Dezember 2021

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

DER GEMEINDE WANGELS

FÜR DAS GEBIET DES GUTES FRIEDERIKENHOF,
NÖRDLICH DER BUNDESTRASSE 202
UND SÜDLICH DER OSTSEE

VERFAHRENSSTAND:

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ 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 (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**7**
3	**Begründung der Planinhalte**	**11**
3.1	Flächenzusammenstellung	11
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	11
3.3	Auswirkungen der Planung	12
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
3.5	Verkehr	18
3.6	Grünplanung	19
4	**Immissionen / Emissionen**	**21**
5	**Ver- und Entsorgung**	**22**
5.1	Stromversorgung	22
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	22
5.3	Müllentsorgung	25
5.4	Löschwasserversorgung	25
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**26**
6.1	Einleitung	26
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	34
6.3	Zusätzliche Angaben	56
7	**Hinweise**	**57**
7.1	Bodenschutz	57
7.2	Archäologie	57
7.3	Schifffahrt	58
7.4	Bundeswehr	58
7.5	Versorgungsanlagen	59
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**59**
9	**Kosten**	**59**
10	**Billigung der Begründung**	**59**
11	**Anhang**	**60**

A N H A N G

Tourismuskonzept Gut Friederikenhof, 22.07.2021, Graf von Platen-Hallermund

---

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 20** der Gemeinde Wangels für das Gebiet des Gutes Friederikenhof, nördlich der Bundestraße 202 und südlich der Ostsee.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Gut Friederikenhof stellt sich als typische Hofanlage in Ostholstein mit historischem Gutshaus und den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden dar. Die Anlage mit den umliegenden Flächen wird seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Der Schwerpunkt liegt hier im Getreideanbau. Darüber hinaus verfügt die Gutsanlage auch über eine Pferdezucht und der damit verbundene Zucht- und Reitbetrieb bildet ein zusätzliches Standbein. Zusätzlich hat sich in den vergangenen Jahren der Tourismus in Friederikenhof gut entwickelt. Bislang wurden Baugenehmigungen als mitgezogene Nebennutzung des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt. Zukünftig sollen die touristischen Übernachtungs- und Freizeitangebote eine wirtschaftlich prägende Nutzung sein wird, so dass die Privilegierung nach § 35 Baugesetzbuch nicht mehr möglich ist. Die Anzahl der Ferienunterkünfte auf der Hofanlage soll erhöht werden und als Highlight ist die Errichtung von Stelzenhäusern auf der Gutsanlage geplant. Diese sollen am östlichen Rand des Plangebietes errichtet werden, mit Blick in die freie Landschaft. Dieses Übernachtungsangebot auf dem Gutshof kann als Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Ferienhöfen entlang der Ostseeküste begriffen werden. Das touristische Angebot auf Gut Friederikenhof ist auf Nähe zur Natur ausgerichtet. Insbesondere Familien aus Großstädten sollen Fauna und Flora und die Landwirtschaft von nahem erleben können. Diese Möglichkeit soll insbesondere durch das Errichten von Stelzenhäusern geschaffen werden. Die kleinen Häuschen sollen sich in das Gesamtensemble einfügen und dem Bewohner eine Art Vogelnestperspektive ermöglichen. Insgesamt soll dadurch das derzeit qualitativ hochwertige Angebot gefestigt und weiter ausgebaut werden.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, dass bereits bestehende gemischt landwirtschaftlich-touristische Betriebe sich in diesem Segment erweitern wollen und damit die touristische Infrastruktur der Gemeinde stärken und zukunftsfähig ausbauen. Um eine

geordnete städtebauliche Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von landwirtschaftlichem Betrieb und dem bestehenden und geplanten Ferienwohnen schafft.

Die Gemeinde Wangels hat am 06.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 und der dazugehörigen 28. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2020 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den *Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung* soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn diese eine Struktur- und / oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Hochwertige Standorte insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden. Südlich des Plangebietes stellt der LEP zudem die Bundesstraße (B 202) dar.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt den gesamten Teilbereich der Gemeinde zwischen Bundesstraße und der Ostsee innerhalb eines *Regionalen Grünzugs* dar (siehe folgende Abbildung). Die Abgrenzung der *regionalen Grünzüge* gegenüber der einzelnen Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen.

Zudem wird der Bereich nördlich der Gutsanlage (außerhalb des Plangebietes) als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* dargestellt. In den *Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen.

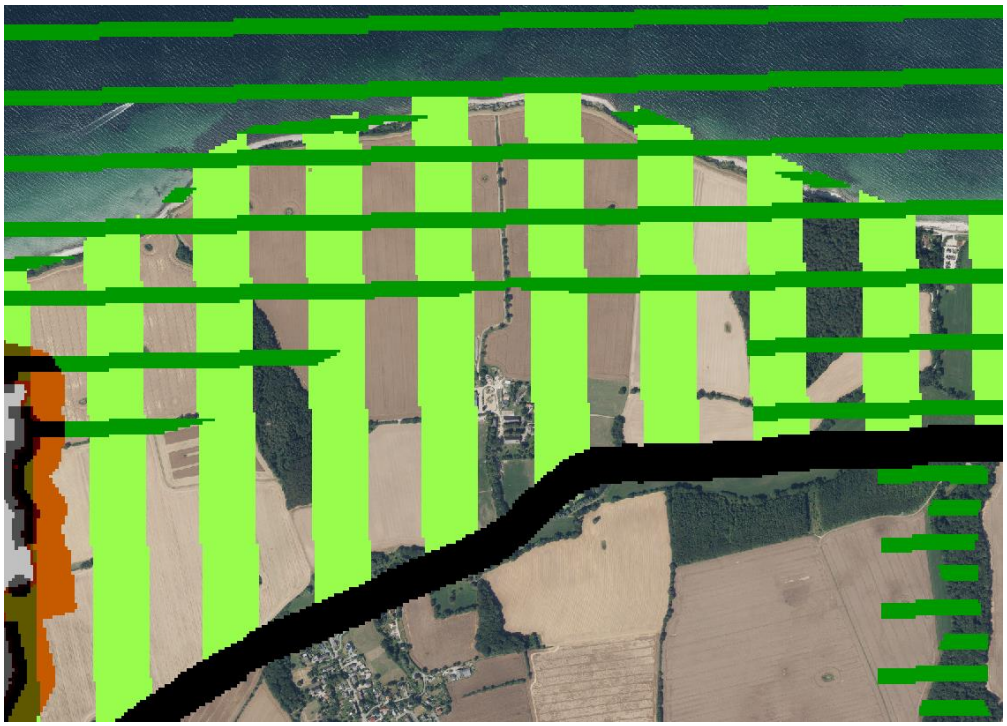


Abbildung 1.: Regionalplan II mit Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Legende:

5 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

14 Regionaler Grünzug

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 für den Bereich nördlich der Gutsanlage (außerhalb des Plangebietes) auf ein *Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems* mit Schwerpunktbereich. Gemäß § 21 Absatz 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll zudem zur Verbesserung des Zusammenhanges des Netzes Natura 2000 beitragen.

In der Karte 2 verweist der Landschaftsrahmenplan für den gesamten Bereich zwischen Bundesstraße und Ostsee auf ein *Gebiet mit besonderer Erholungseignung*. Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Die Erholungseignung der einzelnen Gebiete wird darüber hinaus durch die Lage zu den Siedlungsschwerpunkten und ihre Erreichbarkeit (zum Beispiel Bahn- und

Busverbindungen einschließlich PKW-Parkplätze) verbessert. Hierzu tragen auch entsprechende Erholungseinrichtungen (beispielsweise Rastplätze, Bademöglichkeiten, Reit-, Rad- und Wanderwege) sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten (beispielsweise Kulturdenkmäler, Museen, Tierparks) bei.

Zudem wird in Karte 3 der Bereich südlich der Bundesstraße als *klimasensitiver Boden* abgebildet und östlich und westlich der Hofanlage werden Waldflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangels von 1964 trifft zu dem Plangebiet keine Aussagen bzw. stellt es als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Um den Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird parallel der Flächennutzungsplan geändert.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wangels von 2003 zeigt in seiner Bestandskarte einen Knick in Nord-Süd-Richtung, welcher die Hofanlage im Westen begrenzt. Zudem werden diverse Einzel- und Alleebäume sowie Baumgruppen auf dem Gut dargestellt und vier Kleingewässer, wovon der westliche Teich als geschütztes Biotop ausgewiesen wird. Die Flächen nördlich der Hofanlage werden als Erwerbsgartenbauflächen dargestellt, während der Bereich zwischen Hof und Bundesstraße als Wald abgebildet wird.

Darüber hinaus stellt der Landschaftsplan in seiner Karte „Bindungen und Vorgaben“ nördlich der Bebauung ein archäologisches Denkmal in Form eines „Überpflügten Grabhügelrestes“ dar. Die Planung weicht von den Bestandsdarstellungen des Landschaftsplanes ab, weil die Gemeinde Wangels eine Erweiterung des bestehenden Ferienhofes anstrebt. Die Entwicklungsziele werden dabei berücksichtigt und besonderer Wert auf die Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes gelegt.

Auf dem Gutshof bestehen mehrere eingetragene Kulturdenkmäler: „Herrenhaus 1798“, „Scheune“, „Kuhstall“, „Remise mit Leutestube“ und das „Backhaus“ sowie „zwei Sandsteinlöwen von Weissenhaus“. Zudem stellt sich der Hofplatz mit Baumreihen als unbewegliches Kulturdenkmal dar.

Im Bereich der Ostsee und teilweise östlich der Gutsanlage befinden sich in ausreichend großem Abstand die NATURA-2000-Schutzgebiete *Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht* (FFH DE 1631-392) und das Vogelschutzgebiet „östliche Kieler Bucht“ (DE 1530-491).



