselnden Personenkreis voraussetzen. Darüber hinaus werden auch vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag übernommen. Des Weiteren wird auch auf die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB verwiesen.



- Teilbereich 1, Grebener Mühle
- Teilbereich 2, Gestüt Schierensee
- Gut Schönweide: Gestüt
- Gut Barghof: Pferdezucht Hof am Grebener See: Ferienhof mit Pferdepension
- Gestüt Hohenschmark
- Gestüt Schiele
- Gestüt Rantzau

Abbildung Auswahl von Gestüten und Reiterhöfen in Grebin und Umgebung. Quellengrundlage Google maps

3.3.2 Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Teilbereich 1 ist heute überwiegend nach § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Plangebiet des Teilbereiches 2 befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich sind nur Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung ausreichend gesichert ist und wenn es sich um sogenannte privilegierte Vorhaben handelt.

Die baulichen Anlagen im Teilbereich 2 entstanden im Rahmen eines historischen Fischerreibetriebes mit Viehhaltung und waren somit ursprünglich privilegiert. Die aktuelle Planung sieht eine Nutzungsänderung in eine Gestütsverwaltung mit gewerblichen reitsportlichen und touristischen Angeboten mit Ferienwohnungen vor. Das Planvorhaben südlich des Schierensees ist nicht privilegiert, damit handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach Absatz 2 des § 35 BauGB. Derartige Vorhaben sind nur eingeschränkt zulässig und dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Die nach den Absätzen 1 bis 4 des § 35 BauGB zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,

- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Der Teilbereich 2 wird entsprechend der ursprünglichen Nutzung „Fischereibetrieb mit Viehhaltung“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Teilbereich 2 wird dabei teilweise als Grünfläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem werden einzelne Knicks und Hecken entlang des Grebiner Redders und auf dem Grundstück selbst als Bestand dargestellt. Eine große Grünfläche wird als „Reitsport“ dargestellt. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da die Gemeinde eine touristische Entwicklung dieser Flächen anstrebt. Auch vor dem Hintergrund, dass die landwirtschaftliche Nutzung seit langem von der Reitsportnutzung überlagert wird. Gemäß Absatz 4 des § 35 BauGB kann dem Vorhaben, ein Gestüt mit Ferienwohnungen zu errichten, nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder des Landschaftsplanes widerspricht, soweit das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich ist. Ein Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen wird bei der zuständigen Kreisbehörde UNB gestellt.

Durch die Planung am Schierensee werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen und die Planung ist auch keinen derartigen Einwirkungen ausgesetzt. Sämtliche in der Planung dargestellten Gebäude bestehen bereits, sind historisch gewachsen und fügen sich harmonisch in die Hofanlage ein. Es kommen, abgesehen von kleineren Gebäudeerweiterungen, keine neuen Baumaßnahmen hinzu. Der Teilbereich 2 ist zudem ausreichend über den Grebiner Redder erschlossen und es werden keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erforderlich.

Die Planung berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, indem eine Umweltprüfung durchgeführt wird, eine Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung angefertigt wird und entsprechende Festsetzungen zu naturschutzfachlichen Maßnahmen und dem Erhalt von Einzelbäumen getroffen werden. In der Planung werden die Gebote des Landeswaldgesetzes (Waldabstand) und des Gewässerschutzstreifens berücksichtigt und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt bzw. bestehende Versiegelungen in großem Maße aufgehoben. Belange des Denkmalschutzes sind im Teilbereich 2 nicht betroffen. Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert werden besonders berücksichtigt und der Zulässigkeitskatalog und die Baufenster entsprechend angepasst. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht verunstaltet, sondern im Gegenteil soll die bestehende Bausubstanz behutsam erweitert oder im Bereich des Bestands ein abgängiges Gebäude durch einen hochwertigen Neubau mit historischem Baumaterial ersetzt werden. Dabei richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dem derzeitigen Orts- und Landschaftsbild aus und begrenzen Höhe und Grundfläche entsprechend.

Durch das Vorhaben werden keine Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt. Es sind auch keine Belange der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes betroffen. Zudem ist durch die touristische Ausrichtung keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten. Der Zulässigkeitskatalog der verbindlichen Bauleitplanung beschränkt die Wohnnutzung im Außenbereich und lässt auch nur eine begrenzte Anzahl von Ferienwohnnutzungen zu. Darüber hinaus wird aufgrund des Vorhabens die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen nicht gestört.

Zusammenfassend ist anzumerken, dass das Vorhaben im Teilbereich 2 als sonstiges Vorhaben ausnahmsweise zulässig ist, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, eine flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonende Ausführung vorgesehen ist.

Die Gemeinde Grebin möchte jedoch die Entwicklung in diesem Bereich steuern und stellt daher den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

3.3.3 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt und teilweise in großem Umfang rückgängig gemacht. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden lediglich für die Stellplatzanlage im Teilbereich 1 in untergeordnetem Maß in Anspruch genommen, darüber hinaus wird nur auf intensiv genutzte Wiesen und Hofflächen zurückgegriffen.

Als Minderungsmaßnahmen wird eine Festsetzung getroffen, die die Ausführung der Stellplatzanlage nur mit wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigen Materialien zulässt. Der Landschaftsplan von 1993 zeigt für den Teilbereich 1 teilweise Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Magerrasengrünland. Da in den letzten 24 Jahren keine Entwicklung zu einem Magerrasengrünland im Teilbereich 1 vollzogen wurde, ist dies auch nicht mehr zu erwarten, da an dieser Stelle bereits eine Verfestigung der touristischen Nutzungen stattgefunden hat (Mühle, Gastronomie). Auch im Teilbereich 2 wird die landwirtschaftliche Nutzung seit langem von der Reitsportnutzung überlagert. Die prinzipielle Eignung der Flächen für das Vorhaben entsprechend den verfestigten Nutzungen rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher

landwirtschaftlich bzw. als Reitsportanlage genutzter Flächen. Innenentwicklungsflächen größeren Umfangs stehen für eine derartig geplante Nutzung nicht zur Verfügung und wären zur Erreichung des Planungsziels auch nicht zweckmäßig.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“, der sich durch eine ökologisch intakte, von naturnahen Gewässern, sanften Hügeln, gewachsenen Bauerndörfern und ehemaligen Gutshöfen geprägte Kulturlandschaft mit hohem Erholungs-, Erlebnis- und Gesundheitswert auszeichnet. Die Planung knüpft daran an und steht den grundsätzlichen Zielen und Zwecken des Naturparks nicht entgegen sondern stärkt diese.

Die Planung ist mit nicht unerheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden, da Eingriffe vorbereitet werden. Um die Auswirkungen auf die Belange bewerten zu können, hat die Gemeinde unter anderem eine Biotopkartierung erarbeiten lassen. Es wurde eine Grünlanderfassung durch das Büro Bioplan, Preetz im September 2018 angefertigt. Bei der Grünlandfläche östlich der Mühle und südlich des geplanten BF0 handelt es sich um arten- und strukturreiches Grünland gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG. Dieses wird in Teilbereichen durch die Planung verloren gehen. Die benötigten Ausgleichsflächen bzw. die nötigen Maßnahmen zum Erhalt eines Teils des Biotops mit extensiver Weidehaltung mit Pferden wurden Anfang 2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Planung aufgenommen (Anlage 4). Ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz wurde bei der zuständigen Kreisbehörde UNB gestellt.

Im Teilbereich 1 sind denkmalpflegerische Belange betroffen. Die Planung in diesem Bereich nimmt Rücksicht auf diese Belange, in Form von entsprechenden Höhenbegrenzungen und ausreichendem, mit der Denkmalschutzbehörde abgesprochenem Abstand (20 Meter) zur denkmalgeschützten Mühle.

Unter Beachtung der allgemein gültigen Regelung nach § 39BNatSchG kommt es nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44(1) BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45(7) BNatSchG erforderlich. Weiterhin hat die Gemeinde Rücksicht auf den Baumbestand im Teilbereich 2 und die Knicks im Teilbereich 1 genommen. Die Bauvorhaben werden an den Stellen platziert, auf der so wenig Knicks und Gehölze beeinträchtigt werden wie möglich. Seltene oder besonders wertvolle Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt hält es die Gemeinde für vertretbar, weitere kleine Teilflächen für touristische Zwecke in Anspruch zu nehmen. Auch bei anderen Standorten wäre mit Eingriffen in die Schutzgüter des Naturschutzes zu rechnen. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich durch Anlegen neuer Knicks und zu entwickelnder, geschützter Wertgrünlandflächen erbracht. Negative Auswirkungen werden in der Gesamtschau damit nicht verbleiben.

