Gemeinde Wangels

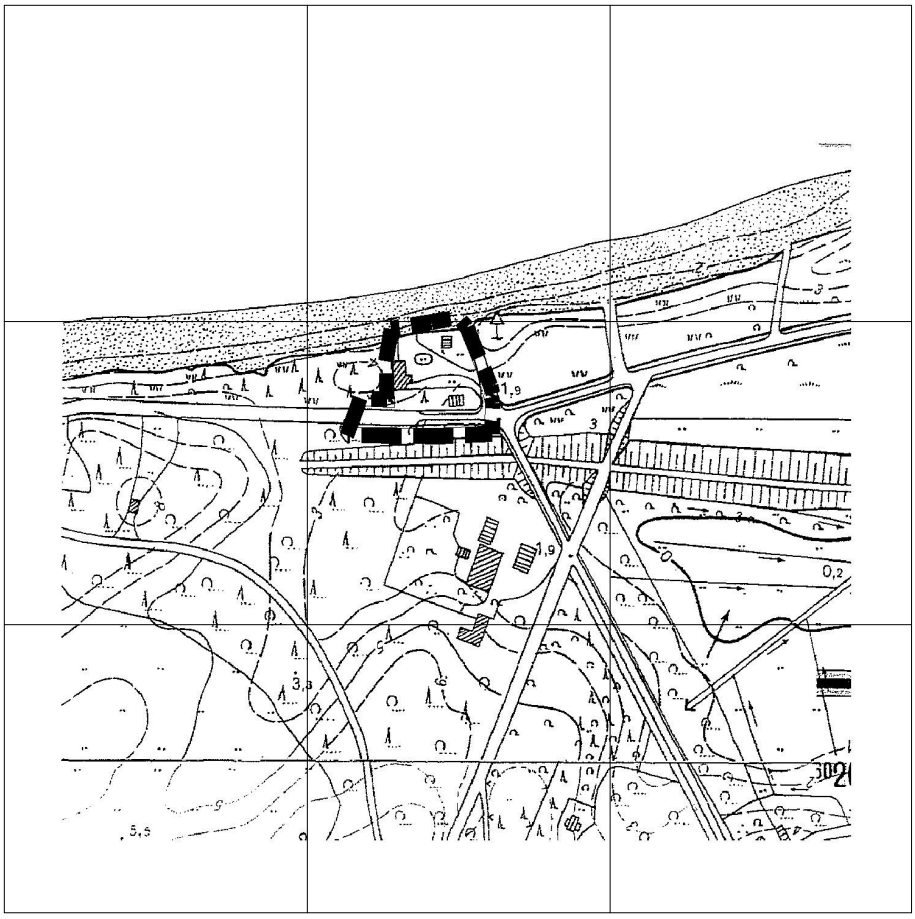
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 12

Gebiet: Gut Weißenhaus, zwischen Strand und Gutsanlage -Bröökwiese-

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsgrundlagen ... 3
1.1. Planungsanlass und Planungsziele ... 3
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben ... 3
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 4
1.4. Plangebiet ... 4

2. Umweltbericht ... 5
2.1. Einleitung ... 5
2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben ... 8
2.3. Zusammenfassung ... 13

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung ... 14

4. Planinhalt ... 14
4.1. Städtebau ... 14
4.2. Schifffahrt ... 15
4.3. Denkmalschutz ... 15
4.4. Verkehrliche Erschließung ... 15
4.5. Immissionen ... 16

5. Ver- und Entsorgung ... 16

6. Kosten ... 17

7. Hochwasserschutz ... 17

8. Schutzgebiete ... 17

9. Naturschutz und Landschaftspflege ... 19
9.1. Eingriffsbilanzierung ... 19
9.2. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung ... 24
9.3. Hinweise zur Landschaftspflege ... 24

10. Billigung der Begründung ... 25

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Gut Weißenhaus ist von der gräflichen Familie von Platen-Hallermund veräußert worden. Der neue Vorhabenträger hat für die Entwicklung des Gutes Weißenhaus ein Gesamtkonzept entwickelt, das in Abschnitten umgesetzt werden soll. Danach werden die Erhaltung der Gesamtanlage und eine Aufwertung der kulturtouristischen Angebote angestrebt. Neben der begonnenen Objektsanierung einzelner Hochbauten im Kernbereich ist die verkehrliche Erschließung zentrales Thema der Entwicklungskonzeption. Zudem sollen die infrastrukturellen Einrichtungen der wassergebundenen Freizeit- und Erholungsnutzung verbessert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Wangels soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbesserung der infrastrukturellen Situation am vielbesuchten Badestrand schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 überlagert geringfügig den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 im Bereich der Verkehrsfläche. In diesem Bereich gelten nunmehr die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt die Gemeinde Wangels als im ländlichen Raum gelegen dar. Der Bereich des Gutes und seine nähere Umgebung gehören mit zu einem großen Bereich nördlich der B 202, der als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet ist. Dieser zieht sich von etwa Todendorf im Westen entlang der Hohwachter Bucht bis zur westlichen Grenze des Truppenübungsplatzes Putlos im Osten, östlich an das Ferienzentrum Weißenhäuser Strand angrenzend.

