STAND: 02. SEPTEMBER 2021

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1,

5. ÄNDERUNG DER GEMEINDE WANGELS

FÜR ZWEI TEILBEREICHE

DES GEBIETES „GUT WEISSENHAUS“,

GELEGEN ZWISCHEN B 202, SEESTRASSE (K 48) UND OSTSEE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- 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)
- 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

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Durchführungsvertrag	4
1.3	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**5**
3	**Begründung der Planinhalte**	**6**
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
3.5	Denkmalschutz	11
3.6	Verkehr	12
3.7	Grünplanung	13
4	**Immissionen / Emissionen**	**14**
5	**Ver- und Entsorgung**	**14**
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**16**
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	21
6.3	Zusätzliche Angaben	37
7	**Hinweise**	**39**
7.1	Bodenschutz	39
7.2	Archäologie	39
7.3	Gewässer	40
7.4	Küstenschutz	40
7.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	40
8	**Kosten**	**41**
9	**Billigung der Begründung**	**41**

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung der Gemeinde Wangels für zwei Teilbereiche des Gebietes „Gut Weissenhaus“, gelegen zwischen B 202, Seestraße (K 48) und Ostsee

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Gut Weissenhaus gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, 4. Änderung. Für drei Bereiche liegen nun konkrete Planunterlagen für die grundsätzlich bereits zulässigen Bauvorhaben vor. Diese erfordern geringfügige Änderungen an den im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen:

1. SPA-Bereich: Bau eines zusätzlichen Außenpools außerhalb des bisherigen Baufensters (Vorhaben II)
2. Orangerie: Zulassung von Außenterrassen nach Süden auf der bisherigen Grünfläche (Vorhaben III)
3. Kornspeicher: Veränderungen bei Größe und Gestaltung des Gebäudes, Carports mit Gründach mittig auf der bisherigen Stellplatzanlage (Vorhaben IV)

Für den Bereich Am Sonneneck (ehemals Teilbereich I) bestehen Vorstellungen, dort auch Sport- und Freizeitnutzungen anzubieten. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die zutreffenden textlichen Festsetzungen gelten dort fort und werden lediglich bei der Art der baulichen Nutzung entsprechend ergänzt.

Hinzu tritt eine Anpassung der inneren Erschließung. Da den bisher für Fußgänger und Radfahrern teilgewidmeten Wegebeziehungen auf dem Resortgelände des Gutes Weissenhaus keine allgemeine Verkehrsbedeutung mehr zukommt, werden diese Flächen in die Festsetzung der Sondergebietsflächen einbezogen und zukünftig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, soweit sie für die Erschließung der jeweils zulässigen baulichen Nutzungen erforderlich sind. Die Durchquerungsmöglichkeit des Resortgeländes für Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Wangels wird im durch den Durchführungsvertrag geregeltem Umfang weiter ermöglicht.

Die Gemeinde Wangels unterstützt die Vorhaben und hat am 25.07.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, 5. Änderung beschlossen. Die Planung ist für den Fortbestand des Gesamtprojektes erforderlich.

1.2 Durchführungsvertrag

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wesentlicher Bestandteil ist daher ein Durchführungsvertrag. Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur nach Maßgabe des Durchführungsvertrages zulässig.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet, zu dessen Abschluss sich die Vorhabenträgerin auch verpflichtet hat.

Wesentliche Inhalte sind die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Hochbaumaßnahmen im Bereich SPA, Orangerie und Kornspeicher sowie zur Umsetzung der geänderten Erschließungssituation. Dazu gehört insbesondere die Herstellung der Anbindung an die B 202 auf ihre Kosten.

Weiter sind Maßnahmen zur Stärkung des Kulturtourismus und zur Erlebbarkeit des Gutsensembles insbesondere durch die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Wangels vereinbart. Hierzu gehört ein von der Vorhabenträgerin durchzuführender und zu bewerbender Tag der offenen Tür und für die Einwohnerinnen und Einwohner von Wangels die Möglichkeit, die bisher für die Durchwegung öffentlich gewidmeten Bereiche der Parkallee und der Schlossallee auch zukünftig in einem mit dem Resortbetrieb verträglichen Umfang zu nutzen (Einführung einer sog. „WeissenhausCard“).

Abgerundet werden die Regelungen durch Vereinbarungen über die Nutzungen der von der Vorhabenträgerin bewirtschafteten Parkplätze zugunsten der örtlichen Bevölkerung.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

1.3 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans oder des Regionalplans werden durch die geringen Veränderungen nicht berührt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangels stellt für die drei Vorhabenbereiche Sonderbauflächen der Zweckbestimmung „Kulturtourismus“ dar. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, 4. Änderung. Diese sehen Sondergebiete der Zweckbestimmung „Kulturtourismus“, Grünflächen und Verkehrsflächen vor.