Aufgrund der Lage und der Kleinteiligkeit des Vorhabens wird eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Die bestehende Bebauung präsentiert sich überwiegend eher kleinteilig auf großen, tlw. Gehölzbestandenen Grundstücken. Die geplante zusätzliche Bebauung fügt sich in diese Struktur ein. Das Mikroklima wird sich nicht verändern, zumal die Grünfläche und Gehölze erhalten bzw. neu gepflanzt werden. Der Fläche kommt keine Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktion zu.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energie-Einsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4. Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Teilbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog ermöglicht die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie eine begrenzte Anzahl von Ferienwohnungen und eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen mit den dazugehörigen Anlagen und untergeordneten Nutzungen. Ziel ist es das Areal rund um die denkmalgeschützte Mühle touristisch weiter zu öffnen und ein gastronomisches Angebot mit Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die zulässigen Seminar- und Veranstaltungsräume sollen gemäß dem Nutzungskonzept als abtrennbarer Versammlungsraum dienen. Denkbar sind Veranstaltungen im Rahmen des Restaurantbetriebes oder auch davon losgelöste Seminare, die unabhängig der Ferienwohnung- und Restaurantnutzung stattfinden sollen bzw. können. Darüber hinaus werden auch im Rahmen der geplanten Bustouristen ggf. kurzfristig zusätzliche größere Räume benötigt, vor allem unter Beachtung der Saisonverlängerung als „*Schlecht-Wetter-Variante*“.

Darüber hinaus wird auch der Bereich der Mühle in die Planung einbezogen. Hier soll die derzeitige bestehende Nutzung als Café / Bistro auch zukünftig abgesichert werden. Auch vor dem Hintergrund, dass die denkmalgeschützte Mühle im Gesamtkonzept des Vorhabens eine wichtige Rolle spielt.

Der Teilbereich 2 wird als Sonstiges Sondergebiet - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung - nach §11 BauNVO festgesetzt und soll neben der Verwaltung des Gestütsbetriebs auch den Betrieb zusätzlicher Ferienunterkünfte ermöglichen. Das bereits vorhandene kleine Café auf der Hofanlage wird als bestehend abgesichert, wie auch die vorhandenen Betreiberwohnungen und weitere untergeordnete Nutzungen. Den Gebäuden der Baufenster 6, 7 und 10 werden im Verhältnis zu den bestehenden Nutzflächen geringfügige, bauliche Erweiterungen ermöglicht. Bei den Gestütsgebäuden könnten es Stallungen und Wohnflächen sein, bei dem Reitstallgebäude z.B. ein Zuschauertribünenanbau. Den Gebäuden mit den Baufensternummern 9, 11, 12 und 13 soll der Bestandsschutz gewährleistet werden.

Im sonstigen SO - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung - ist - wie bereits im jetzigen Baurecht festgesetzt - insgesamt eine Wohnung für Betreiber oder Bereitschaftspersonen zulässig. Im sonstigen SO - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung - sind insgesamt je eine Wohnung für Betreiber und Verwalter zulässig. Beide Wohnungen bestehen bereits im Plangebiet. Somit entsteht durch die Planung keine weitere

Betreiberwohnung im Plangebiet. Hinzu kommt eine Wohnung für Mitarbeiter oberhalb der Stallungen.

3.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die beiden Teilbereiche jeweils differenzierte max. Grundflächen je Baufenster festgesetzt. Nicht berücksichtigt werden dabei die vorhandenen und geplanten Außenterrassen. In beiden Sondergebieten wird eine angemessene Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen für Balkon und Terrassen ermöglicht. Die Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone wird auf alle überbaubaren Grundflächen im Plangebiet angewendet. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger bzw. den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Überschreitung wird zusätzlich für gastronomisch genutzte Außenterrassen im Sondergebiet – Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen - zugelassen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Zufahrten und Nebenanlagen wird eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Grundflächen erforderlich. Hierbei ist vor allem die geplante Stellplatzanlage im Sondergebiet – Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen - ausschlaggebend.

Das Maß der baulichen Nutzung in beiden Teilbereichen erfolgt über Baukörperfestsetzungen in m²-Grundfläche:

Baufenster 0: 750 m², Baufenster 1 und 2: je 66 m², Baufenster 3: 200 m², Baufenster 4: 390 m², Baufenster 12 (Schuppen/Sauna): 16 m², Baufenster 13 (Schuppen): 12 m², Baufenster 5 (Pavillon): 49 m². Ein Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen bezüglich der neuen Baufenster als Kompensation für den Rückbau der bestehenden Versiegelung und Doppelgarage wurde an den Kreis Plön/UNB gestellt (Anlage 6). Die Absicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Grebin und dem Vorhabenträger.

Das Baufenster 6 (Stallgebäude mit Dachgeschoßausbau und Heizungsanlage für den Gesamtbetrieb) erhält eine Gesamtgrundfläche von 725 m² und eine Geschoßfläche von $725 + 570 = 1'295$ m² zugeteilt. Baufenster 7 (Geräteschuppen) hat eine Fläche von 144 m². Das Baufenster 8 (Unterstand) besitzt eine Fläche von 142 m² und Baufenster 9 (Unterstand) eine Fläche von 50 m². Dem Baufenster 10 (Reithalle mit Stallungen) wird eine überbaubare Fläche von ca. $2'295$ m² zugeteilt, Baufenster 11 (Pumpstation) hat 18 m².

Für alle Baufenster wird eine maximale Gesamthöhe über Normalhöhennull festgelegt. Für die denkmalgeschützte Mühle im Teilbereich 1 wird eine derartige Regelung allerdings nicht erforderlich. Zudem werden die maximalen Vollgeschosse festgesetzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, in denen eine Neubebauung stattfinden soll, sind alle im Bereich der Bestandsbebauung angeordnet. Es ergeben sich somit keine gänzlich neuen bzw. zusätzlichen Baubereiche. Das Baufenster 0 liegt im Bereich des ehemaligen Mühlencafés und das Baufenster 1 liegt im Bereich des bestehenden Technikgebäudes mit Ferienwohnung. Die Baufenster 2 bis 13 bezeichnen, mit Ausnahme von BF5 (Pavillon), BF8 (Unterstand), BF12 (Sauna/Geräteschuppen) und BF 13 (Schuppen) ebenfalls den Standort bereits bestehender, bauaufsichtlich

genehmigter Gebäude.

Analog zu der Festsetzung für die Grundflächen von Außenterrassen sind diese auch außerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt einerseits für die gastronomisch genutzten Außenterrassen wie auch für die den Ferienwohnungen zugehörigen Terrassen.

Die Schutzabstände zu schützenswerten Bereichen wie Ufer, Wald, Knicks und Einzelbäumen werden eingehalten. Der größte Teil der notwendigen Bodenaufschüttungen betrifft die als Ausgleichsmaßnahmen geforderten Knickwälle (teilweise außerhalb des Plangebiets).

Für weitere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Zeit keine genauen Angaben möglich. In Teilbereich 2 erfolgen, ausgenommen für die Stellplatzanlagen, keine Aufschüttungen. Im Teilbereich 1 handelt es sich nur um begrenzte Bodenausgleichsmaßnahmen bei bestehenden Höhenunterschieden.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Tourismusregion Grebin in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, wird eine entsprechende Mindestgrundstücksgröße von je 3'000 m² für die beiden Sondergebiete festgesetzt. Dadurch soll verhindert werden, dass einzelne Grundstücke beispielsweise für ein Ferienapartment herausgelöst und an Dritte verkauft werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Absicherung, nach der die Bildung von Wohn- oder Teileigentum sowie Bruchteilseigentum in den beiden Sondergebieten der Zustimmung der Gemeinde bedarf bzw. ausgeschlossen wird. Dazu wird gemäß § 22 Abs.1 BauGB eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt, durch Bildung von Teileigentum Räume, die für die Fremdenbeherbergung vorgesehen waren, anderweitig genutzt und somit der touristischen Nutzung entzogen werden.

Nach § 22 Abs.1 Nr.1 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, um städtebaulich ungewünschte Umwandlung in Zweitwohnungen zu verhindern. Derartige Appartementshäuser stören das Orts- und Landschaftsbild und belasten die Gemeinde mit Folgekosten. Die Bildung von Bruchteilseigentum gemäß § 22 Abs.1 Nr.3 BauGB wird ebenfalls unter einen Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde gestellt, da auch hier ähnliche negative Auswirkungen verhindert werden sollen.