Der Regionalplan für den Planungsraum II zeigt Weißenhaus und seine nähere Umgebung in einem Fremdenverkehrgestaltungsraum an der See gelegen. Das nördlich liegende Naturschutzgebiet Weißenhäuser Bröök ist vermerkt.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Wangels liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Die küstennahen Landflächen sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum gekennzeichnet. Die Mühlenau westlich der Gutsanlage am Eitz ist als Gebiet mit den Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 16 LNatSchG (Naturschutzgebiet) dargestellt, die Wasserflächen sind als Prüfgebiete für die Ausweisung von Baltic Sea Protected Areas nach der Helsinki Konvention dargestellt. Bestehende Strandwälle und Steilufer sind als schützenswerte Geotope (Erdoberflächenformen) direkt am Strand eingetragen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Gesamtfortschreibung 2001) zeigt für das Plangebiet ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung, die Voraussetzungen für Landschaftsschutz sowie die Signatur als strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt.

Der gemeindliche Landschaftsplan stellt für den Gutsbereich die bestehenden Strukturen dar. Eine Entwicklung für touristische Zwecke ist vermerkt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Umgestaltung vorhandener Parkplätze vorgesehen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wangels gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet sind mit Ausnahme des Wanderweges keine spezifischen Darstellungen enthalten. Die Gemeinde setzt im Bebauungsplan eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB „Strandversorgung / -restauration“ fest. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und im Bebauungsplan auch vorgesehenen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan nicht sinnvoll. Es handelt sich zudem um die Neuordnung eines bereits mit ähnlichem Zweck bebauten Grundstücks.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der eigentlichen Gutsanlage Weißenhaus in direkter Lage zum Strand. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 20/4, 40/2, 20/3, 8/2 und 45/19 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Ostseestrand.
Im Osten:	Verbindungsweg zwischen Strandstraße und Ostseestrand.
Im Süden:	Wald- und Deichflächen.
Im Westen:	Gehölzbestandene Küstendüne.

Im Plangebiet befinden sich ein Kiosk mit Schnellgastronomie, zugehörigen Außenbereichsflächen und ein kleiner Parkplatz. Die Strandstraße zwischen Eitz und dem Gut Weißenhaus verläuft durchs Plangebiet. Westlich steht eine Stahlhalle, die von Gehölzen umgeben ist. Der Übergangsbereich zum Strand stellt sich als Düne dar, die fast vollständig mit Kartoffelrose bewachsen ist. In Kiosknähe stehen einige Bäume mittleren Alters sowie eine ältere Pappel und eine Esche.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zum Naturschutz und zum Bauverbot vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrzweckgebäude zur infrastrukturellen Strandversorgung mit DLRG-Station, Sanitäranlagen, Naturerlebnisraum und Restauration zu schaffen. Die dort bereits vorhandene Bebauung wird abgerissen. Die zulässige Grundfläche beträgt max. 300 qm zuzüglich 250 qm Terrasse. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden und Artenschutzbelange berührt werden.

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

Von einer Erheblichkeit wird ausgegangen, da der Küstenbereich Europäisches Vogelschutzgebiet und Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4, Abs. 2 der FFH-Richtlinie ist. Weitere Europäische Schutzgebiete liegen im näheren Umfeld.

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

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

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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. Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Damit tritt eine deutliche Aufwertung dieses Strandbereiches ein. Beeinträchtigungen der eigentlichen Gutsanlage mit ihren Kulturdenkmalen werden aufgrund der Entfernung und nicht vorhandener Sichtbeziehungen nicht erwartet.

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. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Im Bestand des Landschaftsplanes ist der vorhandene Gebäudebestand dargestellt. Entwicklungsaussagen beziehen sich auf die Umgestaltung vorhandener Parkplätze. Eine Abweichung zum bestehenden Landschaftsplan ist demnach nicht gegeben.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind

anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. 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, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG[1]:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Faunistische Untersuchungen
BBodSchG[2]:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
Landschaftsplan:	Umgestaltung vorhandener Parkplätze	Umgestaltung der vorhandenen Parkplatzsituation im Rahmen der Umsetzung des Gesamtkonzeptes
Richtlinien - 92/43/EWG[3] - 79/409/EWG[4]	Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	Faunistische Untersuchungen, FFH-Vorprüfung, FFH-Prüfung

Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

[1] Bundesnaturschutzgesetz

[2] Bundesbodenschutzgesetz

[3] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

[4] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

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

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im Bereich der Küstendüne mit Schutzstatus gemäß § 25 LNatSchG. Diese ist im westlichen Teil mit einem naturnahen Gehölzbestand bewachsen, im Norden stockt fast ausschließlich die Kartoffelrose. Ein alter Blechschuppen sowie ein Kiosk mit Schnellgastronomie stehen im Dünenbereich. Südlich der Strandstraße stockt westlich des Plangebietes ein Nadelforst. Im Osten liegt ein befestigter Parkplatz. Die touristische Nutzung kennzeichnet das gesamte Umfeld.

Bezüglich der Artenschutzproblematik wurde ein faunistisches Sondergutachten (Kieler Institut für Landschaftsökologie) erstellt, welches gesondert eingesehen werden kann. Im Plangebiet ist potenziell mit besonders und streng geschützten Arten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Boden

Das Plangebiet liegt im Küstenbereich und besteht überwiegend aus überdünten Strandwällen. Es haben sich Lockersyroseme aus Sand entwickelt. Im Bereich der vorhandenen Gebäude sowie der Straße und dem Parkplatz sind die Böden stark überprägt und deren Bodenfunktionen gestört.