Abbildung 2: NATURA-2000 Gebiete (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet) mit Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

2 Bestandsaufnahme

Das Gut Friederikenhof befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Wangels, nördlich der Bundesstraße 202, die von Lütjenburg nach Oldenburg i.H. führt. Die Gutsanlage ist der Alte Meierhof des Schlosses Weissenhaus und wurde 1789 unter dem heutigen Namen gegründet. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Wälder gehören größtenteils auch zur Gutshofanlage. Die Hauptzufahrt von der Bundesstraße zur Hofanlage erfolgt über einen ortstypischen Redder. Nördlich der Hofanlage schließt sich ein Feldweg westlich des vorhandenen Knicks in Richtung Ostsee an.

Kennzeichnend für den Hof ist das Gutshaus mit den beiden reetgedeckten Wirtschaftsgebäuden aus Backstein. Darüber hinaus sind in den letzten Jahrzehnten noch weitere Nebengebäude und eine landwirtschaftliche Halle / Reithalle und Betriebsgebäude hinzugekommen. Derzeit wird nordöstlich der großen Reithalle ein zweigeschossiges Betreiberwohnhaus neu errichtet. Der landwirtschaftliche Schwerpunkt liegt hauptsächlich im Getreideanbau. Das Getreide wird teilweise in der betriebseigenen Trocknungshalle gelagert. Im Bereich der Halle befindet sich zudem eine Holzhackschnitzelheizungsanlage. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung ist auch ein Pferdezuchtbetrieb auf dem Hof verortet. Die dazugehörigen

Stallungen, Reitplätze und sonstigen Anlagen sind auf der Gutsanlage integriert. Derzeit bestehen auf dem Hof acht Ferienwohnungen und zwölf Dauerwohnungen sowie eine Betreiberwohnung.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Neben den nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks nördlich und südlich der Hofanlage bestehen auf dem Hof diverse Einzelbäume, Alleen und Baumgruppen. Besonders markant stellen sich folgende Baumgruppen dar:

- Die Zufahrt von der Bundesstraße 202 zu der Hofanlage führt durch einen charakteristischen Redder (Doppelknick).
- Eine eng stehende Kastanienallee führt von Süden auf das Gutshaus zu.
- Zwei Lindenreihen rahmen den zentralen Platz zwischen dem „Alten Kuhstall“, der Scheune und dem Gutshaus ein.
- Baumreihen aus Linden fassen in Nord-Süd- sowie in West-Ost -Richtung die „Baracke“ von zwei Seiten ein

Die Flächen südlich des Gutshauses und nördlich der „Baracke“ und der „Stellmacherei“ haben durch ihre großen Rasenflächen mit eingestreuten Großbäumen sehr unterschiedlicher Arten sowie mit Sträuchern und Stauden bewachsenen Pflanzinseln einen Parkcharakter.

Nördlich der Bestandsgebäude befinden sich vier Kleingewässer mit Größen zwischen ca. 470 m² bis 1.500 m² Wasserfläche. Die Gewässer stellen sich als Schwimm-, Löschwasser- oder Klärteiche dar. An den Hof grenzen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch Pferdeweiden.



Abbildung 4: Bestandsplan, Gut Friederikenhof, März 2021, PLOH

Legende zu Abbildung 4:

GEBÄUDE

1	"Hubertushaus" - 1 Fewo	12	"Baracke" - 3 Wohnungen
2	Reithalle / Trocknung / Holzhackschnitzelheiz.	13	Schuppen
3	"Alter Pferdestall" - 4 Wohnungen	14	Hühnerstall
4	"Alter Kuhstall" - Pferdestall	15	"Stellmacherei" - 1 Fewo
5	Scheune (denkmalgeschützt)	16	Pferdeführanlage
6	Gutshaus - 2 Wohnungen	17	ehem. Sozialgebäude
7	Fahrradschuppen	18	Duschcontainer
8	"Alter Schweinestall" - 6 Fewo	19	Containeranlage
9	Schuppen	20	Containeranlage
10	"Muxfeldthaus" - 3 Wohnungen	21	Containeranlage
11	Schuppen	22	Wohnhaus/Altenteil - 1 Wohnung



Abbildung 5: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft + Ferienwohnen -	59.520 m²
Wasserflächen	3.160 m²
Grünflächen	1.390 m²
Versorgungsfläche - RRB / Klärteich -	930 m²
Gesamt:	**65.000 m²**
	6,5 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels, den vorhandenen Betrieb bzw. den landwirtschaftlichen Betrieb zu entwickeln, ergibt sich keine Planungsalternative. Die Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben sind weitestgehend durch die vorhandenen Infrastrukturen und Nutzungsabläufe vorgegeben. Demnach ist für geplante und bestehende Ferienunterkünfte von landwirtschaftlichen Betrieben ein betrieblicher und konzeptioneller Zusammenhang erforderlich. Es handelt sich hierbei um einen lang bestehenden Beherbergungsbetrieb, der weitere hochwertige Unterkünfte unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur auf dem Hof selbst und auf den angrenzenden Flächen schaffen will. Ein räumlich-struktureller Zusammenhang zu dem Bestandsbetrieb muss zwingend gegeben sein, da sich die zusätzlichen Serviceeinrichtungen und Freizeitangebote ebenfalls auf dem Hof befinden. Die angebotenen „Ferien auf dem Gutshof“ definieren sich gerade über die Gutsanlage, auf der alle erforderlichen Nutzungen eines Beherbergungsbetriebes untergebracht sind und fußläufig zu erreichen sind. Die an den Hof angrenzenden Flächen und die Hofflächen selbst bieten sich an, da sie sich direkt an die Bestandsstruktur der Gutsanlage angliedern. Der Bau der geplanten Ferienappartements stellt somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung auf den intensiv genutzten Gutsflächen dar.

Die östlich geplanten Stelzenhäuser sollen hingegen aufgrund ihrer Ausführung (kleines, aufgeständertes Ferienhaus mit Fernsicht) etwas Abgeschiedenheit suggerieren und ein Gefühl von Ferien mitten in der Natur vermitteln. Das touristische Angebot auf Gut Friederikenhof ist auf Nähe zur Natur ausgerichtet. Insbesondere Familien aus Großstädten sollen Fauna und Flora und die Landwirtschaft von nahem erleben können (siehe dazu „Touristisches Konzept“

im Anhang). Diese Möglichkeit soll insbesondere durch das Errichten der einzelnen Ferienunterkünfte in verschieden geprägten Bereichen (Landwirtschaft, Pferde und Reiten, Erholen in der Parklandschaft, Gutshof) geschaffen werden. Die verschiedenen Unterkünfte auf der Gutsanlage sollen möglichst in die Bestandsstruktur eingebunden werden. Die Gäste sollen alle Serviceeinrichtungen auf dem Hof nutzen können und auf dem kurzen Wege erreichen.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Die Gemeinde Wangels gehört zur touristischen Region „*OstseeSpitze - Halbinsel mit zwei Sonnenküsten“* mit beispielsweise Heiligenhafen, Oldenburg i.H. und Großenbrode. Landschaftsbildprägend für diese Region sind weitläufige Rapsfelder in einer Hügellandschaft mit Steilküsten und Gutshäusern. Auf dem Gut Friederikenhof sind all diese Merkmale wiederzufinden und zu erleben. Die Ausrichtung der Gutsanlage hat sich in den letzten Jahren behutsam zu einem landwirtschaftlich geprägten Ferienhof entwickelt und die besonderen touristischen Potenziale genutzt und in den Vordergrund gestellt. Die Naturnähe und die individuell gestalteten Unterkünfte in ihrer Weitläufigkeit stellen eine zielgruppen- und themenorientierte Differenzierung der Angebotsformen dar und heben sich somit von einer klassischen Ferienhaussiedlung oder einem klassischen Ferienbauernhof für Familien ab.

Durch den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Wangels sollen diese Bestandsstrukturen durch weitere hochwertige Ferienunterkünfte behutsam ergänzt werden. Als besonderes Highlight ist die Errichtung von Stelzenhäusern auf der Gutsanlage geplant. Diese sollen im Osten der Gutsanlage entstehen und sich ins Hofgefüge einbetten. Die Stelzenhäuser ermöglichen eine 360°-Sicht auf die freie Landschaft und spielen eine zentrale Rolle beim Naturbezug und erleben der Landwirtschaft und Umwelt. Geplant sind drei größere Einheiten für Familien und ein kleineres Gebäude für Paare. Dieses Übernachtungsangebot stellt sich als Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Ferienhöfen entlang der Ostseeküste dar. Insgesamt soll dadurch das derzeit qualitativ hochwertige Angebot auf dem Gutshof gefestigt und weiter ausgebaut werden.

Neben dem landwirtschaftlichen Bezug (Blick auf Rapsfelder, Spazierwege durch die landwirtschaftlichen Flächen der Gutsanlage) spielt auch die Pferdezucht auf dem Ferienhof eine tragende Rolle. Es werden vielfältige Angebote für Urlaubsgäste (Reiten für alle Altersklassen, Anfänger und Fortgeschrittene und Ausflüge in die Umgebung) geschaffen und somit die Verknüpfung zwischen Ferienwohnen und Landwirtschaftlicher Nutzung weiter gefestigt. Hier sollen neben der Möglichkeit, dass ehemalige Reiter wieder aufs Pferd steigen und die

Kinder in der Zeit betreut werden, auch der umgekehrte Fall angeboten werden: Reitunterricht für Kinder mit Eltern. Auch der in Schleswig-Holstein sehr beliebte Reittourismus – Urlaub mit Pferd soll durch ein zusätzliches Stallgebäude für Gästepferde weiter ausgebaut werden. In den bereits vorhandenen Stallungen (alter Kuhstall) sind die Zuchtstuten untergebracht. Fremdpferde, die häufig aus großen Pensionsställen kommen, stellen eine Gefahr der Herpes-Ansteckung (EHV) dar. Reitpferde können den Virus übertragen (auch wenn sie selbst geimpft sind), ohne selbst daran zu erkranken, bei Zuchtstuten führt die Übertragung zu seuchenhaftem Verfohlen (Virusabort). Daher müssen Gästepferde in deutlich getrennten Räumlichkeiten untergebracht werden. Damit diese Voraussetzungen erfüllt werden können, wird eine Erweiterung der Stallungen in einer Entfernung im nordwestlichen Teil geplant. Zudem befindet sich die bestehende Reithalle in unmittelbarer Nähe.

Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2020 (LEP 2020) führt zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung folgendes aus:

„Die mit der Festlegung dieser Räume verbundenen raumordnerischen Erfordernisse leisten einen Beitrag, den Tourismus in seiner herausragenden landes- und regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung haben die Wirkung von raumordnerischen Vorbehaltsgebieten. Mit der Ausweisung von Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen die vorhandenen Einrichtungen und Angebote gesichert sowie die weitere touristische Entwicklung in diesen Räumen gezielt befördert und unterstützt werden. Insbesondere soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden, die sowohl die natürlichen Grundlagen als auch die Wettbewerbsfähigkeit des schleswig-holsteinischen Tourismus sichert. Die Entwicklung in den Schwerpunkträumen soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und eine stärkere zielgruppen- und themenorientierte Differenzierung der Angebotsformen, insbesondere in Räumen mit relativ einseitigen Angebotsstrukturen (zum Beispiel überwiegend Campingplätze), und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren.

Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.“

Als weiteres Ziel formuliert der Entwurf des LEP 2020 zudem:

„Ferienhäuser und -wohnungen dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Dementsprechend ist ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten.

Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, sind diese Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorzusehen; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen."

Die oben beschrieben Ziele und Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung entsprechen der regionalplanerischen Zielsetzung.

3.3.2 Naturschutz / Artenschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerechte Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im geringen Maße. Durch die am Bedarf orientierte abschnittsweise geplante Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes bietet sich die Ackerfläche als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche nur eine geringe ökologische Qualität besitzt. Für die bauliche Entwicklung werden weitestgehend die intensiv genutzten Hofflächen beansprucht bzw. die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Wangels das touristische Segment des naturorientieren Tourismus gemäß den landesplanerischen Vorgaben stärken möchte. Dafür ist es unabdingbar für den betrieblichen und konzeptionellen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Betrieben auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen zurück zu greifen. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortschaften stehen zur Erreichung der Planungsziele nicht zur Verfügung.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich durch Ökopunkte (direkt angrenzend) nachgewiesen. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte

Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ wurden beachtet und entsprechende Maßnahmen ergriffen bzw. Nachweise erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Hofstruktur wird mit dieser Bauleitplanung, die sich überwiegend auf die maßvolle Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zum Teil zulässig.

3.3.3 Regionaler Grünzug

Die Darstellung des Freiflächensystems der regionalen Grünzüge im Regionalplan 2004 (alt) basiert nach den Ausführungen der Erläuterungen zu Ziffer 5.8 auf dem Landschaftsrahmenplan und umfasst ökologisch wertvolle Bereiche, schützenswerte geologische und geomorphologische Formen, strukturreiche Kulturlandschaften und Gebiete mit besonderer Erholungseignung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt den gesamten Teilbereich der Gemeinde zwischen Bundesstraße und der Ostsee innerhalb eines *Regionalen Grünzugs* dar. Die Abgrenzung der regionalen Grünzüge gegenüber der einzelnen Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die gesamte Gutsanlage mit der gesamte Bestandsbebauung innerhalb der regionalen Freiraumsignatur liegt.

Die Planung der Gemeinde Wangels sieht nicht erstmalig eine Bebauung innerhalb eines regionalen Grünzugs vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vielmehr im Sinne einer Qualitätsverbesserung weitere Ferienwohneinheiten auf der Gutsanlage geschaffen

werden, in engem räumlichem Zusammenhang zur Bestandsstruktur. Für die geplanten Neubauten wird nur auf direkt angrenzende Hofflächen zurückgegriffen. In vorhandene ökologisch wertvolle Bereiche, schützenswerte geologische und geomorphologische Formen und strukturreiche Kulturlandschaften wird dadurch nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung der Ziele des regionalen Grünzugs ist nach Ansicht der Gemeinde nicht gegeben.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die bauliche Entwicklung der Hofanlage greift die vorhandene Struktur des Gutes zum Teil auf und sieht die Errichtung von ca. 15 Ferienhäusern (mit teilweise mehreren Einheiten) auf der Hofanlage vor. Die Mehrzahl der Ferienhäuser wird nordwestlich des Schwimmteiches angeordnet, die übrigen werden über die Gutsanlage verteilt. Gestalterisch sollen sich die geplanten Gebäude an den bestehenden, restaurierten Häusern orientieren. Zudem soll ein Stall- und Lagergebäude am westlichen Hofrand entstehen.



Abbildung 6: Planungskonzept, Juli 2021, PLOH

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, Ferienwohnen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb der Gutsanlage zu kombinieren. In dem vorliegenden Fall bestehen auf dem landwirtschaftlichen Betrieb ein genehmigter Beherbergungsbetrieb, der sich durch zentrale Serviceräume und -angebote auszeichnet.

Vorrausetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln, was die landwirtschaftlichen Betriebe mit den touristisch geprägten Unterkünften, die gerade die Nähe zu der landwirtschaftlichen Prägung suchen kombiniert. Im Ergebnis wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur durch ein Sonstiges Sondergebiet – Landwirtschaft und Ferienwohnen – nach § 11 BauNVO möglich. Das Sonstige Sondergebiet vereinbart diese beiden grundsätzlich verschiedenen Nutzungen miteinander und schafft somit ein neues Baugebiet, was sich wesentlich von den anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet:

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, touristischen Übernachtungs- und Freizeitangeboten und dem sonstigen Wohnen. Zulässig sind hier neben den bestehenden und genehmigten Ferienwohnungen auch die geplanten Ferienhäuser / Stelzenhäuser in Nachbarschaft zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. Durch diese Festsetzungen wird eine sehr individuelle Nutzungsstruktur erreicht, die sich von allen sonstigen Baugebieten deutlich unterscheidet. Störende Intensivtierhaltung, die z. B. in Dorfgebieten nach § 5 Baunutzungsverordnung noch zulässig ist, wird ausgeschlossen, um den touristischen Zielen nicht zu widersprechen. Neben den Ferienwohnungen werden auch die bestehenden und genehmigten Dauerwohnungen auf der Gutsanlage abgesichert. Hinzu kommt eine Betreiberwohnhaus, dass für den gewerblich-touristischen Betrieb erforderlich ist.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit differenzierten Grundflächen für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Dadurch wird ein ortstypischer Versiegelungsgrad sichergestellt. Zudem werden die maximalen Vollgeschosse und die maximalen Firsthöhen über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

Zur Unterbringung von Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche erforderlich, da die in der BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung von 50 % nicht ausreichend ist und auch den Bestand der Zufahrten und Lagerflächen nicht abdeckt.

Die für Ferien- und Wohnhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet um weitere 10% (in etwa 600 m²) zulässt, abgesichert. Die Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone wird auf alle überbaubaren Grundflächen im Plangebiet angewendet. Dabei werden die bestehenden Terrassen und Balkone berücksichtigt. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Festsetzung für die Überschreitung der Grundflächen für Balkone und Terrassen werden eben diese auch bis zu 3 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die unbeweglichen Kulturdenkmäler „Scheune“, „Kuhstall“, „Herrenhaus“, zwei weitere Gebäude und der Hofplatz mit Baumreihen werden mit einer Baulinie anstatt einer Baugrenze abgesichert. Die Objekte Herrenhaus von 1798, die Scheune, das Kuhhaus, die Remise mit Leutestube, das Backhaus (Stellmacherei), Hofplatz mit Baumreihen, die Sandsteinlöwen vor dem Herrenhaus sind als unbewegliche Kulturdenkmale gemäß § 8 DSChG gesetzlich geschützt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Es werden baugestalterische Vorgaben für die zukünftige Bebauung des Plangebietes gemacht, die ein harmonisches Gesamtensemble sicherstellen sollen und die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen. So erfolgt beispielsweise eine räumliche Beschränkung der Anlagen der regenerativen Energie.

Um den besonderen Anforderungen der Ferienregion in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, werden entsprechende Mindestgrundstücksgrößen für das Sondergebiet festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung, nach der die Bildung von Wohn- oder Teileigentum sowie die Begründung von Bruchteilseigentum der Zustimmung der Gemeinde bedarf bzw. ausgeschlossen wird.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die Hauptzufahrt von Süden (Redder), welche von der Bundesstraße 202 abgeht, erschlossen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B202 nicht angelegt werden.

Die Zufahrt zur Gutsanlage erfolgt über eine Zufahrtsallee, die aus Eichen, Eschen und Ulmen besteht. Die Allee ist von hohem städtebaulichen Gestaltwert für die Sachgesamtheit Gut Friederikenhof. Die Allee ist vor Schäden durch übermäßige Belastungen als Erschließungsweg zur Gutsanlage zu schützen. Die bestehenden Fahrwege auf den Hofflächen bleiben erhalten und werden weiterhin genutzt. Die Gemeinde Wangels ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es werden Stellplatzanlagen geplant, auf denen die Gäste ihre PKW abstellen können.

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht vor, die nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks nördlich und südlich der Hofanlage grundsätzlich zu erhalten. Darüber hinaus bleiben auch alle Einzelbäume, Alleen und Baumgruppen weitestgehend erhalten.

Gleiches gilt für die großen Rasenflächen mit eingestreuten Großbäumen, Sträuchern und Stauden, die dem Gutshof teilweise einen Parkcharakter verleihen. Die bestehenden Kleingewässer auf dem Hof sollen in ihrer Funktion als Schwimm- oder Klärteiche bestehen bleiben.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 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 hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Es werden ca. 1.137 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 6/1, 3/1 und 8 der Flur 1, Gemarkungen Frederikenhof im Rahmen des anerkannten Ökokontos „Friederikenhof-Weissenhaus, Gemeinde Wangels I“ (Aktenzeichen 621-762-043-18-0001).Der Ausgleich wird damit vollständig erbracht.

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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte 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. Es ist mit einer in Schleswig-Holstein weit verbreiteten Brutvogelgemeinschaft innerhalb des B-Plangebietes aus überwiegend allgemein häufigen und ungefährdeten Arten zu rechnen. Innerhalb des SO-Gebietes wird kaum in den vorhandenen Gehölzbestand eingegriffen. Die im B-Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind daher nicht von einem Verlust ganzer Brutreviere und damit der Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Bei potenziell vorkommenden Fledermäusen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beeinträchtigt. Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines

Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass auf der Gutsanlage eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind.