Es werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, um ein einheitliches und harmonisches Bild der geplanten Neubauten zu gewährleisten und vor allem auf das denkmalgeschützte Gebäude im Teilbereich 1 einzugehen. Dazu zählt unter anderem die Festlegung der Materialien, der Dachneigung sowie auch der Ausschluss von glänzenden Dacheindeckungsmaterialien. Solaranlagen sind zulässig, soweit sie vom Fuße des denkmalgeschützten Gebäudes nicht einsehbar sind. Balkone mit Sichtbezug zum Denkmal sind nicht erlaubt. Die Größe der Verkaufsstände um das denkmalgeschützte Gebäude wird auf maximal 50 m² festgesetzt. Verkauft werden dürfen nur gastronomische, kulturelle und touristische Artikel. Das Kulturdenkmal darf

durch Anlagen in seinem unmittelbaren Bereich in seiner Wirkung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH sind einzuhalten. Die Ausgestaltung der Umgebung ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz) mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Mit Rücksicht auf den denkmalpflegerischen Grundsatz des jeweils geringstmöglichen Eingriffs werden alle sinnvollen Möglichkeiten einer Reduzierung der optischen Beeinträchtigung des Denkmals durch die bauliche Entwicklung berücksichtigt. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung eines Minimalabstands fester Gebäude vom Denkmal von 20 Metern.

3.5. Verkehr

3.5.1. Erschließung

Beide Teilbereiche werden über die bestehenden Zufahrten erschlossen. Die Hofflächen müssen uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein. Im Teilbereich 1 wird zur Erschließung eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Ende der Verkehrsfläche zur Mühle wird eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und auch Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass Reisebusse Gäste aus- und zusteigen lassen und dann auf den Stellplatz das Fahrzeug abstellen. Grundsätzlich ist eine Abfahrt des Besucher- und Lieferverkehrs auch über die Stellplatzanlage möglich.

Im Teilbereich 1 wird zudem die bestehende Feldzufahrt in den Einfahrtsbereich verlegt und ein entsprechendes Fahrrecht zu Gunsten der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt.

Teilbereich 2 ist durch den Grebener Redder erschlossen.

Die Gemeinde Grebin ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2. Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Planvollzugs ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Für das Sondergebiet - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen - wird eine entsprechende Stellplatzanlage geplant, um für die Restaurantbesucher ausreichend Parkmöglichkeiten vorzuhalten; auch für Busse. Feriengäste parken ihre Fahrzeuge direkt auf den jeweiligen dazugehörigen Stellplätzen nördlich der Ferienwohnungen. Im Teilbereich 2 ist die Schaffung einer zusätzlichen größeren Stellplatzanlage nicht erforderlich, da keine größeren zusätzlichen Wohn-/Ferieneinheiten geschaffen werden. Von den bestehenden 16 Stellplätzen im Teilbereich 2 werden 5 am Seeufer aufgehoben und dafür 5 neue direkt vom Grebener Redder aus erschlossen.

3.6. Grünplanung

Die Planung sieht vor, so viel wie möglich Grün- und Freiflächen zu erhalten. Als Schwerpunkte sind im Teilbereich 1 die Grünflächen, welche sich zwischen der Mühle und der angrenzenden Wohnbebauung erstrecken und zukünftig als Kräutergarten, Blumenrabatte, Tierweiden sowie als Schaugarten genutzt werden sollen. Dazu wird eine gesonderte Festsetzung getroffen, die die Errichtung von Hochbauten

ausschließt und nur verschiedene geplante Nutzungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässt. Unter anderem soll die Errichtung eines Paddocks mit einer max. Grundfläche von 80m² zulässig sein, damit Gäste, die auf Pferden das Mühlenbergareal besuchen, entsprechende Infrastruktur-Angebote zur Verfügung haben. Des Weiteren ist die Errichtung eines Unterstandes geplant, um den Tieren auf der Weide eine Unterstellmöglichkeit als Schutz zu geben. Das Anlegen von Wegen hat auf der Grünfläche mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen oder ist als wassergebundene Decke auszubilden.

Ursprünglich war diese Grünfläche als Ausgleichsfläche für ein anderes Bauvorhaben der Gemeinde vorgesehen. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme - Sukzession / Entwicklung von Trockenmagerrasen - ist bisher nicht erfolgt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön wurde von der Gemeinde eine Ersatzfläche vorgeschlagen und entsprechende Maßnahmen sind vereinbart. Die Maßnahmen und die Ausgleichsberechnung sind in Anhang 4 dargestellt.

Die für die Stellplatzanlage benötigten Zufahrten bestehen heute bereits in Form von Feldzufahrten. Zusätzliche Knickdurchbrüche im Bereich der Stellplatzanlage sind somit nicht erforderlich. Zur Erschließung der westlich gelegenen Grünfläche wird die Rodung eines Knickabschnittes an der nordwestlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 4,50 m erforderlich. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2 und ist in Anlage 4 dargestellt.

Darüber hinaus wird nordöstlich der geplanten Stellplatzanlage die Neuanpflanzung eines Knicks vorgesehen, um den erforderlichen Knickausgleich zu erbringen und die Eingriffe ins Landschaftsbild und die Schutzgüter Boden und Wasser auszugleichen.

Auch im Teilbereich 2 sollen alle prägenden Gehölze im Geltungsbereich erhalten bleiben und auch die straßenbegleitenden Heckenpflanzungen werden als solche dargestellt. Im Bereich des Baufeldes 1 entfallen kurze Abschnitte der bestehenden Hecken, diese werden aber durch neue Eingrünungen der geplanten Stellplätze und des Müllsammelplatzes ersetzt. Der Bereich zwischen Bestandsbebauung und den Nutzflächen des Gestüts wird im Bebauungsplan - unter Berücksichtigung des 25 m Waldabstands - als Grünfläche ausgewiesen, da hier keine baulichen Anlagen vorgesehen sind. Diese Grünfläche soll als Garten und Liegewiese, aber auch als Sportwiese mit Reitplatz genutzt werden.

Im Uferbereich besteht im Bereich der Böschung heimische, standortangepasste Vegetation, die grundsätzlich erhalten bleiben soll. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön darf diese Fläche einmal im Jahr gemäht werden. Zudem sollen die dort befindlichen drei Bestandsbäume zwischen der Badestelle und den beiden größeren Einzelbäumen mittig der Uferböschung erhalten bleiben. Bei Abgang sind diese an etwa gleicher Stelle bzw. im benannten Bereich zu ersetzen. Optisch sollen insgesamt drei Bäume zwischen Badestelle und Großbaumbestand bestehen bleiben.

Zur Berücksichtigung des Schutzstreifens an Gewässern nach § 35 LNatSchG werden Nebenanlagen im Schutzstreifen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Damit soll die Schonung des Schutzstreifens erfolgen und weitere Nebengebäude und Nebenanlagen, außer den derzeit geplanten und bestehenden Anlagen, ausgeschlossen

werden. Von dieser Regelung sind Außenterrassen und Holzdecks ausgeschlossen. Ein Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen wurde bei der zuständigen Kreisbehörde UNB gestellt (siehe Anlagen 8 und 10)

3.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§14 u.15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen.

Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall gemäß Anlage 4 mit einer Fußbreite von 3 m bis 4 m und eine Höhe von 1,20 m bis 1,50 m zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Zudem soll der Oberboden aus der neuen Knicktrasse aufgenommen werden und ein Wallkern aus bindigem Bodenmaterial aufgesetzt werden. Die Einzäunung des Knicks kann mit einem forstüblichen Wildschutzzaun erfolgen. Als Gehölze sind heimische Arten 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Campinus betulus	Hain-Buche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hund-Rose	Euonymus europeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel	Ulmus glabra	Bergulme	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Für die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Anlage 4 werden Kosten in Höhe von voraussichtlich 25'000.- € anfallen, welche vom Vorhabenträger zu tragen sind.

3.6.2. Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden den artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

3.7. Wald

Bei dem angrenzenden Wald im Teilbereich 2 handelt es sich um einen Erlenbruchwald mit geringer Waldbrandgefährdung. Erlenbruchwälder sind, wie die Bezeichnung bereits anzeigt, durch Windwurf gefährdet. Die durchschnittliche Wuchshöhe von Erlen ist geringer im Vergleich zu anderen Baumarten wie Eiche oder Buche und mit ca. 25 m anzusetzen. Daher bestehen seitens der Unteren Forstbehörde keine Bedenken, das Einvernehmen für eine Unterschreitung des in § 24 LWaldG genannten Abstandes um 5 m in Aussicht zu stellen. Mit baulichen Anlagen ist gemäß § 24 LWaldG ein Abstand von 30 m (Waldschutzstreifen) vom Wald einzuhalten. In diesem Falle wird der Waldabstand auf 25 m reduziert. Dieses jedoch mit der Bedingung, dass die Bauaufsichtsbehörde für jedes Einzelvorhaben innerhalb des gesetzlich vorgegebenen 30 m Waldabstandes einen separaten Antrag auf Unterschreitung des Waldabstands stellt, die unterdurchschnittliche Brandgefahr des Bauvorhabens attestiert und die Tatbestandsmerkmale für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen.