Wasser

Der Küstensaum der Ostsee ist als Ausgleichsküste durch den Wechsel von Steilküsten und flachen Strandwällen geprägt. Das Plangebiet liegt im Bereich der flachen Strandwälle und ist bei Sturmfluten hochwassergefährdet.

Luft, Klima

Das Plangebiet zählt mit seiner Lage im unmittelbaren Küstenbereich zu den klimatischen Gunstzonen. Die Temperaturen liegen meist über den Landesmittelwerten, da die Ostsee als Wärmelieferant wirkt.

Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der Hohwachter Bucht im Bereich der Anlagerungsbereiche mit Strandwällen. Der gesamte Raum ist durch seine naturnahen Strukturen geprägt. Das Plangebiet selbst wird in erster Linie zur Naherholung von Strandgängern, Kaf-

feebesuchern, Motorradfahrern am Kiosk und Windsurfern genutzt und unterliegt einer starken Nutzung.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Der Übergang vom terrestrischen in den amphibischen Lebensraum in Verbindung mit den umliegenden Strukturen des Gutes Weißenhaus mit unterschiedlichen Gebäuden, einer Parkanlage mit altem Baumbestand, Gewässern, Hochstaudenfluren und Dünen bedingt eine hohe biologische Vielfalt. Es besteht ein enges Wirkungsgefüge zwischen den verschiedenen Strukturen und Teillebensräumen. Das Plangebiet ist Teil dieses Wirkungsgefüges, hat jedoch nutzungsbedingt eine untergeordnete Bedeutung im gesamten Landschaftsraum.

b) Prognose

Durch die Planung werden die vorhandenen Strukturen überplant und die Nutzung des Plangebietes intensiviert, mit dem Ziel, die umliegenden Gebiete vom Nutzungsdruck zu entlasten. Es ist mit folgenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen:

Schutzgut Boden und Wasser:

Überbauung von 1.075 qm Fläche durch das Mehrzweckgebäude, die erforderlichen Außenanlagen und die Parkplätze.

Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im örtlichen Küstenraum durch Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung Norden.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung auf insgesamt 370 qm Fläche. Eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG erfolgt nicht.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Um die Eingriffe zu minimieren, werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur überbaubaren Grundfläche und zur Fassadengestaltung getroffen. Befestigte Flächen wie Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Der Böschungsbereich zum Strand sowie bestehende Gehölze sollen durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen von Eingriffen ausgenommen werden. Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in den Wintermonaten zulässig. Das Gesamtkonzept zum Gut Weißenhaus beinhaltet zudem die Rücknahme der Stellplätze an der Strandstraße und die Sperrung der Wegeverbindung für den motorisierten Durchgangsverkehr.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Die alte Stahlhalle sowie weitere Gebäude und Gebäudereste im Plangebiet werden abgerissen und der Boden auf 230 qm entsiegelt. Im Bereich der Stahlhalle soll die natürliche Geländemorphologie auf 150 qm Fläche wiederhergestellt werden. Die Fläche wird der Sukzession mit dem Ziel einer natürlichen bzw. naturnah bewaldeten Küstendüne überlassen. Weitere bestehende Außenflächen des Kiosks werden auf insgesamt 320 qm Fläche entsiegelt. Darüber hinaus sind weitere 480 qm Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auf gutseigenen Flächen über das im Gesamtkonzept geplante Ökokonto geleistet werden können.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich zusammen mit dem Eigentümer der Gutsanlage Weißenhaus mit der zukünftigen Erhaltung und Nutzung der Gesamtanlage befasst. Ziel ist die Erhaltung der Gesamtanlage und eine Aufwertung der kulturtouristischen Angebote im Zusammenhang mit der Verbesserung der insbesondere in den Sommermonaten untragbaren Verkehrsverhältnisse. Das Teilgebiet des B-Plan Nr. 12 dient speziell der Verbesserung der Gesamtversorgung der Strandbesucher mit Bündelung der infrastrukturellen Einrichtungen und Bereitstellung sanitärer Anlagen. Unter Berücksichtigung des genannten Planungsziels zum Gesamtkonzept und der umliegenden naturnahen Strukturen scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung eines entsprechenden Mehrzweckgebäudes aus.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen, da bereits stark vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes dient die Planung neben der Verbesserung der Versorgung der Strandbesucher auch der Verbesserung der bestehenden Naturhaushalts- und Landschaftsstrukturen der umliegenden Bereiche. Artenschutzrechtliche Befreiungen sind nach gutachterlicher Untersuchung unter Berücksichtigung vorgezogener Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotbeständen nach § 42 BNatSchG nicht erforderlich.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses von einem Landschaftsplaner vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf bestehende Europäische Schutzgebiete wurden Fachgutachten zur FFH-Vorprüfung und FFH-Prüfung (Kieler Institut für Landschaftsökologie) erarbeitet. Weiterführende detaillierte Angaben können diesen Gutachten entnommen werden.

a) Bestandsaufnahme

Im Umfeld zum Gut Weißenhaus befinden sich mehrere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und ein Europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des BNatSchG. Im Folgenden werden genannt:

- DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“
- DE 1629-391 „Strandseen der Hohwachter Bucht“
- DE 1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“
- DE 1730-326 „Tal der Kükelühner Mühlenau“

b) Prognose

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 liegen innerhalb des Schutzgebietes „Strandseen der Hohwachter Bucht“. Durch den Abbruch der Halle und des Kiosks sowie den Bau des neuen Mehrzweckgebäudes werden zu erwartende Beeinträchtigungen auf die vorhandenen Schutzgebiete im Folgenden beurteilt:

Die geplante Umgestaltung bzw. Baumaßnahme im Bereich des Plangebietes finden in einem Abstand zum FFH-Gebiet „Tal der Kükelühner Mühlenau“ statt, der ein Auftreten von Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgebiet ausschließen lässt.