Im Umfeld von „Gut Weissenhaus“ befinden sich mehrere Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und ein Europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des BNatSchG:

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

Die geringfügigen Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die Schutzziele.

Eine Vielzahl von Gebäuden und Anlagen der Gutsanlage steht unter Denkmalschutz. Entsprechende Kennzeichnungen sind vorgenommen.

2 Bestandsaufnahme

Alle Teilbereiche liegen innerhalb der Gesamtanlage von Gut Weissenhaus.

Der Teilbereich A umfasst drei konkrete Vorhaben und die Erschließungsflächen. Der Bereich des Vorhabens II im „Spa“ ist durch die Außenanlagen der Badelandschaft geprägt. Im Bereich des Vorhabens III (Orangerie) bestehen die Mauerreste des ehemaligen Gebäudes. Im Bereich des Vorhabens IV (Kornspeicher) sind die Planinhalte der 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 noch nicht umgesetzt. Nördlich der Stellplatzanlage ist nach wie vor eine Wiese vorhanden. Das Gut Weissenhaus ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nördlich grenzt der Ostseestrand an. Im Bereich des „Sonnenecks“ (Teilbereich B) wurde die dort vorhandene Bebauung im Rahmen der Baufeldräumung inzwischen abgerissen.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet des Teilbereichs A setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 3,50 ha	96 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,15 ha	4 %
Gesamt:	**ca. 3,65 ha**	**100 %**

Der Teilbereich B Am Sonneneck umfasst das im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung festgesetzte Sondergebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die geplanten Veränderungen in konkreten Bereichen auf inzwischen vorliegenden Hochbauplanungen, bzw. Am Sonneneck auf der Absicht basieren auch Sport- und Freizeitanlagen anzubieten.

3.3 Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf den Tourismus ist die Planung geeignet, die Attraktivität der Gesamtanlage weiter zu fördern. Die Voraussetzungen für einen in die Zukunft gerichteten wirtschaftlichen Betrieb werden geschaffen.

Der Förderung der touristischen Belange dient u.a. auch die Änderung der Zweckbestimmung der inneren wegemäßigen Erschließung: Nach dem bisher geltenden Planrecht waren Teile der Parkallee und der Strandallee auch der Allgemeinheit für den Fußgänger- und den Radverkehr gewidmet. Eine entsprechende allgemeine Verkehrsfunktion kam den Flächen jedoch nicht mehr zu: Der (überörtliche und entsprechend ausgeschilderte) Ostseeradweg verläuft außerhalb des Plangebietes. Die Zugänglichkeit zum Strand für Fußgänger erfolgt von den Parkplätzen „Am Deich“ und „Eitz“ und damit ebenfalls außerhalb des Plangebietes. Schließlich liegen für die Allgemeinheit keine Ziele im Bebauungsplangebiet, da die Nutzung der Gebäude und Einrichtungen ausschließlich den Resortgästen vorbehalten ist. Entsprechend wurden die Wege auch nicht mehr i.S. allgemeiner Verkehrsflächen genutzt, um quasi von „A“ nach „B“ zu gelangen. Stattdessen kam es mangels Zugangsbeschränkungen zu Fehlleitungen von Touristen außerhalb des Resorts, die von einer allgemeinen Zugänglichkeit des Schlosses ausgingen und zu Besichtigungszwecken kamen und enttäuscht werden mussten. Darüber hinaus konnten Störungen der Touristen, die Resortgäste sind, festgestellt werden: Das Resort ist in seinen Nutzungen über das gesamte Sondergebiet verteilt. Den Resortgästen muss es daher möglich sein, sich frei ungestört durch

Dritte (in der Vergangenheit häufig größere Gruppen und die Resortgäste beobachtende Personen) innerhalb des Resorts bewegen zu können und sich nicht für jede Nutzung gesondert als Resortgast ausweisen zu müssen.

Gleichzeitig bleiben die Erschließungsfunktionen für die angeschlossenen (baulichen) Nutzungen durch die Sicherung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über beschränkte persönlichen Dienstbarkeiten („Wegerechte“) und, soweit erforderlich, Baulasten, in ausreichendem Maße gesichert.

Schließlich sieht der Durchführungsvertrag durch entsprechende Verpflichtungen der Vorhabenträgerin vor, dass die bisher mit der Zugänglichkeit der Park- und Schlossallee verbundene Erlebbarkeit des Gutsensembles auch zukünftig gesichert ist. Hierzu gehört ein von der Vorhabenträgerin durchzuführender und zu bewerbender Tag der offenen Tür und für die Einwohnerinnen und Einwohner von Wangels die Möglichkeit, die bisher für die Durchwegung öffentlich gewidmeten Bereiche der Parkallee und der Schlossallee auch zukünftig in einem mit dem Resortbetrieb verträglichen Umfang zu nutzen (Einführung einer sog. „WeissenhausCard“).