Bezüglich der bestehenden Pumpstation im BF 11 bestehen von Seiten der Unteren Forstbehörde keine Bedenken zur Erhaltung des Bestandes dieser baulichen Anlage innerhalb des Waldschutzstreifens, hier mit einem Abstand von ca. 5 m vom Waldrand. Es handelt sich um eine Bestandsanlage, die nur der technischen Infrastruktur und nicht dem Aufenthalt von Personen dient. Eine Gefahrensituation ist weder für den Wald noch für die Bestandsanlage erkennbar.

Die Eigentumsrechte des Grundstückeigentümers werden durch die Regelungen zum Bestandsschutz, die mögliche Unterschreitung des Waldabstandes auf Antrag und die nur teilweise Überlagerung der bereits bebauten Grundstücke bzw. Baufenster durch den Waldschutzstreifen gewahrt. Die Einschränkung potenzieller Nutzungsmöglichkeiten ist geringer zu bewerten als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes. Für die Festsetzung zu Baugrenzen und Baulinien ist die Einigung mit der Forstbehörde zur Waldabstandsregelung von großer Bedeutung.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Allgemeines

In beiden Teilbereichen verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen. Die Verläufe der Leitungen und Kabel sind der Planung bekannt. Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Eintragung in die Planunterlagen.

Es verlaufen Im Teilbereich 1 eine Gas-Mitteldruckleitung sowie mehrere Nieder-

spannungskabel und im Teilbereich 2 mehrere Mittel- und Niederspannungskabel der SH-Netz AG. Deren Verläufe sind der Planung bekannt. Sie dürfen nicht überbaut werden und jederzeit zugänglich sein. Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Eintragung in die Planunterlagen.

Innerhalb der beiden Teilbereiche verlaufen Telekommunikationsanlagen. Vor Beginn der Baumaßnahme sind bei der offiziellen Planauskunft der Deutschen Telekom die aktuellen Bestandspläne anzufordern. Bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen sind die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten.

4.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger sowie eigene Photovoltaikanlagen.

4.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein ZVO.

4.4 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein ZVO über das vorhandene bzw. zu ergänzende Trinkwassernetz. Der Großteil des im Teilbereich 2 anfallenden Nicht-Trinkwasser-Wasserverbrauchs (Pferde, Koppeln, Gartenanlage) wird über eine eigene Wasserpumpe aus dem Schierensee gespeist.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt. Gegebenenfalls muss hierzu im Teilbereich 1 ein Pumpwerk mit Druckrohrleitung hergestellt werden. Die Schmutzwasserentsorgung im Teilbereich 2 ist seit 1980 über eine private Druckentwässerungsanlage an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Die Unterlagen sind dem ZVO bekannt. Ein Eindringen von Wasser aus dem Schierensee in die Anlage ist baulich ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird im Teilbereich 1 über das vorhandene und zu ergänzende Trennsystem abgeleitet, im Teilbereich 2 vor Ort versickert.

Die vorhandene Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser im Teilbereich 1 ist aufgrund der Mehrmengen zu aktualisieren. Daher ist bei der unteren Wasserbehörde Plön ein entsprechender Änderungsantrag mit aussagekräftigen Planunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Der Wasser- und Bodenverband Schwentine und der Gewässerbewirtschaftungsverband Baltic-Probstei sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Kreis Plön. Im Teilbereich 1 ist ein Mülltonnenplatz von 25 m² festgelegt, im Teilbereich 2 erfolgt die Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße Grebiner Redder.

4.6. Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grebin wird durch die „Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Ausreichend Löschwasser kann im Teilbereich 2 zudem direkt aus dem Schierensee gepumpt werden.

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

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

5.1. Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine touristische Weiterentwicklung in der Gemeinde Grebin zu ermöglichen, indem er das vorhandene Übernachtungsangebot wie auch die gastronomische Versorgung an zwei Standorten in Grebin qualitativ und quantitativ ergänzt. Diese betreffen im Wesentlichen die Zulassung einer gastronomischen Einrichtung im Teilbereich 1 und zusätzliche Beherbergungseinheiten in beiden Teilbereichen. Dafür werden in den Teilbereichen entsprechende Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich 1 beträgt die Fläche insgesamt etwa 12.500 m² und im Teilbereich 2 etwa 30.300 m².

5.1.2. Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

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

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegen beide Teilbereiche in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum von Eutin/Plön sowie innerhalb des Naturparks Holsteinische Schweiz. Zudem liegen

beide Plangebiete in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten sollen Tourismus und Naherholung auch durch die Verbesserung des kulturellen, gastronomischen, sportlichen und verkehrlichen Angebotes sowie durch Infrastrukturmaßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung weiterentwickelt werden. Zudem befindet sich der Teilbereich 2 inner- halb des *10 km-Umkreis* des Mittelzentrums Eutin.

Der Regionalplan 2000 für den Planungsraum III (alt) stellt die beiden Teilbereiche ebenfalls in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dar. In den textlichen Hinweisen zu den Nahbereichen der zentralen Orte wird für die Gemeinde Grebin zudem besonders auf Nah- und Kurzzeiterholung verwiesen. Zudem erfolgt die Kennzeichnung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten werden die Ferienerholung, wie auch alle Formen der Nah- und Kurzzeiterholung, vor allem touristische Angebote und Aktivitäten, besonders gefördert. Darüber hinaus liegen die Plangebiete innerhalb des Naturparks Holsteinische Schweiz, für welchen als Schwerpunkt die Erholung besonders hervorgehoben wird. In den Gebieten des Naturparks sind unter Wahrung der ökologischen Belange:

- naturbezogene Erholungsmöglichkeiten (Wanderwege, Radwege, Reitwege, Beschilderung, Informationspunkte, Naturerlebnisräume) qualitativ zu verbessern, zu vernetzen und sich ändernden Erholungsbedürfnissen anzupassen,
- die Erfordernisse der Erholung bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen,
- das typische Landschaftsbild zu erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung zu gestalten und
- der Ausbau der Erholungsinfrastruktur vorzunehmen.

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Festsetzung zum Abstand und Höhe der baulichen Anlagen, Dachneigung und Dacheindeckung (Bereich Mühle)
Landschaftsplan:	Entwicklung von Magerrasengrünland im Teilbereich 1	Schaffung einer Ersatz-Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan noch den Grundsatz, dass Naturparks gute Ansatzpunkte für Tourismus und Erholung bieten. Diese Ansätze sollen verstärkt für die wirtschaftliche Entwicklung der ländlichen Räume genutzt werden.

Somit entspricht die Planung vollkommen den Zielen der Raumordnung.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten:

Westlich des Teilbereiches 1 und der Hauptstraße / Behler Weg befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trammer See, Schluensee, Wald- und Knicklandschaft zwischen Schöhsee und Behler See und Umgebung“ vom 30. März 1999.

Im Teilbereich 1 befinden sich Knicks, welche nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope sind. An den Teilbereich 2 grenzen nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope in Form von Röhrichtflächen. Westlich im Teilbereich 2 befindet sich ein Erlenbruchwald, der nach § 24 LWaldG als Wald eingestuft wird.

Im Teilbereich 1 befindet sich ein historische Kellerholländermühle welche nach § 8 DSchG als Kulturdenkmal geschützt ist.

Zudem befindet sich in größerer Entfernung im Bereich des Schluensees das „FFH-Gebiet 1828-302 Grebiner See, Schluensee und Schmarkau“.

5.1.3. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen liegen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vor. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen oder Annahmen treffen.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet werden.

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

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Teilbereich 1 befindet sich eine denkmalgeschützte Windmühle. Die Planung nimmt darauf Rücksicht durch Höhenbegrenzung der Neubauten und mit dem Denkmalschutz abgesprochenen ausreichendem Abstand zur Mühle. Damit sind bei entsprechenden

Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan Beeinträchtigungen des Denkmals ausgeschlossen.

Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

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

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

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

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Es werden in beiden Teilgebieten Solaranlagen für die Eigennutzung elektrischer Energie erstellt. Der gesamte Teilbereich 2 inkl. der Ferienwohnungen wird über eine CO₂-neutrale Holzhackschnitzel-Heizungsanlage mit Fernwärmeleitung beheizt. Ein Großteil des im Teilbereich 2 anfallenden Wasserverbrauchs (Pferde, Koppeln, Gartenanlage) wird zudem über eine eigene Wasserpumpe aus dem Schierensee gespeist. Erneuerbare Energien und sparsamer Verbrauch von Trinkwasser stellen somit einen wesentlichen Anteil der Nutzung dar. Ebenfalls sind seit Beginn der Planung E-Ladestationen an den PKW-Stellplätzen für

Öffentlichkeit und Feriengäste sowie Radfahrer vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgehalten.