Baubedingt kommen Emissionen von Staub und Abgasen sowie Störungen der charakteristischen Vogelarten der Lebensraumtypen der FFH-Gebiete „Strandseen der Hohwachter Bucht“ und „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ sowie der im Schutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ vorkommenden Brut- und Rastvögel des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie in Frage. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Baumaßnahme können relevante Immissionen jedoch ausgeschlossen werden. Da sich die Strandbesucher in allen Jahreszeiten im Umfeld des Plangebietes konzentrieren, werden die Baumaßnahmen auch keine zusätzlichen Störungen der Wasservögel nach sich ziehen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da auf den aktuell vorhandenen Freiflächen des Kiosks keine Lebensraumtypen des Anhangs I und keine Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie vorkommen und der Standort kein Potenzial zur Entwicklung und Förderung seltener Dünenlebensraumtypen besitzt. Auch liegt das Plangebiet außerhalb des Vogelschutzgebietes „Östliche Kieler Bucht“.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der geplanten Größe des Mehrzweckgebäudes nicht zu erkennen. Durch das neue Gastronomieangebot wird keine substanzielle Zunahme der Besucherzahlen erwartet. Insgesamt wird nicht mit einer Zunahme der Störung der angrenzenden Wasserflächen gerechnet. Die neue Verkehrsführung wird den Kfz-Verkehr an der Landseite des Schutzgebietes „Strandseen der Hohwachter Bucht“ verringern.

c) Geplante Maßnahmen

Da gemäß vorliegenden Gutachten keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete erkennbar sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich zusammen mit dem Eigentümer der Gutsanlage Weißenhaus mit der zukünftigen Erhaltung und Nutzung der Gesamtanlage befasst. Ziel ist die Erhaltung der Gesamtanlage und eine Aufwertung der kulturtouristischen Angebote im Zusammenhang mit der Verbesserung der insbesondere in den Sommermonaten untragbaren Verkehrsverhältnisse. Das Teilgebiet des Bebauungsplanes dient speziell der Verbesserung der Gesamtversorgung der Strandbesucher mit Bündelung der infrastrukturellen Einrichtungen und Bereitstellung sanitärer Anlagen. Unter Berücksichtigung des genannten Planungsziels zum Gesamtkonzept und der umliegenden naturnahen Strukturen scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung eines entsprechenden Mehrzweckgebäudes aus.

e) Bewertung

Gemäß fachlichen Gutachten werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete erwartet. Mit Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist vielmehr eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Untersuchungen zur FFH-Vorprüfung und FFH-Prüfung wurden nach allgemein anerkannten Vorgaben des Leitfadens zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (BMVBW 2004) vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Wangels werden im strandnahen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gebäude zur infrastrukturellen Strandversorgung mit Restauration geschaffen.

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im Bereich der Küstendüne mit Schutzstatus gemäß § 25 LNatSchG. Jedoch sind standorttypische Biotopstrukturen nur im westlichen Plangebiet ausgebildet. Eine alte Stahlhalle sowie ein Kiosk mit Schnellgastronomie stehen im Dünenbereich. Südlich der Strandstraße stockt westlich des Plangebietes ein Nadelforst, im Osten liegt ein befestigter Parkplatz. Die touristische Nutzung kennzeichnet das gesamte Umfeld.

Gemäß einem faunistischen Sondergutachten ist im Plangebiet mit besonders und streng geschützten Arten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen. Unter Berücksichtigung gutachterlicher Vorgaben werden nach § 42 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

Der zu erbringende Ausgleich ist nach Landesrecht zu ermitteln. Von einer Ausgleichbarkeit ist auszugehen, da bereits stark vorbelastete Flächen vom Eingriff betroffen werden. Den Ausgleich plant der Vorhabenträger auf eigenen Flächen, die in den Bebauungsplänen entsprechend vorgesehen werden. Darüber hinaus wird im Gesamtkonzept eine Aufwertung verschiedener Teilgebiete vorgesehen, die als Öko-Konto angelegt und entsprechend angerechnet werden können.

Es befinden sich mehrere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und ein Europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des BNatSchG im näheren Umfeld des Plangebietes, für die gemäß gutachterlicher Prüfung keine erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erwartet werden.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die im Teilgebiet 2 des Gesamtkonzeptes dargelegten Ziele umgesetzt werden. Die heute dort vorhandenen baulichen Anlagen sind in ungenügendem Zustand und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Strandinfrastruktur. Die Planung sieht den Abriss der vorhandenen Gebäude und die Errichtung eines Neubaus mit DLRG, sanitären Anlagen, Naturerlebnisraum, Kiosk und Restauration vor. Mit dieser Einrichtung wird an einer Stelle ein Anziehungspunkt in direkter Strandnähe geschaffen, der geeignet ist, Störungen an anderer Stelle zu minimieren. Aufgrund der sich abgezeichneten Besuchsfrequenz von Strand- und Badegästen erscheint die Unterbringung einer Badeaufsicht (DLRG) an dieser Stelle aus Sicherheitsgründen geboten.