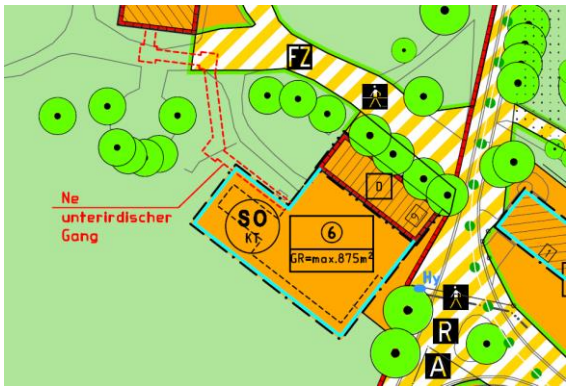
Die Planung ist mit Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Durch die Vorhaben II, III und IV erfolgen weitere geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollständig auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Aufgrund der Lage im Orts- und Landschaftsgefüge und der nur geringfügig vorgenommenen Änderungen wird mit dieser Bauleitplanung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig, solange Belange des Denkmalschutzes nicht berührt werden.

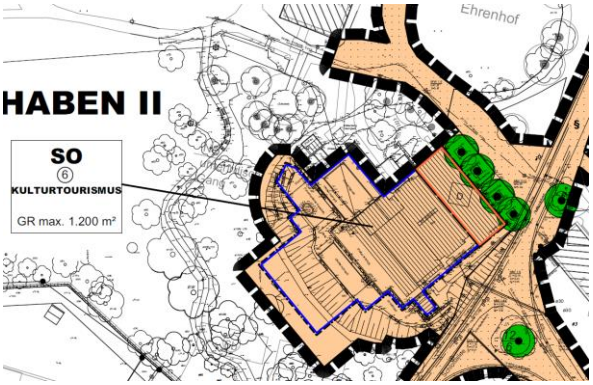
3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den Rahmen für die geplante Bebauung vor. Grundsätzliche Änderungen an der Art der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen. Die festgesetzten Sondergebiete werden geringfügig erweitert, um die erforderlichen Nebenanlagen sowie der Hauptnutzung zugehörige Terrassen innerhalb der Sondergebiete unterbringen zu können. Nachfolgend sind die Veränderungen gegenübergestellt:

Vorhaben II (Spa)



VB 1, 4. Änderung



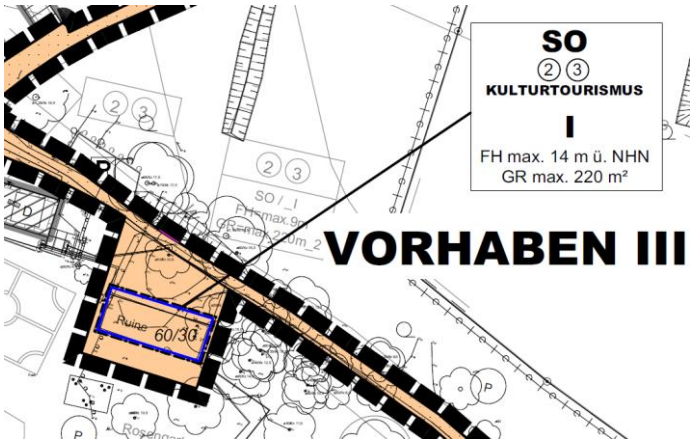
Entwurf VB 1, 5. Änderung

Der zusätzliche Pool soll im Südwesten oberhalb der Böschung entstehen. Großbaumbestand ist hier nicht betroffen. Kleinere und jüngere Bäume können umgepflanzt werden. Großzügige Liegeflächen bleiben erhalten; vom Pool wird ein Blick auf das Schloss möglich. Dadurch wird die Besonderheit des Ortes deutlich hervorgehoben und die Qualität erheblich gesteigert. Die zulässige Grundfläche wird um das geplante Schwimmbecken mit Technikgebäude angehoben. Die Baugrenze wird so gefasst, dass alle Spa-Einrichtungen (Schwimmbecken, Whirlpool, Sauna etc.) innerhalb des Baufensters liegen.