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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan für den Teilbereich 1 teilweise Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Magerrasengrünland und zudem als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Der Teilbereich 2 wird teilweise als Grünfläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und zudem werden einzelne Knicks entlang des Grebiner Redders und auf dem Grundstück selbst als Bestand bezeichnet. Südlich sind eine Grünfläche, Reithalle, Stallgebäude usw. und eine Reitsportfläche dargestellt. Die Planung weicht von den Vorgaben des Landschaftsplanes ab, da die Gemeinde eine touristische Entwicklung dieser Flächen anstrebt. Weil in den letzten 24 Jahren keine Entwicklung zu einem Magerrasengrünland im Teilbereich 1 vollzogen wurde, ist dies auch nicht mehr zu erwarten, da an dieser Stelle bereits eine Verfestigung der touristischen Nutzungen stattgefunden hat (Mühle, Gastronomie). Auch im Teilbereich 2 wird die landwirtschaftliche Nutzung seit langem von der Reitsportnutzung überlagert.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe nehmen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig zu. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt** überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird aber nicht ausgegangen.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt** zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen

Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

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

Tiere, Pflanzen

Die teilweise Herausnahme der Grünlandflächen (Teilbereich 1) bzw. eines Teils der Reitsportflächen (Teilbereich 2) aus der Nutzung bzw. deren teilweise Versiegelung führt zu Beeinträchtigungen, da diese als Lebensraum verloren gehen.

Es wurde eine Grünlanderfassung durch das Büro Bioplan, Preetz im September 2018 angefertigt. Bei der Grünlandfläche östlich der Mühle und südlich des geplanten BF0 handelt es sich um arten- und strukturreiches Grünland gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG. Dieses wird in Teilbereichen durch die Planung verloren gehen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (Anlage 4).

Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Wasser

Aufgrund der insgesamt zurückhaltenden Eingriffe, die zudem auf einem großen Anteil dieser Fläche nur durch eine wassergebundene Teilversiegelung erfolgen und die vorhandene Bodensituation berücksichtigen, kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen.

Luft, Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein kann als gemäßigtes, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden. Es herrschen Westwetterlagen mit relativ kalten Sommern und warmen Wintern vor. Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Freiflächen und Knicks geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Teilbereich 1 wird vorrangig durch die denkmalgeschützte Mühle und die vorhandenen Knicks und Gehölze geprägt. Das Plangebiet selbst befindet sich in einer exponierten Lage und ermöglicht den Blick auf den Schierensee. Die geplante Bebauung wird den derzeitigen Bestand ersetzen und sich hinter der östlich bestehenden Wohnbebauung am Mühlenbergring einfügen. Die Stellplatzanlage wird das Landschaftsbild nur geringfügig beeinflussen. Der Teilbereich 2 ist durch die

Bestandsbebauung mit Reetdacheindeckungen sowie den vielfältigen Grün- und Gehölzbestand geprägt. Durch den geplanten Neubau im Baufenster 1 (Ersatz des baufälligen bestehenden Gebäudes mit Bitumendach) durch eine ebenfalls reetgedeckte Fachwerk-Kate wird sich grundsätzlich keine wesentliche bzw. eine positive Veränderung des Landschaftsbildes im Teilbereich 2 ergeben. Ebenso verhält es sich im südlichen Teil des Teilbereiches 2, in dem nur die Baufenster 6 und 7 äußerst zurückhaltend erweitert werden und ein zusätzlicher Pferdeunterstand im Baufenster 8 ermöglicht werden soll. Insgesamt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den Grünlandflächen ist gering. Größer ist sie in den strukturreichen Flächen im Bereich der angrenzenden Knicks und Gehölzflächen anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend in den vorhandenen Lebensräumen.

5.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

Tiere

Artenvorkommen entlang der Knicks und im Bereich der Gehölze werden nicht beeinträchtigt. Durch den weitgehenden Erhalt der Gehölze und der Knicks und den mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten umfangreichen Knickneuanpflanzungen im Teilbereich 1 sowie auf außerhalb des Plangebiets bestehenden Flächen innerhalb der Gemeinde Grebin ist vielmehr von einer Erweiterung und Vergrößerung des Arteninventars auszugehen.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen.

Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Pflanzen

In die geschützten Knicks wird nur geringfügig eingegriffen. Für eine Zufahrt auf die Grünfläche an der östlichen Plangrenze muss auf einer Länge von 4,50 m der Knick in einem Teilabschnitt gerodet werden. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2 durch eine Knickneuanlage.

Im Teilbereich 1 wird ein ca. 70 m langer Knick nördlich der Stellplatzanlage neu angepflanzt. Weitere Knicks werden außerhalb des Plangebietes gemäß Absprache mit der UNB neu angelegt (siehe Anlage 4). Laubbäume innerhalb der Plangebiete werden nach Möglichkeit erhalten.

Es wurde eine Grünlanderfassung durch das Büro Bioplan, Preetz im September 2018 angefertigt. Bei der Grünlandfläche östlich der Mühle und südlich des geplanten BF0 handelt es sich um arten- und strukturreiches Grünland gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG. Dieses wird in Teilbereichen durch die Planung verloren gehen und ausgeglichen werden. Ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz wurde bei der zuständigen Kreisbehörde UNB gestellt (siehe Anlagen 7 und 9).

Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Boden/Wasser

Beeinträchtigungen entstehen durch Versiegelungen. Die Bodenatmung wird behindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Luft, Klima

Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Es werden mehrere klimafreundliche bauliche Maßnahmen durchgeführt: Eine Fernheizung mit erneuerbaren Energien (Holzhackschnitzel) zur wärmemäßigen Erschließung des gesamten Teilbereichs 2, Photovoltaikanlagen zur eigenen Stromversorgung in beiden Teilbereichen, Elektroladestationen für PKWs und Fahrräder für die Gäste von Gastronomie und Ferienwohnungen in beiden Teilbereichen, Reetdächer als kulturhistorisch gewachsene Form von Gründächern mit dank des Moosbewuchses CO₂ bindender klimaschützender Wirkung in beiden Teilbereichen.

Landschaft

Wesentliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, da die Plangebiete durch die vorhandenen Knicks bereits zur freien Landschaft hin abgeschirmt sind. Im Teilbereich 1 wird die Bestandbebauung durch einen Neubau ersetzt, wobei die Mühle selbst einen landschaftsbildprägenden Charakter besitzt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt und damit das Wirkungsgefüge werden sich im Bereich der geplanten umfangreichen Knickneuanlage vergrößern.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Eine umfassende Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Entwicklungsbedarfes nicht möglich. Die Gemeinde will eine qualitative Erweiterung des touristischen Angebots in der Region fördern und möchte dies vor allem durch die private Schaffung von neuen Gastronomie- und Beherbergungsmöglichkeiten erreichen. Vermieden werden großzügige Neuausweisungen von überbaubaren Flächen innerhalb der Teilbereiche.

Tiere, Pflanzen

Rodungszeitpunkt für Gehölze im Rahmen der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit.

Weitgehender Erhalt der Gehölze und Knickneuanpflanzung im Teilbereich 1.

Für eine Zufahrt an der nordöstlichen Plangrenze auf das landwirtschaftliche Areal muss der vorhandene Knick auf einer Länge von 4,50 m in einem Teilabschnitt gerodet werden. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2 durch die Neuanlage von 9 m Knick. Die Berechnungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Knickentfernung, Knickentwidmung und die Eingriffe in das arten- und strukturreiche Grünland gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG sind in Anlage 4 detailliert aufgeführt und planerisch dargestellt. Ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz wurde gestellt.

Es erfolgen Festlegungen von Maßnahmen für die Uferböschung im Teilbereich 2 (jährliche Mahd, Erhalt von Einzelbäumen). Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende

Leuchtenabdeckungen).

Ein Großteil der Bedachungen soll in Reet ausgeführt werden. Ein Reetdach bietet ein willkommenes Zuhause für viele Insekten und Kriechtiere, die wiederum als Nahrungsgrundlage für viele Vogelarten dienen. Daher stellt ein Reetdach auch einen aktiven Beitrag zum Umwelt- und Insektenschutz dar.

Boden/Wasser

Verringernd werden kleinere Grundflächen festgesetzt und bei der Führung der Erschließungsstraße wird ein bereits vorhandener Weg einbezogen.

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminationen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik verhindert.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Aufgrund des bestehenden Baurechts im Teilbereich 1 wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine nur allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Für die Stellplatzanlage im Teilbereich 1 wird eine Festsetzung getroffen, nach der diese mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen ist. Von daher wird für diesen Eingriff im Rahmen der Bilanzierung ein Ausgleichsfaktor von 1 zu 0,3 angewandt. Für die übrigen Eingriffe in den Teilbereichen wird der Faktor 1 zu 0,5 angewandt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist im Teilbereich 1 aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Teilbereich 2 hingegen erfolgt eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.