Der Planung stehen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege entgegen. Hierzu muss jedoch ausgeführt werden, dass auf dem Grundstück bereits bauliche Nutzungen vorhanden sind. Entsprechender Besucherverkehr mit erhöhtem Nutzungsdruck im Strandbereich findet heute bereits statt. Mit dem Abriss der Halle und anderer Nebengebäude und den Maßnahmen zur Strandversorgung werden Verbesserungen erreicht, die im öffentlichen Interesse sind. Die inzwischen vorliegenden faunistischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete zu rechnen ist und nach Vorgabe zu berücksichtigender Maßnahmen die naturschutzfachliche Voraussetzung für eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 62 BNatSchG gegeben ist.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Der Standort des geplanten Baukörpers wird gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB „Strandversorgung/-restaurant“ festgesetzt. Das Baugrundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.680 qm. Der besondere Nutzungszweck ergibt sich aus der Funktion der strandbezogenen Versorgung, die im öffentlichen Interesse liegt und aus den dort bereits vorhandenen Einrichtungen fortentwickelt wird. Die zulässigen Nutzungen sind im Detail in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

Die Größe des Gebäudes wird eng begrenzt und orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Gestaltungsregelungen sichern die behutsame Einfügung des Gebäudes in die sensible Küstensilhouette.

Der im Plangebiet liegende Dünenabschnitt wird entsprechend als Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Nutzungen sind hier nicht vorgesehen. Im Plangebiet werden weiterhin umfangreiche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Diese dienen der Wiederherstellung einer naturnah bewachsenen Küstendüne.

4.2. Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind daher dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

4.3. Denkmalschutz

Auf dem Gelände zum Gut Weißenhaus und im direkten Umfeld befinden sich bekannte neolithische Siedlungsstellen. Auch Einzelfunde belegen die steinzeitliche Siedlungstätigkeit. Die Mühlenau, deren Niederungsbereiche und die Höhenlagen des Geländes sind von archäologischem Interesse. Ebenso sind im Gutsbereich zahlreiche Baudenkmale vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der Entwicklung des Gesamtkonzeptes berücksichtigt worden. Bei der konkreten Vorhabenplanung werden weitere Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden vorgenommen.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird zurzeit über die Strandstraße und die Franz-Ernst-Straße erschlossen. Nach Umsetzung des Gesamtkonzeptes soll eine Durchfahrt zum Gut für den motorisierten Individualverkehr nicht mehr möglich sein. Durchfahrtsmöglichkeiten sollen nur noch für die Müllentsorgung bzw. Rettungsfahrzeuge/Feuerwehrfahrzeuge gegeben sein. Eine Wendemöglichkeit für PKW und Lieferfahrzeuge ist auf der vorhandenen Verkehrsfläche im derzeitigen Kreuzungsbereich vor dem Deich gegeben.

Die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes sieht die Rücknahme des „wilden“ Parkens in der Strandstraße vor. Der vorhandene Parkplatz gegenüber dem heutigen Kiosk wird etwas in westlicher Richtung erweitert. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für die geplante Einrichtung zur Strandversorgung ist im Bauantrag nachzuweisen. Es ist hierbei davon auszugehen, dass das Mehrzweckgebäude vorrangig von Strand-

besuchern oder Besuchern der Gutsanlage frequentiert werden wird. Für diese werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes umfangreich Parkplätze auf der Gutsanlage sowie in nächster Nähe in Erweiterung der vorhandenen Parkplätze an der K 48 angeboten. Der Nachweis von Stellplätzen im Plangebiet scheint daher nicht zweckmässig.

4.5. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht wesentlich von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen.

Mit Anschluss der Schmutzwasserversorgung an die Klärteichanlage des Gutes Weißenhaus wird für dieses Grundstück eine Zuweisung zum Wasser- und Bodenverband Oldenburg erfolgen müssen. Ein entsprechendes Verfahren wird vom Verband angestrebt. Ein entsprechender hydraulischer Nachweis der Aufnahmekapazität der Klärteichanlage und ein Änderungsantrag der bestehenden Einleitungserlaubnis gem. §§ 2-7 WHG bezüglich der erhöhten Anschlusswerte und Abwassermengen ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Löschwasserversorgung wird im Bauantrag nach Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein nachgewiesen. Unter Voraussetzung einer harten Bedachung für bauliche Anlagen ist gem. Erlass des IM v. 24.8.1999 eine Löschwassermenge von mind. 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist im Bauantrag nachzuweisen. Es liegt ein Bodengutachten vor, welches eine Versickerung des anfallenden Wassers auf dem Grundstück ermöglicht. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen. Sofern sich bereits zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen gemeindlichen Oberflächenentwässerung in Gewässer II. Ordnung durch weitere Erschließungen verändern, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des entsprechenden Erlaubnisbescheides zu beantragen. Grundsätzlich gelten bei Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer/Grundwasser die Vorschriften der §§ 2-7 WHG i. V. §§ 21, 31a ff. und § 105, 108 LWG in den z. Zt. gültigen Fassungen.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vom Vorhabenträger des Gesamtkonzeptes getragen. Hierzu wird rechtzeitig der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geschlossen.