Vorhaben III (Orangerie)



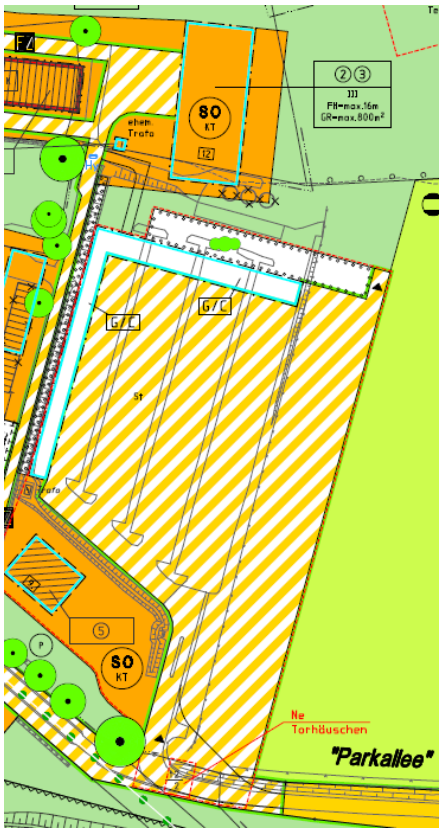
VB 1, 4. Änderung



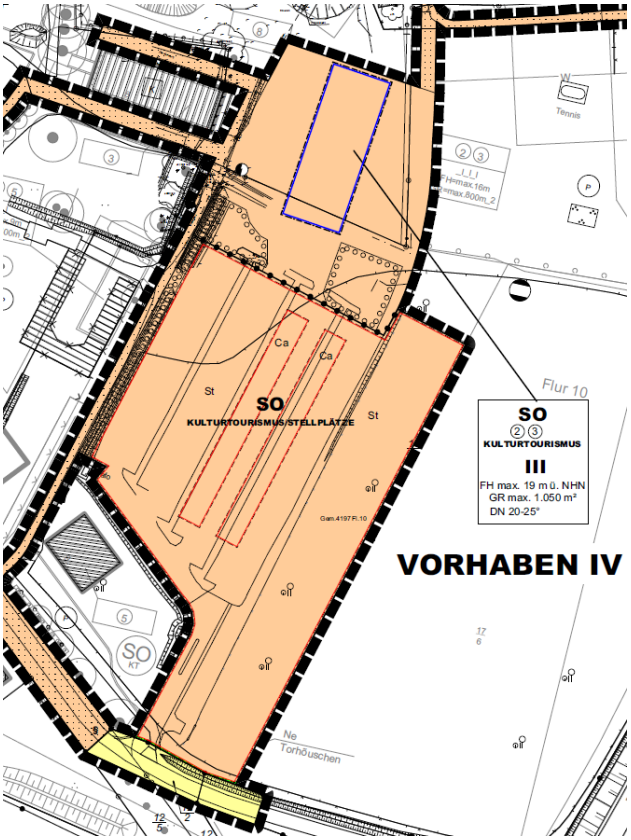
Entwurf VB 1, 5. Änderung

Für das Vorhaben III wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Terrassen getroffen. Die Grundfläche des Hauptbaukörpers verändert sich nicht. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf Normalhöhennull umgestellt. Eine größere Höhe ist damit nicht verbunden. Im Hinblick auf die Baugestaltung werden auch Metalldächer oder Schiefer zugelassen.

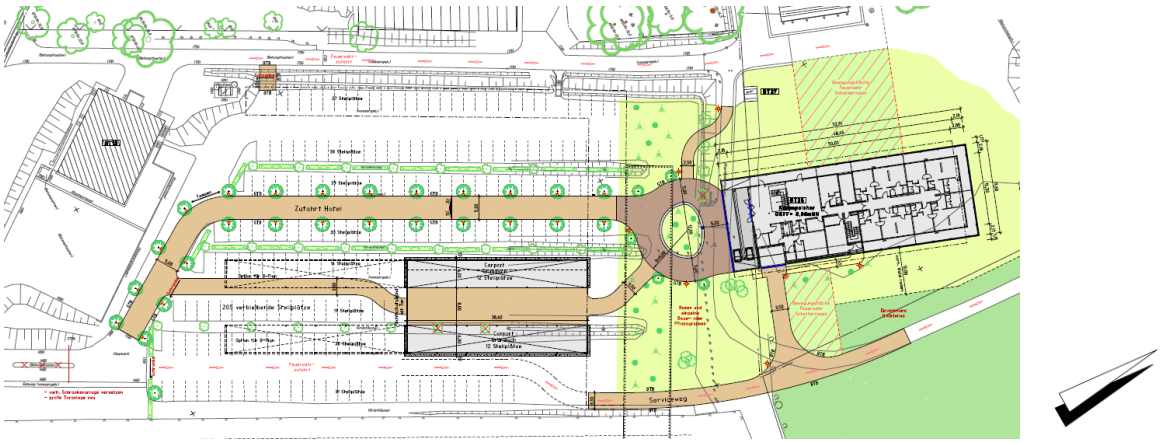
Vorhaben IV (Kornspeicher)



VB 1, 4. Änderung



Entwurf VB 1, 5. Änderung



Lageplan

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen die Neufestsetzung der Sondergebiete. Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche wird verzichtet, da die Stellplätze nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind, sondern den Sondergebieten mit den unterschiedlichen Zweckbestim-

mungen zugehörig sind. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kulturtourismus/Stellplätze. Die dort zulässige Carportanlage wird gemäß dem Lageplan vom Rand in die Mitte der Stellplatzanlage verschoben.