Das Vorkommen von Haselmäusen in den Knicks ist auf Grundlage des bekannten Verbreitungsbildes potenziell möglich. Haselmäuse sind streng an Gehölzstrukturen wie strukturierte Knicksysteme gebunden. Da keine Änderungen an den Knicks vorgenommen werden, ergeben sich durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen für Haselmäuse.

Da im Plangebiet mehrere Kleingewässer vorhanden sind, ist mit Amphibien zu rechnen. In die Gewässer selbst und die umliegenden Gehölzbestände wird jedoch nicht eingegriffen. Gemäß den Verbreitungskarten für Geschützte Amphibien des Anhang IV, ist ein Vorkommen nach Verbreitungsgebiet und Habitatansprüchen grundsätzlich möglich (aktuelle Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz). Das betrifft die Wechselkröte, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kammmolch und Laubfrosch. Ein tatsächliches Vorkommen muss im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung im Frühjahr bzw. vor Baubeginn erfolgen. Darin muss geprüft werden, ob vorhandene Populationen bestehen und welche Vermeidungsmaßnahmen ggf. erforderlich werden.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Bei Beachtung von Maßnahmen ((Rodungszeitpunkt für Gehölze und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Der landwirtschaftliche Betrieb hat neben einer kleinen Anzahl an Kleintieren einen Pferdezuchtbetrieb und betreibt zudem Ackerbau. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Die Getreidetrocknung erfolgt auf dem Hof, im Bereich der nordwestlich gelegenen Halle. Es ist allerdings von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

5 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Halle befindet sich eine Holzhackschnitzelheizungsanlage, die die gesamte Gutsanlage mit Wärme versorgt.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Darüber hinaus bestehen auf der großen landwirtschaftlichen Halle Photovoltaikanlagen.

5.2 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das Entwässerungskonzept für die neu geplanten Ferienhäuser sieht vor, Regenwasser (RW) und Schmutzwasser (SW) getrennt voneinander von den neuen Ferienhäusern im Freigefälle wegzuführen.

Das Regenwasser wird hierzu über Oberflächenmulden an den Häusern gefasst und über verschiedene Mulden ohne weitere Behandlung den beiden mittleren Teichen zugeführt. Nördlich der Reithalle (Gebäude Nr. 2) soll ein Stellplatz für insgesamt 28 Pkw entstehen. Die Oberfläche des Parkplatzes soll wasserdurchlässig (Schotter bzw. Schotterrasen) ausgebildet werden. Die über den 60 cm starken Oberbau der Parkplatzfläche versickernden Regenwässer werden über eine Dränage gefasst und dem dort liegenden Teich nördlich der Reithalle zugeführt. Die Bodenpassage dient hierbei als Reinigungsstufe der „normal verunreinigten“ Regenwässer. Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser wird in einer Mulden-Rigolenversickerung gesammelt und nach der Bodenpassage ebenfalls dem Teich nördlich der Reithalle zugeführt.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10, 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 13, 44-45 Landeswassergesetz -LWG- in den z.Zt. gültigen Fassungen. Die Gemeinde Wangels hat für die geplante Gewässerbenutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die emissionsbezogenen Regelungen im Arbeitsblatt DWA-A 102, Teil 2 sind bei der Aufstellung der Antragsunterlagen zu beachten. Für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 heranzuziehen.

Zur Schmutzwasserbeseitigung muss der Erschließer eine Anschlussleitung vom Grundstück Gut Friederikenhof an die zentrale Mischwasserleitung gegenüberliegend der B 202 herstellen. Die Kreuzungsgenehmigung für die Querung der Bundesstraße mit der

Anschlussleitung und die Sicherung der Leitungstrasse auf Privatgrund hat der Erschließer einzuholen.

Über die Anschlussleitung wird das Schmutzwasser in die Klärteichanlage Döhnsdorf der Gemeinde Wangels eingeleitet. Der Erschließer überprüft die vorhandenen Kapazitäten und erforderliche Maßnahmen, um das zusätzliche Schmutzwasser in der Klärteichanlage Döhnsdorf zu behandeln.

Ebenso wird die Anpassung der Erlaubnis durch den Erschließer erwirkt. Da der Anschluss an die Teichkläranlage in mehreren Abschnitten über mehrere Jahre erfolgen soll, soll die Anpassung der Teichkläranlage Döhnsdorf ebenfalls schrittweise erfolgen.

Die vorhandenen Kleinkläranlagen auf dem Gut Friederikenhof sollen entsprechend der Bauabschnitte sukzessive außer Betrieb genommen werden und bis dahin durch den Eigentümer weiterbetrieben werden.

Der ZVO wird die durch den Erschließer erstellte Anschlussleitung als öffentliche Leitung übernehmen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag abschließen.

Nach dem Anschluss des Gutes wird der ZVO Anschlussbeiträge und Gebühren erheben. Der ZVO wird einen Vertrag mit der Gemeinde Wangels zur Übergabe des Schmutzwassers vom Gut Friederikenhof an die Teichkläranlage Döhnsdorf schließen.

AwSV-Belange: Die Dunglagerstätte ist in flüssigkeitsdichter Bauweise herzustellen. Die Jauchefassung ist unter Einbeziehung der halbjährlich anfallenden Niederschlagswassermengen entsprechend auszulegen. Es sind nur noch monolithische Behälter im unterirdischen Einbau zur Jauchefassung zugelassen.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen.

Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen. Die Bilanzierung wird mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1 ermittelt. Die Berechnungsergebnisse können der folgenden Abbildung entnommen werden.

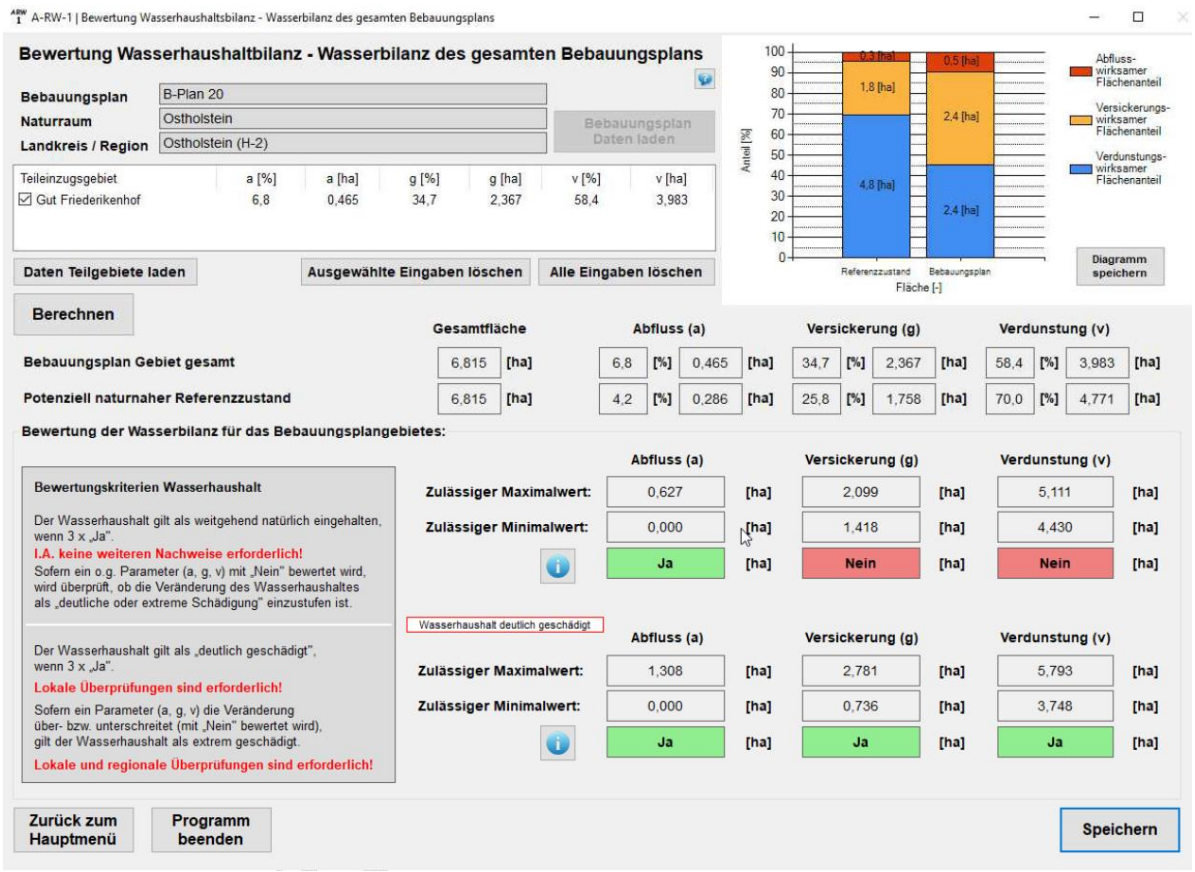


Abb.: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 20, Gemeinde Wangels, Quelle: Entwässerungstechnische Erschließung des B-Plangebietes Nr. 20 „Gut Friederikenhof“, Ingenieurbüro Mirko Molt, Lippstadt, März 2021

Es wurden die vorgenommenen Eingaben hinsichtlich ihrer Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt bewertet. Durch die geplante Veränderung im Bebauungsplan Nr. 20 kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von > 5% aber ≤ 15%. Es zeigt sich somit, dass durch die geplante Maßnahme der Wasserhaushalt deutlich geschädigt (Fall 2) ist. Dies resultiert aus den erhöhten Flächenanteilen „Verdunstung“ und „Versickerung“.

Das A-RW1 sieht für den Fall 2 „deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ eine „lokale Überprüfung“ vor. Diese Überprüfungen wurden durchgeführt und sind dem Konzept der Entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes Nr. 20 „Gut Friederikenhof“ vom Ingenieurbüro Mirko Molt (Lippstadt, März 2021) zu entnehmen. Die gesamte Entwässerungsplanung ist dem vorgenannten Konzept zu entnehmen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein.

Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

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.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wangels wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. 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. Der vorhandene Löschwasserteich im nordwestlichen Plangebiet deckt den 300 m Umkreis ab. Diese hat eine Größe von 900m² und einer durchschnittlichen Tiefe von etwa 1,5m. Gemäß DIN 14210 wird die Mindesttiefe auf 2 m angepasst. Er wird zusätzlich mit einer frostfreien Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210 ausgestattet. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 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.

Folgende Untersuchung / Konzept liegt bereits vor und wurden bei der Umweltprüfung beachtet:

Entwässerungstechnische Erschließung des B-Plangebietes Nr. 20 „Gut Friederikenhof", Ingenieurbüro Mirko Molt, Lippstadt, März 2021

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Planungsziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Hofanlage, um ein Nebeneinander von landwirtschaftlichem Betrieb und dem bestehenden und geplanten Ferienwohnen zu ermöglichen. Es ist vorgesehen auf der Hofanlage weitere Ferienhäuser / -wohnungen unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur zu zu lassen. Zur Umsetzung der Planungsziele wird die ca. 5,95 ha große Hofanlage als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft und Ferienwohnen" nach § 11 BauNVO festgesetzt.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung in der Planung**
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftl. Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Alternativenprüfung zur Nachverdichtung, Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, Nachverdichtung, Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang
BNatSchG, LNatSchG:	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, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umwelteinwirkungen	Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Kennzeichnung von Denkmälern

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung in der Planung**
Landesentwicklungsplan (LEP)	Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung	Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung, keine reine Kapazitätserweiterung
Regionalplan (REP)	Lage im Regionalen Grünzug Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (außerhalb des Plangebietes)	keine planmäßige Besiedlung des Regionalen Grünzugs, Berücksichtigung der Grenzen der Gutsanlage, Begrenzung der Kapazitäten und Baumöglichkeiten
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Gebiet mit besonderer Erholungseignung Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (außerhalb des Plangebietes)	Planung einer landschaftsgebundenen Erholung
Landschaftsplan:	Erhaltung Einzel- und Alleebäume sowie Baumgruppen auf dem Gut Erhaltung Kleingewässer	Festsetzungen von Gehölzen, Gewässern, Kennzeichnung von Biotopen
Lärmminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	

Luftreinhalteplan	liegt nicht vor
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor

Bezogen auf die o.g. Ausführungen widerspricht die Planung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung.

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	**Abstand in m**
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	in ca. 2 km Entfernung, nordöstlich von Schloss Weißenhaus; *„Weißenhäuser Brök“* - nicht betroffen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	nicht betroffen
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	in ca. 1,2 km westlicher Richtung; *„Küsten- und Moränenlandschaft auf dem Gebiet der Gemeinden Hohwacht und Blekendorf bis an die Grenze zum Kreis Ostholstein“* - nicht betroffen in ca. 1,2 km südöstlicher; *„Allen und Baumreihen (28)“* - nicht betroffen
Naturparke (§27 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 - Gebiete	Im Bereich der Ostsee und teilweise östlich der Gutsanlage; in ca. 500m Entfernung: *„Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht (FFH DE 1631-392)“* - nicht betroffen und in ca. 850 m Entfernung: *EU-Vogelschutzgebiet „östliche Kieler Bucht (DE 1530-491)“* - nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG)	Nördlich und südlich der Hofanlage bestehen nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope in Form von Knicks. Die Zufahrt von der Bundesstraße 202 zu der Hofanlage führt durch einen

	charakteristischen Redder (Doppelknick). Der Knick nördlich der Hofanlage weist eine Reihe von markanten Überhältern (überwiegend Eichen) auf. Nach Osten weist der Knickwall abschnittsweise einen starken Hang auf. Nördlich der Bestandsgebäude befinden sich vier Kleingewässer mit Größen zwischen ca. 470 m² bis 1.500 m² Wasserfläche, wobei es sich bei einem Kleingewässer um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG handelt.
Wald (§ 2 LWaldG)	in ca. 370 m westliche Richtung und ca. 520 m östliche Richtung bestehen jeweils Waldflächen - nicht betroffen
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete *Hinweis: Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben. Der aktuelle Stand ist bei den Denkmalschutzbehörden zu erfragen.*	Auf dem Gutshof bestehen mehrere eingetragene Kulturdenkmäler gemäß § 8 DSchG: „Herrenhaus 1798“, „Scheune“, „Kuhstall“, „Remise mit Leutestube“ und das „Backhaus“ sowie „zwei Sandsteinlöwen von Weissenhaus“. Zudem stellt sich der Hofplatz mit Baumreihen als unbewegliches Kulturdenkmal dar archäologisches Denkmal „Überpflügten Grabhügelrestes“ – nicht betroffen

Der Planbereich liegt außerhalb der Schutzgebiete in über 500 m Entfernung. Potenzielle negative Wirkungen die von dem Vorhaben ausgehenden können bau-, anlage- und betriebsbedingte Ursachen haben.

Baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und der Vogelbestände sind nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt. Lärmemissionen, die durch den Baubetrieb entstehen können, wirken sich nur kleinräumig und temporär für die Dauer des Baubetriebes aus. Lärm ist für Wasservögel in der Regel nicht relevant.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und der Vogelbestände werden ausgeschlossen, da die Stelzenhäuser in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Gebäuden des Gutes Friederikenhof angeordnet sind. Ackerflächen, die nach der Ernte von manchen Vogelarten aufgesucht werden, befinden sich in einiger Entfernung und sind teilweise von Knicks abgeschirmt.

Potenzielle betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Lärmimmissionen, Lichtemissionen, Störwirkungen durch die touristische Nutzung der Stelzenhäuser. Mit der Planung geht keine Nutzungsänderung des Gutsbetriebes einher. Der Gutsbetrieb sowie die umliegenden Flächen und Wege unterliegen bereits der intensiven landwirtschaftlichen und – in Bezug auf die Wege – auch der touristischen Nutzung. Auch bei einer Steigerung der Gästezahlen auf der Hofanlage ist eine erhebliche Störung der temporär sich auf den abgeernteten Ackerflächen in deutlicher Entfernung zu den geplanten Stelzenhäusern aufhaltenden Vögel (wie z.B. Singschwäne) nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Einflüsse der im östlichen Teil des Gebietes geplanten Stelzenhäuser auf das über 500 m entfernte Vogelschutzgebiet Östliche Kieler Bucht DE 1530-491 sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der o.g. Schutz- oder Risikogebiete ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope und Denkmale werden aufgrund der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

6.1.3 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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden. Zudem werden gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt. Weiterhin werden die Funktionen des Bodens gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) berührt.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind verschiedene Kulturdenkmäler bekannt, zudem befindet es sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Planung befinden sich mehrere Objekte, die in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein erfasst und damit als unbewegliche Kulturdenkmale gesetzlich geschützt sind (§ 8 DSchG). 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 Instandhaltung, die Veränderung, die Vernichtung und die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 (1) DSchG).

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 entsprechende Entsorgungseinrichtungen. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Das Entwässerungskonzept für die neu geplanten Ferienhäuser sieht vor, Regenwasser (RW) und Schmutzwasser (SW) getrennt voneinander von den neuen Ferienhäusern im Freigefälle wegzuführen. Das Regenwasser wird hierzu über Oberflächenmulden an den Häusern gefasst und über verschiedene Mulden ohne weitere Behandlung den beiden mittleren Teichen zugeführt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Im Bereich der Halle befindet sich eine Holzhackschnitzelheizungsanlage, die die gesamte Gutsanlage mit Wärme versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt zum Teil über die Photovoltaikanlagen auf der großen landwirtschaftlichen Halle. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen

entsprechen. Solaranlagen sind zum Teil zulässig. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die Planung weicht von den Bestandsdarstellungen des Landschaftsplanes ab, weil die Gemeinde Wangels eine Erweiterung des bestehenden Ferienhofes anstrebt. Die Entwicklungsziele werden dabei berücksichtigt und besonderer Wert auf die Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes gelegt.

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 steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

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

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, 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.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

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

Tiere

Der Großteil der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche im Sondergebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Hof-, Rasen oder Parkflächen sowie zum kleinen Teil als Ackerland dar. Dort findet sich kein Lebensraumpotenzial für geschützte Arten.

Im Gebiet kommen die für den Naturraum typischen Tierarten vor. Bereiche mit besonderer tierökologischer Bedeutung wie Wälder oder Fließgewässer liegen außerhalb des Plangebietes und in einiger Entfernung.

Das Vorkommen folgender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten ist zu erwarten:

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist zu erwarten. Knicks und Gehölzstrukturen sowie die vorhandenen Gebäude stellen potenzielle Jagd- und ggf. Reproduktionshabitate dar.

Die Haselmaus weist eine strenge Bindung an Gehölzstrukturen wie Wälder, Knicks, Hecken, Gebüsche auf. In den vorhandenen Knicks im Bereich der Hofstelle können Haselmäuse potenziell vorkommen. Eingriffe erfolgen hier nicht.

Ein Vorkommen von Libellen im Bereich der Kleingewässer ist grundsätzlich möglich. Die Planung sieht keine Eingriffe im Bereich der Teiche vor.

Der im Bereich des B-Plans vorkommende Landschaftstyp beherbergt eine in Schleswig-Holstein weit verbreitete Brutvogelgemeinschaft aus überwiegend allgemein häufigen und ungefährdeten Arten. Bedeutende Vorkommen gefährdeter und seltener Arten sind aufgrund der aktuellen Strukturausstattung und intensiven Nutzung nicht zu erwarten. In Gehölzstrukturen wird weitestgehend nicht eingegriffen, so dass Gehölz brütende Vogelarten nicht

beeinträchtigt werden. Aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung haben die angrenzenden Flächen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für im Offenland brütende Vogelarten oder Rastvögel.