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einer Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdeten Fläche (mit einer Geländehöhe von ca. + 1.70 / 2,40 m über NN im Vordeichbereich). Bei einer Bebauung und Nutzung sind besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich. Es ist daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden mind. 3,50 m über NN liegen muss. Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass detaillierte Angaben zum technischen Hochwasserschutz, zur Minimierung von Schadenspotenzialen, bzw. notwendigen Sicherungsmaßnahmen noch nicht vorliegen. Es wird auf folgende Möglichkeiten verwiesen, die mit der Baugenehmigungsbehörde rechtzeitig abzustimmen sind:

- Verzicht auf Lagereinrichtungen für flüssige Brennstoffe usw.,
- Verzicht auf Haustechnikanlagen unterhalb einer Höhe von +3,50 m über NN,
- Einrichtungen für Ver- u. Entsorgungsanlagen (Rückstaueinrichtungen)
- Verzicht auf Kellergeschosse, bzw. Sicherstellung, dass bei Unterkellerung ein Auftreiben der Gebäude im Hochwasserfall verhindert wird,
- Unterspülungsfeste Fundamente, Anforderungen an Ringanker,
- Ausbildung der Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung,
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag,
- Gestaltung der tragenden Konstruktionen, dass diese im Verlauf extremer Ostsee-Hochwasser auftretenden Überflutungen widerstehen.

8. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im Bereich der Küstendüne mit Schutzstatus gemäß § 25 LNatSchG. Östlich liegt in geringer Entfernung das Naturschutzgebiet „Weißenhäuser Bröök“. Im Umfeld zum Gut Weißenhaus befinden sich mehrere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und ein Europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des BNatSchG. Im Folgenden werden genannt:

- DE 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“
- DE 1629-391 „Strandseen der Hohwachter Bucht“
- DE 1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“
- DE 1730-326 „Tal der Kükelühner Mühlenau“

Aufgrund der geringen Entfernung zu bestehenden Schutzgebieten beziehungsweise der Lage des Plangebietes im FFH-Gebiet DE 1629-391 „Strandseen der Hohwachter Bucht“ wurden Fachgutachten zur FFH-Prüfung bzw. FFH-Vorprüfung gemäß Art. 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 (1) BNatSchG erarbeitet, die gesondert eingesehen werden können. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH-Gebiete „Strandseen der Hohwachter Bucht“, „Tal der Kükelühner Mühlenau“ und „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ sowie des Vogelschutzgebietes „Östliche Kieler Bucht“ nach sich zieht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauverbotes nach § 80 LWG, wonach für die Errichtung der Parkplätze und des Mehrzweckgebäudes eine Ausnahmegenehmigung nach § 80 (3) LWG erforderlich wird. Die Parkplätze liegen zudem im 20 m Schutzstreifen nach § 65 LWG. Hier wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 70 (3) LWG erforderlich. Für die im vorliegenden Fall im Deichbereich geplanten Parkplätze wird eine Ausnahmegenehmigung durch das LKN-SH in Aussicht gestellt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 80 Abs. 3 LWG für das zu errichtende Gebäude wird in Aussicht gestellt, wenn seitens der Gemeinde ein dringendes öffentliches Interesse an der geplanten Nutzung dargelegt wird bzw. der Betreiber nachweist, dass das Verbot eine besondere Härte bedeuten würde. Das öffentliche Interesse begründet sich daraus, dass die heute dort vorhandenen baulichen Anlagen in ungenügendem Zustand sind und nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemäßen Strandinfrastruktur entsprechen. Aufgrund der sich abgezeichneten Besuchsfrequenz von Strand- und Badegästen erscheint die Unterbringung einer Badeaufsicht (DLRG) an dieser Stelle aus Sicherheitsgründen geboten.

Gemäß § 26 LNatSchG liegt das Plangebiet im Schutzstreifen an Gewässern, wonach bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m landwärts von der Küstenlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Ausnahmen können gemäß § 26 (3) LNatSchG für Anlagen, die der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, zugelassen werden.

Bezüglich des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbestandes ist der nach § 24 LWaldG festgesetzte Waldschutzstreifen von 30 m Abstand zu baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 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. Dies ist bei vorliegender Planung der Fall, da die Außenbereichsflächen neu geordnet werden. Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

9.1. Eingriffsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 wird naturschutzfachlich ein Eingriff nach § 18 BNatSchG vorbereitet. Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im Bereich der Küstendüne mit Schutzstatus gemäß § 25 LNatSchG. Diese ist im westlichen Teil mit einem naturnahen Gehölzbestand bewachsen, im Norden stockt fast ausschließlich die Kartoffelrose. Eine alte Stahlhalle sowie ein Kiosk mit Schnellgastronomie stehen im Dünenbereich. Südlich der Strandstraße stockt westlich des Plangebietes ein Nadelforst. Im Osten liegt ein befestigter Parkplatz. Die touristische Nutzung kennzeichnet das gesamte Umfeld. Das Plangebiet umfasst rd. 0,4 ha.

<u>Boden:</u>

Das Plangebiet liegt im Küstenbereich und besteht überwiegend aus überdünten Strandwällen. Es haben sich Lockersyroseme aus Sand entwickelt. Der Boden im Plangebiet ist in weiten Teilen überprägt. Im Bereich der Straße und der Gebäude sowie dem Umfeld des Kiosks ist davon auszugehen, dass aufgrund der Versiegelung keine intakten Bodenfunktionen vorhanden sind. Im übrigen Plangebiet sind unter den gehölzbewachsenen Flächen keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorhanden.