Der Ursprungsplan Nr. 1, 1. Änderung aus dem Jahr 1976 setzte für den Bereich des nun geplanten Neubaus (Baufenster 0) eine Grundflächenzahl von 0,2 fest, was einer versiegelten Fläche von 614 m² entspricht. (3.072 m² * 0,2). Zudem weist der Ursprungsplan eine Stellplatzanlage von ca. 220 m² westlich des geplanten Baufensters aus. Im Bereich der Mühle (Grundfläche rund 80 m²) erfolgen keine baulichen Veränderungen. Diese bereits zulässigen versiegelten Flächen werden im Rahmen der Bilanzierung zum Teilbereich 1 entsprechend berücksichtigt. Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Zu den jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die nachstehend notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

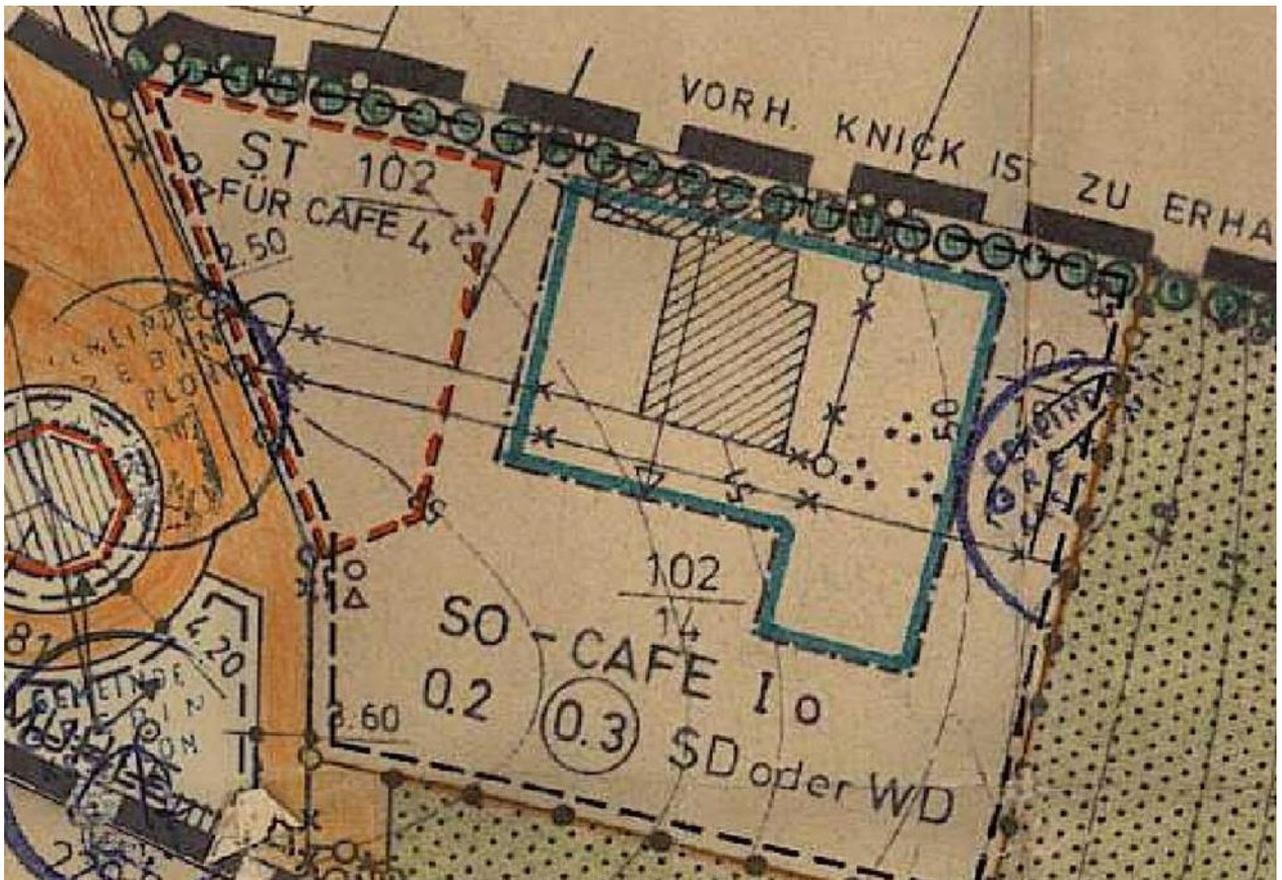
**Teilbereich 1:
SO - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen -**

Nutzung	Gesamt	Bestand	Ausgleichs- faktor	Neueingriff
Sondergebiet Zulässige GR	830 m ²	- 694 m ²	* 0,5	= 68 m ²
Sondergebiet Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 250%	1'650 m ²	- 220 m ²	* 0,3	= 429 m ²
Sondergebiet Überschreitung für Balkone und Terrassen 120 m ²	120 m ²	- 0 m ²	* 0,5	= 60 m ²
Sondergebiet Überschreitung für gastronomische Terrassen 140 m ²	140 m ²	- 0 m ²	* 0,5	= 70 m ²
Gesamt:				627 m²

**Teilbereich 2:
SO - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen -**

Nutzung	Gesamt	Bestand	Ausgleichs- faktor	Neueingriff
Sondergebiet Zulässige GR	1'419 m ²	- 996 m ²	* 0,5	= 212 m ²
Sondergebiet GR Nebengebäude	2'726 m ²	- 1'752 m ²	* 0,5	= 487 m ²
Sondergebiet Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 90%	2'500 m ²	- 2'950 m ²	* 0,5	= - 225 m ²
Sondergebiet Überschreitung für Balkone und Terrassen 200 m ²	200 m ²	- 147 m ²	* 0,5	= 27 m ²
Gesamt:				501 m²

Gesamter Ausgleichsbedarf beide Teilbereiche **1'128 m²**



Planausschnitt BP Nr. 1, 1. Änderung Gemeinde Grebin, 1976

Es werden 627 m² Ausgleichsfläche für den Teilbereich 1 und 501 m² Ausgleichsfläche für den Teilbereich 2 erforderlich. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Boden somit ein Ausgleichsbedarf von 1'128 m². Dieser wird durch Knickneuanlagen innerhalb des Teilbereiches 1 sowie auf einer weiteren Fläche innerhalb der Gemeinde Grebin erbracht, welche im Eigentum des Vorhabenträgers ist.

Die Berechnung und planerische Darstellung der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen findet sich in Anlage 4 „Ausgleichsberechnung VEP Grebin“. Somit wird der Gesamtausgleich vollumfänglich erbracht. Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden kommen gleichzeitig auch dem Schutzgut Wasser und dem Landschaftsbild zu Gute. Die Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Grebin und dem Vorhabenträger werden getroffen.

Luft und Klima

Es werden mehrere klimafreundliche bauliche Maßnahmen durchgeführt: Eine Fernheizung mit erneuerbaren Energien (Holzhackschnitzel) zur wärmemäßigen Erschließung des gesamten Teilbereichs 2, Photovoltaikanlagen zur eigenen Stromversorgung in beiden Teilbereichen, Elektroladestationen für PKWs und Fahrräder für die Gäste von Gastronomie und Ferienwohnungen in beiden Teilbereichen, Reetdächer als kulturhistorisch gewachsene Form von Gründächern mit dank des Moosbewuchses CO₂ bindender klimaschützender Wirkung in beiden Teilbereichen. Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima werden deshalb nicht erwartet.

Landschaft

Die vorgesehene Bebauung mit Gesamthöhenbeschränkung und Berücksichtigung des natürlichen Gefälles der zu bebauenden Fläche im Teilbereich 1 begrenzen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem werden die Grundstücke durch die Knickneuanlage zum nördlichen Landschaftsraum abgeschirmt.

Als zusätzlicher Ausgleich wird zudem im Norden der geplanten Bebauung im Teilbereich 1 die Pflanzung von fünf Einzelbäumen und einer Hecke festgelegt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Die Planvorhaben in den jeweiligen Teilbereichen zielen auf die touristische Entwicklung der vorhandenen Standorte in der Gemeinde Grebin ab. Standortalternativen drängen sich somit nicht auf. Die Planung beabsichtigt, die Synergieeffekte zwischen der neu zu errichtenden Gastronomie mit den Ferienwohnungen auf dem Mühlenareal und dem Fremdenverkehr und dem Reitsport am Schierensee herzustellen und dabei den Naturraum rund um den Schierensee mit einzubeziehen. Die bestehenden Sichtbeziehungen zwischen den beiden Plangebieten sind dabei besonders zweckdienlich.

5.3. Zusätzliche Angaben

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

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

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen,

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

Die Umsetzung der Anlage der Ausgleichsflächen wird durch eine Endbegehung überprüft. Die Einhaltung der Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Baugestaltung sind im Bauantrag nachzuweisen.