Da im Plangebiet mehrere Kleingewässer vorhanden sind, ist mit Amphibien zu rechnen. In die Gewässer selbst und die umliegenden Gehölzbestände wird jedoch nicht eingegriffen. Gemäß den Verbreitungskarten für Geschützte Amphibien des Anhang IV, ist ein Vorkommen nach Verbreitungsgebiet und Habitatansprüchen grundsätzlich möglich (aktuelle Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz). Das betrifft die Wechselkröte, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kammmolch und Laubfrosch. Ein tatsächliches Vorkommen muss im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung im Frühjahr bzw. vor Baubeginn erfolgen. Darin muss geprüft werden, ob vorhandene Populationen bestehen und welche Vermeidungsmaßnahmen ggf. erforderlich werden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Pflanzen

Die ausgeräumte Ackerlandschaft und die intensiv genutzten Hofflächen bieten keinen Lebensraum für vielfältige Pflanzenarten. Im Plangebiet befinden sich geschützte Biotope (Knicks) nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (Luronium natans)
- Kriechender Sellerie (Apium repens)
- Schierlings-Wasserfenchel (Oenanthe conioides)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten.

Die im Anhang IV der FFH-Liste gelisteten Moose und Flechten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche an alte Wälder und basenreiche Moore gebunden. Ein Vorkommen im Vorhabengebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Fläche

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend durch den Hof landwirtschaftlich oder als Parkanlage genutzt. Der Bereich für die geplanten Neubauten stellt sich zum Teil als Ackerland, Rasen- oder Parkflächen sowie als intensiv genutzte Hoffläche dar. Kleinteilig werden auch Grünlandflächen (mit Ackerstatus) beansprucht (siehe folgende Abbildung).



Abbildung 7 in Anspruch genommene Flächen auf der Hofanlage für Neubauten (Baugrenzen), PLOH

Boden

Es handelt sich um den Bodentyp Parabraunerde. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden.

Wasser

Nördlich der Bestandsgebäude befinden sich vier Kleingewässer mit Größen zwischen ca. 470 m² bis 1.500 m² Wasserfläche. Die Gewässer stellen sich als Schwimm-, Löschwasser-

oder Klärteiche dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Kossau / Oldenburger Graben“.

Luft, Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde.

Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Nach Aussagen des Bundesamtes für Naturschutz befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftstyps „Ausgleichsküstenlandschaft der Ostsee“. Der Gebietssteckbrief führt dazu folgendes aus:

„Die Ostseeküste präsentiert sich als Förden- und Ausgleichsküste. Die Förden sind weit ins Land reichende ehemalige Talrinnen der Gletscherzungen. Im Bereich der Küstenerosion sind Steilküsten mit bis zu 20 m hohen Kliffs ausgebildet. Sie sind in vielen Fällen bewaldet und bebuscht, in anderen Bereichen dagegen findet aktiver Abbruch statt und der Bewuchs besteht aus Moosen und Kräutern. In Bereichen mit Sandanlandung befinden sich flache Abschnitte mit Strandwällen, die infolge des küstenparallelen Sandtransports an Buchten Haken und Nehrungen bilden. In einigen Küstenabschnitten sind Strandseen ausgebildet. Dünenbildungen fanden nur in wenigen Bereichen statt. […]

Fast der gesamte Küstenabschnitt wird touristisch genutzt. Bereiche mit eingeschränkter Besuchernutzung gibt es nur in den Naturschutzgebieten und im Bereich von Truppenübungsplätzen. Die Nutzung erstreckt sich von Erholung (Spazierengehen, Angeln) über Campingplätze im Uferbereich bis hin zu größeren touristischen Projekten wie den Ferienzentren Damp 2000 oder Weißenhäuser Strand. Im Hinterland der Küste wird überwiegend Ackerbau betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht bis fast an die Oberkante der Steilküstenabschnitte heran. […]

Fast alle Ostseeküstenabschnitte mit vorgelagerten Flachwasserzonen haben aufgrund der Seegraswiesen und der Muschelvorkommen eine hohe Bedeutung für Wasservögel. Insbesondere verschiedene Entenarten überwintern hier. Von 20 ausgewählten Küstenabschnitten haben 5 eine nationale Bedeutung und 15 Abschnitte eine internationale Bedeutung für Wasservögel. Dünenlandschaften finden sich beispielsweise bei Oehe-Schleimünde, Noer, am Bottsand und bei Weißenhaus.“

Das Landschaftsbild ist in erster Linie durch die Gutsanlage und den darauf befindlichen Baumbestand und die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks geprägt. Weiterhin prägend sind die westlich und östlich des Hofes bestehenden Waldflächen und die Steilküste im Norden. Durch die Planung wird sich die Ferienwohnnutzung geringfügig ausdehnen, allerdings ohne eine Höhenentwicklung, die über die derzeitige hinaus geht.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den intensiv genutzten Acker- und Hofflächen ist gering. Wirkungsgefüge und eine größere biologische Vielfalt bestehen ggf. in den Gehölz- und Knickstrukturen.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, die üblicherweise mehrere auch sehr unterschiedliche allgemein zulässige Nutzungen unter Anwendung der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind daher keine Detailangaben möglich.

Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.
Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 6.2.4 beschrieben.

a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**G**	**X**	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**G**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	**X**	**X**	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
	gegenüber den Folgen des Klimawandels			
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende 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 nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Es ist mit einer in Schleswig-Holstein weit verbreiteten Brutvogelgemeinschaft innerhalb des B-Plangebietes aus überwiegend allgemein häufigen und ungefährdeten Arten zu rechnen. Innerhalb des SO-Gebietes wird kaum in den vorhandenen Gehölzbestand eingegriffen. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Die im B-Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind daher nicht von einem Verlust ganzer Brutreviere und damit der Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Bei potenziell vorkommenden Fledermäusen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beeinträchtigt. Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass auf der Gutsanlage eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind.

Das Vorkommen von Haselmäusen in den Knicks ist auf Grundlage des bekannten Verbreitungsbildes potenziell möglich. Haselmäuse sind streng an Gehölzstrukturen wie strukturierte Knicksysteme gebunden. Da keine Änderungen an den Knicks vorgenommen werden, ergeben sich durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen für Haselmäuse.

Da im Plangebiet mehrere Kleingewässer vorhanden sind, ist mit Amphibien zu rechnen. In die Gewässer selbst und die umliegenden Gehölzbestände wird jedoch nicht eingegriffen. Gemäß den Verbreitungskarten für Geschützte Amphibien des Anhang IV, ist ein Vorkommen nach Verbreitungsgebiet und Habitatansprüchen grundsätzlich möglich (aktuelle Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz). Das betrifft die Wechselkröte, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kammmolch und Laubfrosch. Ein tatsächliches Vorkommen muss im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung im Frühjahr bzw. vor Baubeginn erfolgen. Darin muss geprüft werden, ob vorhandene Populationen bestehen und welche Vermeidungsmaßnahmen ggf. erforderlich werden.

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Bei Beachtung von Maßnahmen ((Rodungszeitpunkt für Gehölze und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingte Auswirkungen, in der Gesamtschau durch geplante sonstige Bepflanzungen ist langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze und Knicks - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**G**	**X**	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**X**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	**X**	**X**	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO^2-Bindung und Sauerstoffbildung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
	gegenüber den Folgen des Klimawandels			
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Europäischer Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**E**	**E**	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**E**	**E**	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme	**--**	**--**	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
	und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen			
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**G**	**X**	- erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**E**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**G**	**E**	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**--**	**--**	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt wurden gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1:

Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ ermittelt und bewertet. Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt wurden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Durch die geplante Veränderung im Bebauungsplan Nr. 20 kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung wurden entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer geführt. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**X**	**X**	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**X**	**X**	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**X**	**G**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für potenzielle Staubemissionen durch holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BImSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
				und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	Stichwortartige Beschreibung der Auswirkungen unter Verwendung der o.g. Begriffe - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig. - Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Modernisierungen der Bausubstanz bzw. Neubauten Verbesserungen im Hinblick auf den Klimaschutz eintreten werden.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)

Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.

von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	**Tieren**	**Pflanzen**	**Fläche/ Boden**	**Wasser**	**Luft/Klima**
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O2-Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverunreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO2-Produktion, O2-Verbrauch	O2-Produktion, CO2-Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, …)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkbereich weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. Die geringe Bodenversiegelung und die begrünten Gärten und Hofbereiche werden in der Gesamtschau zu einer Verbesserung im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften führen.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	**G**	**G**	- baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung - gegenüber den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist durch das Anlegen der Gärten zu den geplanten Ferienhäusern mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt zu rechnen - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	**X**	**X**	- im Rahmen der Planung wird eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Baustruktur vorgenommen - es sind geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**X**	**X**	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	**--**	**--**	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	**X**	**X**	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, Siedlungslücken geschlossen werden und damit ein Einfügen in das Landschaftsbild erreicht wird
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	**X**	**X**	- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
	gegenüber den Folgen des Klimawandels			
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	**X**	**X**	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: **--** – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Aus den Prognosen folgt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nur für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten sind.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

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

Eine gänzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Entwicklungsbedarfes der Gutshofanlage nicht möglich. Die Gemeinde möchte eine qualitative Erweiterung des touristischen Angebots in der Region fördern und möchte dies vor allem durch Schaffung neuer und hochwertiger Unterkunftsangebote.

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Gehölze:

- In der Bauphase Beachtung der Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07.

Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tiere und Pflanzen:

- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit vom 15. März bis 15. Juni.
- 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).

Minderung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Knicks, Gehölze und Gewässer im Plangebiet.

Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser:

- Festsetzung eines möglichst geringen maximal zulässigen Versieglungsgrades.
- Vermieden werden großzügige Neuausweisungen von überbaubaren Flächen auf den angrenzenden Flächen. Vielmehr erfolgt vermindernd die geplante Bebauung überwiegend auf den bereits intensiv genutzten Flächen der Bestandsbebauung bzw. direkt angrenzend.

Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes:

- Höhenbegrenzungen, Anlegen von Grün- und Freiflächen.

Tiere, Pflanzen

Rodungszeitpunkt für Gehölze im Rahmen der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit.

Bei potenziell vorkommenden Fledermäusen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beeinträchtigt. Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass auf der Gutsanlage eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind.