Die geplante Bebauung führt zu einer Verschiebung der versiegelten Flächen und in Teilen zu einer Überbauung bisher weitgehend intakter Bodenfunktionen. In bisher unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Gleichzeitig werden andere Bereiche im Plangebiet durch den Abriss des Blechschuppens und des Kiosks mit seinen Außenbereichsflächen entsiegelt und somit die Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Minimiert wird der Eingriff, da befestigte Flächen im Plangebiet, wie Zufahrten und Zugänge, wasserdurchlässig herzustellen sind. Eine Beeinträchtigung des Oberbo-

dens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich des Eingriffs in den Bodenhaushalt ist in begrenztem Umfang möglich, da durch die Entsiegelung von Flächen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Als Ersatz für nicht ausgleichbare Eingriffe in das Schutzgut Boden sehen die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigte Ausgleichsfläche in qm
Überbauung: 300 qm Gebäude - 230 qm Gebäudeabriss =70 qm	150		75
Überbauung: Überschreitung der Bebauung durch die Terrasse = 250qm	250		125
Zusätzliche Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO: 150 qm - 320 qm Rückbau = -170 qm		-170	-51
Zusätzliche Parkplätze: 375 qm		375	113
Summe:	400	205	262

Durch die Ausweisung einer mind. ~260 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute in Teilen unversiegelt. Auf den sandigen Böden ist eine sehr hohe Versickerung vorhanden. Oberflächengewässer selbst sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch ist das Gebiet Teil der Ausgleichsküste der Ostsee und befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung bisher unversiegelter Bereiche. Gleichzeitig werden andere Flächen entsiegelt und hier die Versickerungsfähigkeit

wiederhergestellt. Insgesamt wird die potenziell versickerungsfähige Oberfläche durch die Planungen aber verringert.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung mit einer maximalen Grundfläche von 300 qm. Die festgesetzte überbaubare Fläche darf für die Terrasse um max. 250 qm überschritten werden. Für eine zusätzliche Versiegelung durch Außenbereichsflächen darf die maximale Grundfläche nur um die Hälfte überschritten werden. Des Weiteren wurden Festsetzungen getroffen, dass versiegelte Flächen wasserdurchlässig herzustellen sind. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist vorgesehen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung nicht angenommen.

Landschaftsbild:

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des Gutes Weißenhaus in direkter Lage zum Strand. Aus Richtung Westen und Süden ist er aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen nicht einsehbar. Auch aus Richtung Osten sind aufgrund vorhandener Gehölzbestände im Naturschutzgebiet nur bedingt Sichtbeziehungen möglich. Gut einsehbar ist das Plangebiet aus Richtung Norden. Hier grenzt es direkt an den Ostseestrand. Veränderungen im Landschaftsbild sind demnach aus Richtung Norden zu erwarten.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe auf 4 m Höhe mit nur kleinflächiger Überschreitung um 2 m und Einschränkungen für zu verwendende Materialien wie Holz und Glas für die Außenfassade.

Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Gebäudes auf dem vorgelagerten ca. 7 m breiten Dünengürtel entsprechen nicht den naturräumlichen Gegebenheiten und sind demnach nicht sinnvoll. Vielmehr ist dieser in seinem Bestand zu erhalten und im Zuge der Baudurchführung vor Eingriffen zu schützen. Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durch die Gestaltung des Gebäudes wird kein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vorgesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen im Dünengürtel der Ostsee haben mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen aufgrund des Schutzstatus nach § 25 LNatSchG eine besondere Bedeutung. Da es sich jedoch in Teilen um standortfremde, nicht typische Vegetationsausprägungen handelt und das Gebiet bereits stark touristisch überprägt ist, wird der Eingriff als vertretbar angesehen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in geschützte Biotope wird ein Eingriff in die nördlich vorgelagerte Dünenböschung über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vermieden. Insbesondere im Bereich des alten Blechschuppens sind vorhandene Gehölze während der Baumaßnahmen über Baumschutzmaßnahmen zu schützen. Verbleibende Beeinträchtigungen auf Flächen mit besonderer Bedeutung sind gemäß dem Bewertungserlass durch Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte zu kompensieren.

Insgesamt werden 260 qm mit Hundsrose naturfern bewachsene Dünenflächen in Anspruch genommen, für die ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich wird. Darüber hinaus ist bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die an Flächen mit besonderer Bedeutung angrenzen, der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln. Dies trifft für die Fläche der Parkplatzerweiterung zu. Hieraus errechnet sich ein weiteres Ausgleichserfordernis von ca. 110 qm Fläche.

Durch die Ausweisung einer mind. 410 qm großen Ausgleichsmaßnahme kann demnach ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften geleistet werden.

Artenschutz:

Es fand eine Potenzialabschätzung zu den naturschutzfachlich bedeutsamen und streng geschützten Arten für das Gesamtkonzept zum Gut Weißenhaus zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wangels durch das Kieler Institut für Landschaftsökologie statt.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen die streng geschützten Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Wasserfledermaus im Plangebiet vor. Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Potenzials an Tagesverstecken in Bäumen erwartet. Auch kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der in der Regel sehr großen Nahrungshabitate von Fledermäusen. Bedeutsame Flugrouten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Gebäuden (Blechschuppen, Kiosk) bieten keine Habitate für Fledermäuse als Wochenstube oder Winterquartier. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG werden nicht berührt.