5.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung innerhalb der beiden Teilbereiche ist mit Eingriffen in die Schutzgüter des Naturschutzes verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Vorgesehen ist die Knickneuanpflanzung und Wertgrünlandaussonderung im Teilbereich 1 und auf weiteren Flächen in Grebin im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6 Hinweise

6.1. Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten: Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2. Denkmalschutz

Im Teilbereich 1 befindet sich eine denkmalgeschützte Windmühle. Die Planung in diesem Bereich nimmt Rücksicht auf diese Belange, das spiegelt sich durch entsprechende Höhenbegrenzungen und ausreichenden Abstand zur denkmalgeschützten Mühle (20 Meter) wider. Von erheblichen Beeinträchtigungen wird somit nicht ausgegangen. Zudem gelten die Angaben/Festsetzungen gemäß Punkt 3.4.4 „Sonstige Festsetzungen“ des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3. Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Archäologische Landesamt Schleswig- Holstein ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8. Verfahrensübersicht

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 02.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung wurden die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und bebauungsplanrelevanten Hinweise wie folgt behandelt:

- Erstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen für die beiden Teilbereiche.
- Abstimmung mit der Denkmalpflege bezüglich der Bebauung im Bereich der Mühle. Verschiebung des Baufensters in südöstliche Richtung.
- Die geforderten Ergänzungen zum Thema Bauen im Außenbereich, Nutzungskonzept, touristische Belange wurden in der Begründung vorgenommen.
- Die Erschließung des Teilbereiches 1 wurde angepasst.
- Festsetzung von naturschutzfachlichen Maßnahmen für beide Teilbereiche.
- Streichung des ursprünglichen Baufensters 5 im Teilbereich 2, die resultierende Anpassung des Baugebietes und Festsetzung von Grünflächen.
- Einbezug des zusätzlichen Sondergebietes - Gestüt und Reitsport – im Teilbereich 2 in die Planung und Begründung.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 21.08.2020 bis einschließlich 09.10.2020.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung wurden die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und bebauungsplanrelevanten Hinweise wie folgt behandelt:

- Ausarbeitung der Beschlussempfehlungen an die Gemeinde
- Einheitliche Darstellung von je einem Sondergebiet in den beiden Teilbereichen 1 und 2.
- Einbezug des Gestüts- und Reitsportbereichs in das „Sonstige Sondergebiet – Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung – „ im Teilbereich 2 und entsprechende Erweiterung der Planung und Begründung.
- Darstellung der Ausgleichsflächen im Teilbereich 1 für Sukzessionsfläche, Knickersatz und Wegfall Wertgrünland
- Korrektur Betreiberwohnung in Teilbereich 2
- Einarbeitung der Stellungnahmen in die Planunterlagen
- Detailabstimmung mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange
- Antrag auf Ausnahme von Biotopschutz und Gewässerschutzstreifen

9. Kosten

Durch die Inhalte des Bauleitplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10. Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grebin am _____ beschlossen.

Grebin, den
Bürgermeister Schuch

Siegel

.....

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 ist am _____ wirksam geworden.

Anhang

Nutzungskonzept und Betriebsbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grebin

1. Präambel

Zwischen der Gemeinde Grebin und Herrn Hans-Jürg Buss, Grebiner Redder 32, Grebin, wird ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Grebin geschlossen. Das vorliegende Nutzungskonzept ist Grundlage und Bestandteil dieses Vertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1. Das Nutzungskonzept basiert auf folgenden, von der Gemeinde Grebin am 21.04.2016 nach ausgiebigen Verhandlungen beschlossenen Verträgen mit Herrn Buss

- I. Kaufvertrag betreffend Areal „Mühlencafé“
- II. Geschäftsraummietvertrag Grebiner Mühle
- III. Mietvertrag landwirtschaftliche Flächen

2. Zweck

Zweck dieses Nutzungskonzeptes und der Durchführungsvereinbarung ist eine wesentliche Aufwertung des touristischen, gastronomischen und kulturellen Angebots der Gemeinde Grebin durch die touristische Erschließung und Förderung des weitläufigen Areals um die Grebiner Mühle und auf Gestüt Schierensee im Rahmen des Gesamtprojekts „ErlebnisReich Gestüt Schierensee“.

Zum ErlebnisReich Gestüt Schierensee gehören insbesondere:

- a. Der 15 ha große Schierensee - im Eigentum von Herrn Buss - als natürliches Zentrum und alles verbindende Element.
- b. Das jetzige Café/Bistro „To´n Windbüdel“ in der und um die Grebiner Mühle mit Naturterrasse und traumhaftem Fernblick und Blick über den angrenzenden Weinberg zum Schierensee.
- c. Das zukünftig zu ermöglichende gastronomische, touristische und kulturelle Angebot mit einem Gastronomiegebäude, einer Betreiberwohnung und mehreren Ferienwohnungen auf dem Mühlenareal.
- d. Das weitläufige parkartige Gelände am Schierensee mit seinem Zauberfeengarten und den Ferienwohnungen gehobenen Standards unter Reet mit historischem Baumaterial.
- e. Das Angler- und Wassersportparadies auf dem Schierensee
- f. Das weitläufige Gestüts- und Pferdesportgelände mit edlen Pferden, bezaubernden Mini-Shettys, Hähnen, Laufenten, Lämmern etc.

g. Der idyllische Fußweg um den Schierensee vom unteren Teilgebiet 2 hinauf zur Mühle oder umgekehrt, teils auf gestütseigenem Gebiet, teils auf Gemeindegebiet gelegen.

h. Das optische und sinnliche Genießen des Weinbergs unterhalb der Mühle - des nördlichsten Weinanbaugebietes Deutschlands - mit Weinproben in der Mühle.

3. Zusammenhang

Zur Bewerbung des touristischen Angebots ist ein gesamtheitlicher Internet- und Printmedienauftritt unter dem Titel „ErlebnisReich Gestüt Schierensee“ vorgesehen, welcher die Mühle mit dem Weinberg, den Gastronomiebetrieb „To´n Windbüdel“ auf dem Mühlenareal, das Gestüt mit seinen Pferden und Reitmöglichkeiten, den Zauberfeenwald und den Zauberfeengarten, den Kräutergarten bei der Mühle, die Kinderwelt mit verschiedenen Kleintieren um die Mühle und auf dem Gestüt, den Schierensee als alles verbindendes Element, die Ferienwohnungen auf dem Mühlenareal und am Schierensee sowie das Angler- und Wassersportparadies auf dem Schierensee umfasst.

Daraus ergibt sich ein untrennbarer inhaltlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den zwei Teilgebieten mit dem „Sondergebiet - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -“ auf dem Mühlenareal und dem „Sondergebiet - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -“ am Schierensee.

ErlebnisReich Gestüt Schierensee:

Natur erfahren, Zauberfeengarten, historische Mühle, Wasser genießen, Pferde, Kleintiere, Angelurlaub, Reiturlaub – eine Symbiose.

4. Flächennutzungskonzept

Teilgebiet 1: Mühlenareal

a. Auf dem Areal des ehemaligen „Mühlencafés“ sowie der südlich angrenzenden Parzelle (beide im Eigentum von Herrn Buss) soll eine Gastronomie mit Betreiberwohnung und maximal sechs Ferienwohnungen und damit zusammenhängenden touristischen und kulturellen Angeboten unterschiedlichster Art für Feriengäste, Einwohner der Region und Gäste des Gastrobetriebes in der und um die Mühle entstehen.

b. Die Mühle wird in den Sommermonaten als Café/Bistro und für kulturelle Anlässe wie Konzerte, Lesungen, Ausstellungen, öffentliche Diskussionen genutzt. Die umgebende Naturterrasse verbindet die Mühle und das Bistro mit dem neuen Gastronomiegebäude.

c. Auf der südöstlich davon gelegenen Fläche (von Herrn Buss für 25 Jahre von der Gemeinde gemietet) ist private Tierhaltung vorgesehen, wobei die Fläche auch für das Publikum begehrbar gemacht werden kann, mit Anbau verschiedenster Kräuter- und Nutzpflanzen.

- d. Zwischen der historischen Mühle und den oben genannten Flächen sollen ein Kräutergarten und eine Blumenwiese entstehen.
- e. Ein Teil der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche (von Herrn Buss ebenfalls für 25 Jahre von der Gemeinde gemietet) soll der Errichtung von Stellplätzen, insbesondere auch für Reisecars, und dem Anbau eines Knicks als Ausgleichsmaßnahme dienen. Ein durch den neuen Knick abgetrennter Teil dieser Fläche dient zudem als Biotopausgleich.