Bislang ist im Bebauungsplan eine rund 145 lfm. lange Carportanlage entlang der westlichen und nördlichen Stellplatzfläche festgesetzt. Die Kapazität der Anlage ist unverändert erforderlich. Allerdings hat sich im Rahmen vertiefender Planungen gezeigt, dass diese am Rand der Stellplatzanlage weder funktional noch gestalterisch sinnvoll ist. Vielmehr soll diese jetzt kompakt und mittig auf der Stellplatzfläche angeordnet werden. So ergibt sich eine andere, gestalterisch wesentlich günstigere Situation:

Die Zufahrt zum „Kornspeicher“ kann so für ankommende Gäste nordwestlich der Carportanlage erfolgen. Die Gäste erhalten dabei einen sehr attraktiven Blick auf die historische Gutsanlage. Das „Erlebnis Weissenhaus“ ergibt sich nur bei Änderung des Bebauungsplans. Diese Blickbeziehung kann nur entstehen, wenn die Carportanlage nicht mehr am Rand der Stellplätze entsteht, sondern mittig. Auch kann die Stellplatzanlage so besser gegliedert und Nutzerbezogen genutzt werden (Gäste und Mitarbeiter / Service / Feuerwehr). Es handelt sich bei der Planung nur um die Überdachung vorhandener Stellplätze und keine flächenhafte Überbauung.

Nach der vorliegenden Hochbauplanung wird eine Grundfläche von 1.050 m² erforderlich. Die zulässige Höhe wird reduziert. Im Hinblick auf die Baugestaltung werden auch Metalldächer oder Schiefer zugelassen.

Für den Bereich Am Sonneneck (Teilbereich B) wird lediglich der Katalog der zulässigen Nutzungen um Sport- und Freizeitanlagen erweitert. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, 4. Änderung gelten unverändert fort.

3.5 Denkmalschutz

Für die ehemalige Gutsanlage sind in der Denkmalkartei des Kreises Ostholstein folgende Anlagen verzeichnet, die, soweit im Geltungsbereich liegend, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

Unbewegliche Kulturdenkmale, die nach § 8 DSChG gesetzlich geschützt sind:

- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Gefängnis
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Pferdestall
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Gartenmauer mit Tor
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Gewächshaus
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Schnitterkaserne
- Gut Weissenhaus, Schloßallee 7, südliches Kavalierhaus
- Gut Weissenhaus, Schloßallee 10-12, Gärtnerhaus und Nebengebäude
- Gut Weissenhaus, Schloßallee 15, nördliches Kavalierhaus
- Gut Weissenhaus, Herrenhaus mit Innenausstattung
- Gut Weissenhaus, Landschaftspark mit Gehölbestand
- Gut Weissenhaus, Gartenallee (Linden)
- Gut Weissenhaus, Grabdenkmal (Laves)
- Gut Weissenhaus, Badehaus
- Gut Weissenhaus, Holländerei
- Gut Weissenhaus, Hofteich
- Gut Weissenhaus, Viehtränke / Ententeich
- Gut Weissenhaus, Eiskeller

Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Ebenso bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 (1) DSchG).

In Schleswig-Holstein wurde mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Ende Dezember 2014 die Denkmalliste eingeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste ständig fortgeschrieben wird. Das Landesamt für Denkmalpflege bewertet bisher bekannte Baudenkmale im Rahmen der Inventarisation nach. Die Denkmalliste ist generell offen und wird ständig fortgeschrieben. Durch neue Erkenntnislagen und damit verbundenen aktuellen Objektbewertungen sind Veränderungen in den erfassten Denkmalbeständen möglich (§ 8 DSchG).

3.6 Verkehr

Die vorhandenen Wege innerhalb des Sondergebietes bleiben in ihrer Erschließungsfunktion für die baulichen Nutzungen im Plangebiet erhalten und werden als solche über die Eintragung von entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Grundbuch bzw. ggf. auch im Baulastenverzeichnis gesichert.