Als besonders geschützte Säugetierart hat zudem das Wildkaninchen eine potenzielle Verbreitung im Plangebiet. Dabei handelt es sich um eine weit verbreitet und bezüglich des Lebensraumes sehr flexible Art. Beeinträchtigungen der Art durch Tötung von Individuen in ihren Reproduktionsstätten können durch eine Baufeldräumung außerhalb der Jungenaufzucht in den Wintermonaten vermieden werden, so dass die Artenschutzbelange nicht berührt werden.

Die faunistische Potenzialanalyse erbrachte, dass der potenzielle Bestand an besonders geschützten Brutvögeln im Plangebiet 32 Arten umfasst. Grundsätzlich muss für alle Vogelarten das Tötungsverbot nach § 42 BNatSchG vermieden werden, so dass die Baufeldräumung gemäß LNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen muss. Bruthabitate ungefährdeter Brutvögel sind durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffen beziehungsweise es finden sich im Umfeld des Plangebietes genügend Ausweichlebensräume. Auch werden keine Nahrungshabitate dieser Artengruppe betroffen, so dass davon auszugehen ist, dass die lokalen Populationen erhalten bleiben und sich der zurzeit günstige Erhaltungszustand nicht verschlechtert. Als einzige streng geschützte Art ist ein Vorkommen des Karmingimpels im Bestand der Kartoffelrose auf der Düne wahrscheinlich. Der Raum Weißenhaus bildet einen Schwerpunktbereich im Vorkommen dieser Art in Schleswig-Holstein. Da ein durch die Baumaßnahmen betroffenes Paar problemlos in die sehr verbreiteten Bestände der Kartoffelrose in der Weißenhäuser Dünenlandschaft ausweichen kann und Nahrungshabitate dieser Art nicht beeinträchtigt werden, werden die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für den Karmingimpel nicht ausgelöst.

In den vorhandenen Gehölzbeständen im Plangebiet findet als einzige Amphibienart die Erdkröte einen Lebensraum. Im Rahmen der Baufeldräumung können Tötungen einzelner Individuen nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt wird durch das Vorhaben jedoch nur ein geringer Teil des Gesamtlebensraums in Anspruch genommen, so dass ausreichend Habitate im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung stehen. Eine Gefährdung der lokalen Amphibienpopulation erfolgt nicht, so dass gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 1BNatSchG vorliegt.

Hinsichtlich der Wirbellosenfauna ist mit keinen potenziellen Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Jedoch finden sich Habitate besonders geschützter Wildbienen, Hummeln, Hornissen, Widderchen, Schmetterlinge, Käfer und Schnecken im Plangebiet. Das Töten einzelner Individuen im Rahmen der Baumaßnahmen ist nicht vermeidbar, jedoch ist durch die relativ kleinräumigen Eingriffe in die Lebensräume nicht von einer nachhaltigen Schädigung der lokalen Populationen auszugehen. Eine gesonderte Genehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG durch das Landesamt für Natur und Umwelt wird nicht erforderlich.

Klima:

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner möglichen Bedeutung für das Lokalklima ebenfalls zu betrachten. Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Darstellung des Landschaftsplans nicht vor.

Durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen kann es im Sommer zu Aufheizungen kommen. Im Plangebiet ist der vorgese-

hene Versiegelungsgrad jedoch relativ gering. Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist im Allgemeinen nicht zu erwarten.

9.2. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen rd. 630 qm (260 qm für das Schutzgut Boden und 370 qm für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) Ausgleichsflächenforderung wegen der geplanten Bodenversiegelung und der Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Hierzu werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

Im Plangebiet ist auf der Fläche mit der Festsetzung P1 auf insgesamt 730 qm Fläche die typische Geländemorphologie wiederherzustellen. Anschließend ist die Fläche der natürlichen Sukzession mit dem Ziel einer natürlich bzw. naturnah bewaldeten Küstendüne zu überlassen. Da auf der Fläche bereits in Teilen ein naturnaher Gehölzbestand vorhanden ist, wird die Maßnahmenfläche nur für den Bereich der derzeitigen Stahlhalle mit 150 qm Fläche als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Demnach stehen dem errechneten Eingriff von insgesamt rd. 630 qm Fläche innergebietlich nur 150 qm Ausgleichsmaßnahmen gegenüber, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden auf gutseigenen Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 vorgesehen sind sowie auf den im Gesamtkonzept vorgesehenen Kompensationsflächen, die als Öko-Konto angelegt und entsprechend angerechnet werden, sicher gestellt.

<u>Kosten:</u>

Für die Kosten des Ausgleiches werden 3,-€ pro qm Fläche veranschlagt. Bei einer Ausgleichsforderung von insgesamt rd. 630 qm Fläche errechen sich Ausgleichskosten von rd. 1.890,-€.

9.3. Hinweise zur Landschaftspflege

Die Baufeldräumung mit Rodung vorhandener Vegetationsbestände muss gemäß LNatSchG außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen, so dass ein Eingriff in das Schutzgut Tiere und in die Belange des Artenschutzes vermieden werden kann.

Eingriffe in den Böschungsbereich zum Strand sollen durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen von Eingriffen ausgenommen werden. Vorhandene Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist zu beachten, dass ein 1,8 m hoher Schutzzaun den gesamten Wurzelbereich (=Kronendurchmesser) umfasst. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelraumes nicht möglich, ist der

Stamm mit einer mindestens 2 m hohen Bretterverschalung zu versehen. Ausschachtungen im Kronentraufbereich sind von Hand durchzuführen.

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Wangels wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.09.2008 gebilligt.

Wangels,

Bürgermeister