Teilgebiet 2: Schierensee / Grebiner Redder

- a. Das Teilgebiet 2 dient der Verwaltung des Betriebs und touristischen Zwecken. Es können eine Eigentümerwohnung, eine Betreiberwohnung und bis fünf Ferienwohnungen (maximal aber insgesamt sechs Wohnungen) und damit zusammenhängenden touristischen, gastronomischen und kulturellen Angeboten unterschiedlichster Art für Feriengäste und Gäste des Gastrobetriebes und der Mühle entstehen.
- b. Das Gestütsgelände zwischen den Stallungen und der unter Punkt a. genannten Fläche dient der Anlage eines Spring- und Dressurplatzes sowie eines Zauberfeengartens, der sich auch in die unter Punkt a. genannte Fläche erstreckt. Diese Flächen sind Gästen der Mühle, des Gastronomiebetriebes, der Ferienwohnungen und des Gestüts zugänglich. Hier können ebenfalls Veranstaltungen verschiedenster Art erfolgen (Pferdeschauen, Gartenschauen, Konzerte etc.)
- c. Der westliche Teil des Gestütsgeländes dient den Stallungen mit Sozialräumen, Mitarbeiterwohnung, der Heizungsanlage mit Holzschnitzeln für das gesamte Gelände, der Lagerung der Holzschnitzel, der Reithalle mit angeschleppten Stallungen und Zuschauertribüne, dem Sand-Außenplatz und der Wasserversorgung der gesamten Anlage aus dem Schierensee über eine Wasserpumpe.
- d. Weiter im Westen (nicht Teil des Sondergebietes) schließen sich die weitläufigen Koppeln des Gestüts an.
- e. Der Schierensee kann von den Gästen nach Möglichkeit mit Ruderbooten befahren und zum Angeln und Baden benutzt werden. Dazu soll die nötige Infrastruktur (Bootstege, Boote etc.) zur Verfügung gestellt werden.

5. Ausschluss dauerhaften Wohnens

Die dauerhafte touristisch-gewerbliche Nutzung der in den zwei Sondergebieten geplanten Wohneinheiten als Ferienwohnungen setzt einen ständig wechselnden Personenkreis voraus. Sie wird im öffentlich-rechtlichen Bebauungsplan festgelegt und privatrechtlich über den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger Herrn Buss abgesichert. Dadurch wird dauerhaftes Wohnen in beiden Sondergebieten, ausgenommen die vorgesehenen Betreiber-, Verwalter- und Personalwohnungen, ausgeschlossen.

6. Betriebsbeschreibung

Das neu zu errichtende Gastronomiegebäude im Teilgebiet 1 soll grundsätzlich einen Ganzjahresbetrieb mit Ausschank von Speisen und Getränken ermöglichen. Platzzahl rund 45. Öffnungszeiten gemäß den betriebswirtschaftlichen Entscheiden des Betreibers. Integriert nach Möglichkeit ein separater und/oder abtrennbarer Versammlungs- und Seminarraum. Im Außenbereich ist eine größere Terrasse mit mobiler Überdachung vorgesehen.

In den Monaten Mai - Oktober wird dieses Gastronomieangebot ergänzt durch das Café/Bistro „To´n Windbüdel“ innerhalb der und um die Grebiner Mühle. Der Außenbereich des Gastronomiegebäudes wird dann mit der Naturterrasse der Mühle eine Einheit bilden. Öffnungszeiten des Mühlen-Bistros ebenfalls gemäß den betriebswirtschaftlichen Entscheiden des Betreibers. In der Spitze können dann an schönen Tagen bis zu 130 Plätze zur Verfügung stehen.

Es ist vorgesehen, in einem kleinen Anbau des neuen Gastronomiegebäudes ausreichende und rollstuhlgängige Toiletten anzubieten. Gäste des Außenbereichs der Mühle (u.a. Busreisende, Radfahrer, Wanderer, Reiter) müssen dann nicht zwingend in das Gastronomiegebäude hinein.

Mindestens ein Tag in der Woche ist in den Sommermonaten für Busreisen vorgesehen. Dies nach betriebswirtschaftlicher Entscheidung des Betreibers. Hierfür wird eine Zusammenarbeit mit der Tourismuszentrale Holsteinische Schweiz und vor allem auch mit regionalen und überregionalen Busunternehmen angestrebt.

Zum Betrieb gehören geführte Besichtigungen der Mühle und des darunterliegenden Weinbergs, Wanderungen/Fahrten von der Mühle zum Teilbereich 2 am Schierensee und/ oder umgekehrt. Dieses Angebot richtet sich speziell an Busreisende, Radfahrer- und Wandergruppen, Natur- und Gartenfreunde, Oldtimer-Liebhaber etc..

Die Erfahrungen aus dem Betrieb des Mühlen-Bistros 2016-2019 sind in dieser Hinsicht sehr erfreulich. Es fanden bereits zahlreiche Bustagesausflüge statt, welche oft auch mit Führungen durch die Mühle und den darunterliegenden Weinberg verbunden waren.

Als Beispiele erfolgreicher Veranstaltungen können u.a. genannt werden: Landfrauen Ascheberg, Landfrauen Büsum, Landfrauen Jade-Schwieburg, Deutsches Rotes Kreuz Heiligenhafen, Rinderzuchtverein Niederlausitz, Stiftung Bahn-Sozialwerk Hamburg, August Bier Klinik Bad Malente, Rotarier-Club Plön, Rotarier-Club Eutin, Rotarier-Club Lübeck, Segelverein Neustadt, Bordscholmer Siedlergemeinschaft, Naturpark Holsteinische Schweiz e.V., CDU OV Altenholz, Bartels-Langness Handelsgesellschaft, Maschinenringe Nienborstel, Mauve Lernförderung und Schülercoaching, Karl-Heinz-Howe-Fiedler Stiftung Kiel, Verschönerungsverein Nordhastedt und viele andere, sowie zahlreiche Seniorenausflüge mit regionalen Busanbietern und private Geburtstags- und Hochzeitsfeste in und an der Mühle und vorgängig/nachgängig am Schierensee.

Zu erwähnen ist auch das von uns organisierte und äußerst zahlreich besuchte Fest zum 10-jährigen Jubiläum des Grebiner Weinanbaus mit Ansprachen des ehemaligen Ministerpräsidenten Peter Harry Carstensen und der Landrätin Frau Stephanie Ladwig. Dieser Anlass zeigte die großen Möglichkeiten unseres Konzeptes auf eindrückliche Weise.

Im Flächennutzungsplan sind die benötigten Stellplätze ausgewiesen. Es ist geplant, Ladestationen für Elektro-Autos und E-Fahrräder zur Verfügung zu stellen. Die Versorgung soll über eine eigene Photovoltaikanlage auf den Dächern der Ferienwohnungen erfolgen.

Zum Gastronomieangebot hinzu kommt der Betrieb von max. sechs Ferienwohnungen, welche sich von Bauart, Einrichtung und Preis vor allem an Familien richten werden. Die Vermietung erfolgt ganzjährig.

Der Betrieb kann nach betriebswirtschaftlichem Entscheid des Betreibers mit weiteren Angeboten ergänzt werden, um die Infrastruktur besser auszunutzen.

Das Betriebskonzept wird abgerundet durch den Betrieb der Ferienwohnungen gehobeneren Standards im Teilbereich 2 am Schierensee. Auch diese Ferienwohnungen werden ganzjährig angeboten. Sie richten sich nicht zuletzt an Angler, Badegäste, Reiter, Golfer, Hundefreunde, Radfahrer, Naturliebhaber und „Entschleuniger“.

Dadurch kann insbesondere auch die fischereimäßige Nutzung des Schierensees deutlich attraktiver gestaltet werden. Viele Urlaubsgäste sind auch Angler, welche die vorhandene Infrastruktur (Ruderboote, Bootsstege, Fischvorratsbecken) gerne nutzen. Die bisherige fischereimäßige Nutzung durch regionale Angler, welche weiterhin ermöglicht wird, wird damit wesentlich ergänzt.

Die räumlich nahe Verbindung der Ferienwohnungen mit dem Gestütsgelände, verbunden über den Rasen-Springplatz und den Erlenbruchwald, ergibt zudem die idealen Voraussetzungen für eine Verbindung von Urlaub mit Reiten. Sei es, dass Urlauber Reitstunden nehmen oder einfach den Pferden bei der Arbeit oder auf den Koppeln zuschauen wollen, oder dass sie sogar ihre eigenen Pferde mit in den Urlaub bringen und diese in den Stallungen unterbringen. Die Infrastruktur des Gestüts steht allen Feriengästen in den beiden Sondergebieten zur Verfügung.

Grebin, im August 2019



...das Zuhause Gefühl....suchen....finden...mitnehmen!

Tina Benz & Hans-Jürg Buss