Die öffentliche Erschließung des Sondergebiets insgesamt ist über die vorhandene Zufahrt von der K 48 und die nach Maßgabe des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages auf Kosten der Vorhabenträgerin herzustellende zusätzliche Anbindung an die B 202 gesichert. Rettungsfahrzeugen und Anliegerverkehren sowie dem Fußgänger- und Radverkehr zwischen dem Parkplatz „Am Deich“, dem Strand und der Strandstraße dient die unveränderte Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung im Norden des Plangebiets. Eine detaillierte Festsetzung der privaten Zufahrten in den Bereichen mit Vorhaben erfolgt nicht. Diese sind ggf. vertraglich zu regeln.

Die südlich des „Kornspeichers“ gelegenen Stellplätze werden nunmehr als Sondergebiet der Zweckbestimmung „Kulturtourismus/Stellplätze“ festgesetzt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb der Gesamtanlage. Detaillierte Nachweise der Anzahl der Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Gemeinde Wangels ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 weist darauf hin, dass die unmittelbar angrenzende B 202 Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes ist. Bei der direkten geplanten Anbindung des Bebauungsgebietes an die B 202 sind im Zuge der B 202 die Vorgaben der RABS eizuhalten.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr weist auf Folgendes hin:

„nach Durchsicht der Unterlagen kann ich einem Anschluss der Straße „Schlossallee“ an die B 202 unter folgenden Auflagen und Bedingungen in Aussicht stellen. Insbesondere beziehe ich mich auf Ihr Protokoll zum selben Thema vom 05.04.2016:

1. Da die Baustellenzufahrt schon seit einiger Zeit aufgehoben ist, ist nunmehr umgehend die Geschwindigkeitsbeschränkung im Zuge der ehemaligen Baustellenzufahrt aufzuheben.
2. Die zu widmende und an die B 202 anzuschließende Gemeindestraße dient nur zur unmittelbaren Erschließung des Sondergebiets „Am Sonneneck“. Eine dauerhafte bauliche Trennung des weiteren Verlaufs der Schlossallee (Resort) für den motorisierten Verkehr ist Voraussetzung für die Genehmigung. Dies kann z.B. durch ein Tor (vorhanden, „Tor Süd“) erfolgen.
3. Nach Einleitung des Widmungsverfahrens (Gemeinde) ist durch die Gemeinde der Anschluss der Straße unter Vorlage der Bauplanung beim LBV zu beantragen. Der Einmündungsbereich ist dabei in Asphaltbauweise zu planen.
4. Der Anschluss an die B 202 kann nach Abschluss des Verfahrens erfolgen.“

3.7 Grünplanung

Grünplanerische Festsetzungen werden bei den Vorhaben II und III nicht berührt. Hier gelten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, 4. Änderung, soweit zutreffend, fort. Im Bereich des Vorhabens IV (Kornspeicher) erfordert der geänderte Lageplan die Neuanordnung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Der Flächenumfang verändert sich nicht.

3.7.1 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 auf den Umweltbericht (Ziffer 6 der Begründung) verwiesen. Es werden ca. 470 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese werden auf einem anerkannten Ökokonto (Lensahn-Petersdorf I“, Bescheid vom 25.01.2017, Az. 621-762-027-16-0003) untergebracht.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. 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 und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

In der Hohwachter Bucht befinden sich die Truppenübungsplätze (TrÜbPl) Putlos und Todendorf. Der stark frequentierte TrÜbPl Putlos liegt in einer Entfernung von ca. 4.500 m nordöstlich des Plangebietes, welches sich im Einwirkungsbereich des TrÜbPl Putlos befindet. Der TrÜbPl wird auf der Grundlage einer Anzeige nach § 67 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. einer Genehmigung nach § 16 BImSchG aufgrund einer wesentlichen Änderung rechtskonform betrieben. Der TrÜbPl Putlos nutzt ein kooperatives Lärmmanagement mit dem Ziel, den täglichen Übungsbetrieb so zu planen und zu steuern, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der Regel vermieden werden. Der Übungsplatzlärm ist innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen hinzunehmen und ergibt für das Plangebiet „Gut Weissenhaus“ keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Im festgesetzten Sondergebiet „Kultur/Beherbergung“ sind die Nutzungen detailliert benannt worden. Die Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Plangebiet ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Plangebiet weist eine Schutzwürdigkeit vergleichsweise dem eines Mischgebietes aus. Als Immissionsrichtwerte gelten demnach 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen und geplanten Erweiterungen der Erschließungsanlagen des Vorhabenbereichs „Schloss Weissenhaus“ entsprechend den Darlegungen in der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen dieser 5. Bebauungsplanänderung erfolgen lediglich kleinteilige Anpassungen der Planung. Grundlegende, erhebliche Veränderungen der Ausnutzung sind nicht geplant.