Gemäß den Verbreitungskarten für Geschützte Amphibien des Anhang IV, ist ein Vorkommen nach Verbreitungsgebiet und Habitatansprüchen grundsätzlich möglich (aktuelle Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz). Das betrifft die Wechselkröte, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kammmolch und Laubfrosch. Baumaßnahmen, welche potenzielle Laichgewässer betreffen, müssen außerhalb der Laichphase und Besiedlung dieser Amphibienarten stattfinden. In betroffenen terrestrischen Bereichen, welche als potenzielle Wanderkorridore gelten, müssen Baumaßnahmen (an Gräben, Befahrung von Baustraßen, Erdbewegungen, Herrichtung von Kranstellflächen u.a.) grundsätzlich außerhalb der Wanderperiode stattfinden (siehe Tabelle).

Hauptwanderzeiten und maximale Wanderdistanzen (sind ggf. anzupassen)

Art	Wanderperiode	Abwanderung der Jungtiere	maximale Wanderdistanzen
Wechselkröte	April; Mai bis September	Juli bis September	8 - 10 km
Knoblauchkröte	März / April; Mai	Juli bis Oktober	500 - 800 m
Moorfrosch	März; Mai bis Oktober	Juni bis September	1.000 m
Kammmolch	Februar / März; Juni bis November	Juni bis September	500 – 1.000 m
Laubfrosch	April / Mai; Mai bis Oktober	Juli / August	> 10 km

Die in der Tabelle genannten Zeitfenster sollten bei Bedarf an die im Jahr der Umsetzung der Maßnahmen bestehenden Temperaturentwicklung angepasst werden. Obwohl keine Gehölzentfernung geplant ist, ist ggf. zu beachten, dass sowohl Kammmolch als auch Laubfrosch in Bodenstrukturen (Höhlungen unter Wurzeln, Stubben und Steinen sowie Totholzhaufen) überwintern. Das Befahren solcher Bereiche und die Beseitigung bzw. Rodung von zum Beispiel Stubben muss daher außerhalb des Überwinterungszeitraumes stattfinden. Da der Laubfrosch er im April zu den Laichgewässern wandert und der Kammmolch bereits im August wieder zurückkehrt, liegt dieser Zeitraum wetterabhängig zwischen April und August.

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können.

Fläche/Boden/Wasser

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. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.



Abbildung 8 in Anspruch genommene Flächen auf der Hofanlage für Neubauten (Baugrenzen), PLOH

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. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden nur die zusätzlichen Bauflächen berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen (Ackerflächen, Parkflächen…) wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine 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.

Das Entwässerungskonzept für die neu geplanten Ferienhäuser sieht vor, Regenwasser (RW) und Schmutzwasser (SW) getrennt voneinander von den neuen Ferienhäusern im

Freigefälle wegzuführen. Das Regenwasser wird hierzu über Oberflächenmulden an den Häusern gefasst und über verschiedene Mulden ohne weitere Behandlung den beiden mittleren Teichen zugeführt. Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet.

Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Eingriffsfläche	**Flächengröße**		**Bestand**		**Eingriffsfläche**	**Ausgleichsfaktor**	**Ausgleichsfläche**
SO -Landwirtschaft und Ferienwohnen - *(GR)*	5.536 m²	-	2.925 m²	=	2.611 m²	0,5	1.305,5 m²
Abriss der Gebäude *westlich des Schwimmteiches*							- 654 m²
SO -Landwirtschaft und Ferienwohnen - *(Baukörperfestsetzungen / Denkmale)*	4.157 m²	-	4.157 m²	=	0 m²		
SO -Landwirtschaft und Ferienwohnen - *(Stellplätze / Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO (135%) GR)*	13.009 m²	-	12.487 m²	=	522 m²	0,5	261 m²
SO -Landwirtschaft und Ferienwohnen - *(Überschreitung Terrassen / Balkone um 10%)*	554 m²	-	105 m²	=	449 m²	0,5	224,5 m²
Summe Eingriffe							**1.137 m²**

Es werden somit ca. 1.137 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 6/1, 3/1 und 8 der Flur 1, Gemarkungen Frederikenhof im Rahmen des anerkannten Ökokontos „Friederikenhof-Weissenhaus, Gemeinde Wangels I“ (Aktenzeichen 621-762-043-18-0001). Dieses befindet sich nördlich des Plangebietes mit der Zielsetzung, ein Kontakt- und Übergangsbiotop als Refugium zwischen dem Meer und dem intensiven Ackerbau zu schaffen. Hier soll die Ackerfläche zu extensivem Grünland entwickelt werden. Das Ökokonto befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Wangels geregelt. Der Ausgleich wird somit vertraglich geregelt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist auszuführen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik schadlos abgeleitet wird. Ein Ausgleichserfordernis wird nicht gesehen.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, die über die allgemein anerkannten Regeln der Technik hinausgehen.

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels, den vorhandenen Betrieb bzw. den landwirtschaftlichen Betrieb zu entwickeln, ergibt sich keine Planungsalternative.

In ökologisch wertvolle Flächen wird aufgrund der vorherrschenden intensiven Hof- und Ackernutzung nicht eingegriffen. Alternativen grundsätzlicher Art für die innere Aufteilung bieten sich nicht an, da die Gemeinde einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu der bestehenden Hofstelle sicherstellen möchte.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel 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.

6.3.2 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 Gestaltungsfestsetzungen und die Einhaltung der Festsetzungen zur Firsthöhe und zur Grundflächenzahl sind im Bauantrag nachzuweisen

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser verbunden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich die durch den Ankauf von Ökopunkten nachgewiesen werden.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017)
- Landschaftsplan der Gemeinde (2003)
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 (Dezember 2019)
- Entwässerungstechnische Erschließung des B-Plangebietes Nr. 20 „Gut Friederikenhof“, Ingenieurbüro Mirko Molt, Lippstadt, März 2021
- Ortsbesichtigungen

7 Hinweise

7.1 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.

7.2 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Planung befinden sich mehrere Objekte, die in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein erfasst und damit als unbewegliche Kulturdenkmale gesetzlich geschützt sind (§ 8 DSchG). Die Instandhaltung, die Veränderung, die Vernichtung und die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 (1) DSchG). Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein in Schleswig und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein in Kiel können gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz zur vorgelegten Planung jeweils eigenständig Stellung nehmen.

7.3 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 962) 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 sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 962) erforderlich. Da das geplante Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung. Anträge zur Errichtung einer Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7.4 Bundeswehr

Die B 202 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN). Die Information über Beginn und Ende der Baumaßnahme ist, unter Angabe der auftretenden Einschränkungen während der Bauphase, mitzuteilen.

Ferner befindet sich das Plangebiet in Nähe zum Truppenübungsplatz Putlos. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher, je nach Windstärke und Windrichtung, mit Lärm - und Abgasemissionen durch den Übungsbetrieb zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden.

7.5 Versorgungsanlagen

Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

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

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels am 02.12.2021 gebilligt.

Wangels, am 19.05.2022 Siegel (Christin Voß)

- Bürgermeisterin -

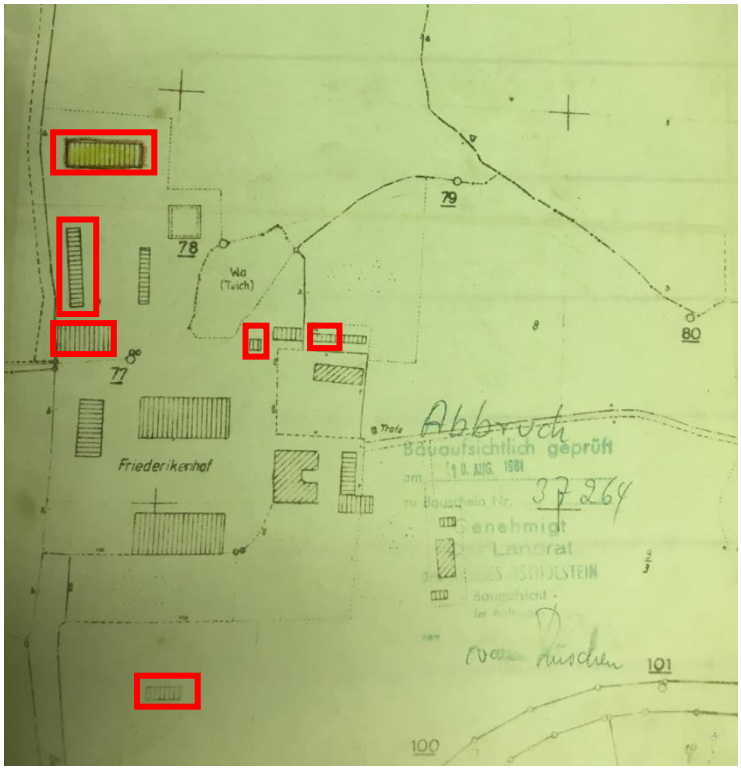
Der Bebauungsplan Nr. 20 ist am 21.05.2022 rechtskräftig geworden.

11 Anhang

„Tourismuskonzept Gut Friederikenhof

Ernst Franz Graf von Platen Hallermund, der Sohn des Käufers von Weissenhaus gründete 1789 das Gut Friederikenhof und benannte den Hof nach dem Namen seiner Ehefrau Friederike, geb. Freiin v. Münster. Der Hof ist axialsymmetrisch angelegt, d.h. dem 1789 erbauten Gutshaus sind zwei große Wirtschaftsgebäude zugeordnet. Diese Hofanlage ist typisch für Ostholstein, und es sind nur noch wenige in dieser Art erhalten. Das eingeschossige Gutshaus ist durch einen zweigeschossigen übergiebelten Mittelrisalit unterteilt. Die beiden um 1800 errichteten Wirtschaftsgebäude –nördlich des ehemaligen Kuhstalls und südlich die Getreidescheune – sind Backsteinbauten mit reetgedeckten Krüppelwalmdächern.