Schmutzwasserbeseitigung

Insgesamt wird im Plangebiet der Schmutzwasseranfall ständig erhöht und die vorgesehenen Lösungen gehen grundsätzlich in Richtung von dezentraler Entsorgung durch Kleinkläranlagen (z.B. Toilettengebäude) bzw. durch weitere Einleitungen in die bestehende Teichkläranlage, die voraussichtlich vergrößert werden muss. Das anfallende Schmutzwasser wird, über die neu hergestellten Entwässerungsleitungen, zur Behandlung in die neu errichtete Teichkläranlage übergeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung und Einleiterlaubnis liegen für eine Bemessung mit 786 Einwohnergleichwerten (EGW) vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis berücksichtigt u.a. bereits den im B-Plan ausgewiesenen Hotelkomplex anteilig und weist Reserven hinsichtlich möglicher zusätzlicher Anschlüsse aus. Das

Schmutzwasser (Rückspülwasser und Austauschwasser) aus dem Schwimmbadbereich bedarf vor Einleitung in die Kläranlage einer Vorreinigung (siehe entsprechende Anforderungen der Abwasserherkunftsverordnung, Anhang 31).

Niederschlagswasser

Für die Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Brandschutz

Die Verkehrsflächen und die GFL-Flächen zur Erschließung der überbaubaren Flächen müssen in ausreichender Breite uneingeschränkt für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar (DIN 14090) sein. Für die Feuerwehr muss stets eine ungehinderte sowie unverzögerte Erreichbarkeit/ Durchfahrt des Plangebietes sichergestellt sein (z. B. Tore). Feuerwehrzufahrten sollen von Stellplatzflächen weitgehend unabhängig verlaufen. Die Mindestkapazität sollte 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m betragen.

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. Dabei zu betrachten sind ausschließlich die durch diese Bebauungsplanänderung zu erwartenden Auswirkungen.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geringfügig geänderter Lagepläne und Bebauungskonzepte in den Teilbereichen der Gesamtanlage „Gut Weissenhaus“ zu schaffen. Die zusätzlich ermöglichte Grundfläche beträgt ca. 580 m². Änderungen an der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet der Zweckbestimmung „Kulturtourismus“) werden dabei nur im Teilbereich B vorgenommen, die keine Auswirkungen auf umweltschützende Belange haben. Darüber hinaus ist die Umwidmung von Verkehrsflächen vorgesehen. Diese sollen nunmehr als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Sondergebiet festgesetzt werden. Änderungen an den Flächengrößen erfolgen dabei nicht. Auswirkungen auf Umweltbelange sind damit daher nicht verbunden.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

Umweltbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die geringfügigen Planänderungen nicht berührt.

Im Hinblick auf Natura-2000-Gebiete wird auf Ziffer 6.1.3 b) des Umweltberichts verwiesen.

Weite Teile der Gesamtanlage „Gut Weissenhaus“ stehen unter Denkmalschutz. Siehe hierzu Ziffer 6.1.3 d) des Umweltberichts.

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

	Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung in der Planung**
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel), Klimaschutz, Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Geringe Grundflächenzahl Verweis auf EEWärmeG, EnEV und EnEG, Klimawandel durch Höhenlage nicht berührt
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
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Festlegung Immissionsrichtwerte bezgl. Truppenübungsplätzen
WasG SH, WHG:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern, 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, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern und Niederschlagswasser
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Kennzeichnungen und Hinweise

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

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. Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

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 und Belange des Artenschutzes berührt sein können.

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

Im Umfeld von „Gut Weissenhaus“ befinden sich mehrere Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) und ein Europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des BNatSchG:

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

Die geringfügigen Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die Schutzziele. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

In der Hohwachter Bucht befinden sich die Truppenübungsplätze (TrÜbPl) Putlos und Todendorf. Der TrÜbPl Putlos nutzt ein kooperatives Lärmmanagement mit dem Ziel, den täglichen Übungsbetrieb so zu planen und zu steuern, dass schädliche Umwelteinwirkungen in

der Regel vermieden werden. Eine Erheblichkeit wird nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind und ein Kulturdenkmal, welches nach § 5 DSchG mit der Denkmalbuch-Nr. 19 in das Denkmalbuch der Gemeinde Wangels eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um einen Grabhügel, in dem in späteren Zeiten ein Eiskeller eingegraben wurde. Auf dem Schlossgelände sowie in dessen Umfeld befinden sich neolithische Siedlungsstellen. Im Plangebiet sind daher weitere archäologische Funde möglich.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

Die Gutsanlage Weissenhaus ist geprägt durch eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude und den Landschaftspark. Für die ehemalige Gutsanlage sind in der Denkmalkartei des Kreises Ostholstein folgende Anlagen verzeichnet, die, soweit im Geltungsbereich liegend, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