Friederikenhof war lange Zeit Meierhof, d.h. er wurde nicht vom Haupthof Weissenhaus verwaltet und bewirtschaftet, sondern das Gut war bis 1918 verpachtet und wurde vom Pächter mit verbrieften Rechten und Pflichten eigenverantwortlich bewirtschaftet. Bernhard, der jüngere Bruder des Eigentümers Clemens Graf v. Platen Hallermund, pachtete 1933 das Gut Friederikenhof. Nach dem tragischen Tode seines Bruders übernahm Clemens 1936 die Bewirtschaftung des fruchtbaren und landschaftlich reizvollen Betriebes. Durch die Mechanisierung entwickelte sich der Standort Weissenhaus zum Kernbetrieb. Einige Gebäude, die auf Gut Friederikenhof standen, wurden Stück für Stück zurückgebaut, da es für sie keine Verwendung mehr gab.



= Rückbau

Nach dem Verkauf von Weissenhaus im Jahre 2005 hat sich die Familie wieder intensiv auf den Betrieb in Friederikenhof konzentriert. Hier wurden die Gebäude in den letzten 13 Jahren Stück für Stück saniert.

Bevor das Schloss Weissenhaus verkauft wurde, waren bereits viele Ländereien veräußert worden. Neue Standbeine auf dem Betrieb wurden notwendig, da die landwirtschaftlichen Erträge nicht ausreichten, um die gesamte Gutsanlage und zwei Generationen zu ernähren.

Die Altgebäude auf dem Betrieb wurden zu Festvermietungs- und Ferienwohnungen umgebaut. Zuerst wurden in den alten Schweinestall sechs Ferienwohnungen eingebaut. Das alte Heizerhaus (Hubertushaus) war bereits früher lange eine Ferienwohnung gewesen, es wurde kernsaniert und wieder in die Vermietung aufgenommen. Der alte Pferdestall und die alte Baracke (Landarbeiterhaus) wurden saniert und fest vermietet. Das letzte Projekt, die Stellmacherei wurde komplett denkmalsgerecht saniert, 2018 fertiggestellt und in die Ferienwohnungsvermietung aufgenommen. Als zusätzliche Nutzung wird eine kleine Boutique auf dem Gut geführt.

Vor circa zehn Jahren sind Pferde zurück auf den Betrieb gekommen, jetzt nicht mehr zum Zweck der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes, sondern eine Holsteiner Sportpferdezucht. Nach langen Überlegungen haben wir uns entschlossen den alten Kuhstall nicht abzureißen, sondern so umzubauen, dass wir ihn für die Pferde als Stall nutzen konnten.

Bis zu diesem Stand konnten wir alle Umbauten und Bauten über die Privilegierung der Landwirtschaft rechtlich durchführen.

Unser Ziel ist es den Betrieb gesichert an die nächste Generation zu übergeben. Die landwirtschaftliche Fläche reicht heute schon nicht und wird in Zukunft erst recht nicht reichen, um den Betrieb langfristig zu erhalten. Die Möglichkeit an diesem Punkt zu wachsen ist nicht möglich, da die Preise für Ackerland für einen normalen Landwirt nicht mehr bezahlbar sind.

Durch unsere privilegierte Lage des Betriebes ist die Vermietung an Urlauber eine langfristige wirtschaftlich sichere Ausrichtung des Betriebes. Hier wollen wir nun den Schritt eines Bebauungsplanes gehen. Es ist ein großer Schritt der gut durchdacht sein muss. Der Plan wird nicht ad hoc umgesetzt, sondern Stück für Stück. Es müssen aber möglichst alle Ideen für die Zukunft dort abgebildet werden, um Planungssicherheit zu schaffen.

Um den Standort attraktiv zu halten und den Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden, reichen die acht Wohnungen langfristig nicht aus. Zusatzleistungen, wie eine Sauna, Frühstücksangebote, Räume, die das ganze Jahr über beheizt sind, um dort eine Kinderbetreuung anzubieten, eine Spielscheune und vieles mehr lohnt sich erst, wenn wir diese

Investitionen auf breitere Schultern legen können. Heute ist schon zu erkennen, wie hoch das Interesse der Gäste an Tieren auf dem Hof ist. Hier bieten wir schon eine gewisse Vielfalt. Aber auch hier müssen wir weiterdenken. Es soll eine kleine Mutterkuhherde und Schweine in Zukunft auf dem Betrieb geben. Die Schafe bekommen einen Stall, wo die Feriengäste auch bei schlechtem Wetter Zeit mit den Tieren verbringen können. Hierdurch möchten wir auch unser Angebot an regionalen Produkten erweitern. Dies funktioniert mit dem Wildfleisch aus eigener Jagd bereits sehr gut. Zusätzlich ist für die Zukunft ein kleiner Hofladen geplant, wo das Angebot an regionalen Produkten auch direkt vor Ort eingekauft werden kann.

Ebenso soll der stark nachgefragte Bereich zum Thema Heranführung an das Pferd, Reitunterricht und Ferien mit dem eigenen Pferd ausgebaut werden.

Im Folgenden haben wir die jeweiligen Bereiche mit Kreisen umrandet, in die sich der Betrieb gliedert.

Was passiert wo?

Was ist wo geplant?



Zielgruppe:

Unsere Zielgruppe die Gäste betreffend sind auf der einen Seite die Familien mit kleineren Kindern, insbesondere auch die Doppelverdiener, in der Nebensaison ältere Gäste, manchmal auch mit den Enkelkindern, sowie Pärchen. Allesamt sind sehr naturbegeistert, sehnen sich nach Natur, Ruhe und Raum.

Wir möchten und müssen uns vom umliegenden Tourismus, z.B. den Angeboten vom Weissenhäuser Strand und vom Schloss Weissenhaus unterscheiden. Naturnähe, Ruhe und naturnahe Angebote für die Kinder sind bisher unsere wichtigsten Anzugspunkte.

Entwicklung der Neubauten auf dem Gutsgelände:

Ziel ist es, dass sich die Gebäude in das Hofbild einfügen. Sie sind untergeordnet und geben dem Besucher das Gefühl als gäbe es sie schon immer. Der Baustil wird sich an die typischen Gebäude des Hofes anpassen. Hier werden wir den klassischen Backstein und das Fachwerk primär einsetzten.

Glamping ist der aktuelle Trend im Tourismus. Und auch wir haben dieses Bedürfnis bei unseren Kunden gespürt: der Natur so nah wie möglich sein und trotzdem auf Wohnkomfort nicht verzichten zu müssen. Dazu sollen drei Stelzenhäuser im östlichen Teil des Gutshofes in einem sich der Natur unterordnenden, moderneren architektonischen Stil gebaut werden. In unserem Konzept spielen diese Häuser eine zentrale Rolle. Es werden drei Häuser sein für bis zu 4 Personen und 1 Haus für 1-2 Personen. Hier geht es um ein absolutes Alleinstellungsmerkmal. Der Wind, die Sonne, das Feld, in fast 360 Grad um das Haus herum, und zudem die Tiere, um die Häuser rund herum.

Wir planen die Stelzenhäuser bewusst im Osten, da sie sich an dem Punkt am besten in das Hofgefüge einbetten, aber nicht das Hofgefüge durch ihre moderne Architektur stören. Sie werden erst auf dem zweiten Blick sichtbar. Die Gäste, die hier Urlaub machen, erfahren einen ganz besonderen Wert an Erholung. Auch das klassische verliebte Pärchen möchten wir hiermit ansprechen. Hier spielt die Bindung an unseren Hof eine zentrale Rolle. Wenn das erste Kind in der Familie geboren wird, sind die Pärchen in den meisten Fällen wieder bei uns zu Gast, weil sie unser attraktives Angebot auch für Kinder bereits wahrgenommen haben.

Familienurlaub und trotzdem eigene Erholung finden ist das Bedürfnis unserer Kunden. Die Kinder möchten, dass die Eltern beim Reiten zusehen, während die Eltern aber auch gern noch gemütlich einen Kaffee trinken möchten. Das Gebäude, welches wir direkt am Reitplatz planen ist primär für unsere Reitgäste gedacht. Hier können die Kinder auf dem Vorplatz oder dem angrenzenden Spielplatz spielen während einer der Eltern seit langer Zeit mal wieder

aufs Pferd steigt. Aber auch umgekehrt ist es für die Eltern eine große Entlastung, wenn Sie aus der Wohnung dem Kind beim Unterricht auf dem Reitplatz zuschauen können.

Urlaub mit Pferd ist beliebt, und für viele ist der Strandausritt mit dem eigenen Pferd ein besonderes Erlebnis. Wir möchten die Voraussetzungen bei uns auf dem Betrieb dafür schaffen. Heute ist dies nur sehr bedingt möglich. Es sind die Zuchtstuten im alten Kuhstall untergebracht, und jeder Kontakt mit Fremdpferden, die häufig aus großen Pensionsställen kommen, stellt eine Gefahr der Herpes-Ansteckung (EHV) da. Reitpferde können den Virus übertragen (auch wenn sie selbst geimpft sind), ohne selbst daran zu erkranken, bei Zuchtstuten führt die Übertragung zu seuchenhaftem Verfohlen (Virusabort). Daher müssen Gästepferde in deutlich getrennten Räumlichkeiten untergebracht werden. Dafür planen wir im nordwestlichen Teil eine Erweiterung unseres Stalls.

Ziel:

Das Ziel ist, den Hof touristisch so auszubauen, dass sich dieser Bereich nachhaltig trägt. Es sind einige Investitionen auf dem Hof notwendig, vor allem in die drei größten Gebäude (Haupthaus mit den beiden Scheunen) die aus heutiger Sicht keine eigene Wirtschaftlichkeit erreichen werden. So muss jeder Betriebszweig seinen Anteil dazu beitragen.

Das Gut Friederikenhof ist eine der wenigen Gutsanlagen in Schleswig-Holstein, die sich so für alle Bürger öffnet. Gerade in unsere Region (Gemeinde Wangels) ist der Zugang zum Meer mit seinen Wanderwegen entlang des Meeres für unsere Bevölkerung und unsere Gäste ein wesentlicher Erholungsbereich. Diese Wege sind keine offiziellen Wanderwege und werden von der Gemeinde nicht unterhalten. Sie sind in unserem privaten Eigentum, und dies wollen wir versuchen weiterhin zu erhalten.“