Unbewegliche Kulturdenkmale, die nach § 8 DSChG gesetzlich geschützt sind:

- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Gefängnis
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Pferdestall
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Gartenmauer mit Tor
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Gewächshaus
- Gut Weissenhaus, Schloßallee, Schnitterkaserne
- Gut Weissenhaus, Schloßallee 7, südliches Kavalierhaus

- Gut Weissenhaus, Schloßallee 10-12, Gärtnerhaus und Nebengebäude
- Gut Weissenhaus, Schloßallee 15, nördliches Kavalierhaus
- Gut Weissenhaus, Herrenhaus mit Innenausstattung
- Gut Weissenhaus, Landschaftspark mit Gehölbestand
- Gut Weissenhaus, Gartenallee (Linden)
- Gut Weissenhaus, Grabdenkmal (Laves)
- Gut Weissenhaus, Badehaus
- Gut Weissenhaus, Holländerei
- Gut Weissenhaus, Hofteich
- Gut Weissenhaus, Viehtränke / Ententeich
- Gut Weissenhaus, Eiskeller

Der Erhalt dieser Anlagen steht im öffentlichen Interesse. Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Instandsetzung, Veränderung und Vernichtung als auch die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb von wesentlichen Sichtachsen und in der unmittelbaren Umgebung weiterer wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. 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. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. 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

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts mit Aussagen zum Plangebiet liegen nicht vor.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, 4. Änderung, die aus der wirksamen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sind. Insoweit werden Abweichungen von den Inhalten der Landschaftsplanung nicht als erheblich angesehen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Negative Auswirkungen auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe bestehen nicht. 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 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

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen nicht gegeben. 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) zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diesen Aspekt. Die Umwidmung der bislang als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zu Sondergebieten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Teilbereich B sind nicht mit umweltbezogenen Auswirkungen verbunden. Nachfolgendes bezieht sich daher auf die vorgesehenen Veränderungen an den Vorhabenbereichen II, III und IV.

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, Pflanzen

Vorhaben II (SPA-Bereich)

Der Bereich wird durch die Wellnesseinrichtungen intensiv genutzt. Südwestlich schließt eine Böschung mit Baum- und Strauchpflanzungen an.

Vorhaben III (Orangerie)

Hier bestehen die Mauerreste des ehemaligen Gebäudes.

Vorhaben IV (Kornspeicher)

Im Plangebiet sind überwiegend Stellplätze vorhanden. Die daran angrenzenden Flächen werden als Wiese bzw. als Obstplantage genutzt.

Im Zuge der Erarbeitung der 1. und 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurden Gutachten zum Artenschutz erarbeitet (Potenzialabschätzung Naturschutzfachlich bedeutsame und streng geschützte Arten sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Gut Weissenhaus“ der Gemeinde Wangels“ und „Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Gut Weissenhaus – Bereich Am Sonnen-

eck, Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit“ jeweils Kieler Institut für Landschaftsökologie Dr. Ulrich Mierwald, Kiel, 04.09.2007 und 31.10.2010).

Nach diesen Gutachten ist in der Gesamtanlage Gut Weissenhaus mit Brutvögeln, Amphibien, Reptilien, Wirbellosenfauna und Fledermäusen zu rechnen. Besonders und streng geschützte Pflanzenarten haben in den Teilgebieten des Plangebiets, die von den geplanten Vorhaben betroffen sind, kein Vorkommenspotenzial. Auch wenn die vorgenannten Gutachten älteren Datums sind, ist eine davon grundsätzlich abweichende Artenzusammensetzung heute nicht anzunehmen.

Fläche

Die drei Vorhabenbereiche sind in der rechtskräftigen 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 überwiegend als Bauflächen festgesetzt. Eine erstmalige Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen wird nicht vorbereitet.

Boden

Der Boden des Plangebiets hat sich aus den Moränenmaterialien der letzten Vereisung gebildet. Als Bodenart herrscht Geschiebelehm über Geschiebemergel vor. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind in den Teilbereichen nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 0,70 m bis 2,00 m unter Geländeunterkante.

Luft, Klima

Das Plangebiet ist dem maritimen Klima zuzuordnen. Die Temperaturen werden durch den Wärmehaushalt der Ostsee beeinflusst. Erkennbare Luftbelastungen liegen nicht vor.

Landschaft

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraumes „Hohwachter Bucht“ und wird durch seine naturnahen Strukturen und durch das Schloss mit seinen historischen Gebäuden und den dazu gehörigen Park- und Grünflächen geprägt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Weiträumig bedingt der Übergang vom terrestrischen in den amphibischen Raum, in Verbindung mit den vorhandenen Strukturen im Bereich des Schlosses Weissenhaus, - mit seiner Bebauung, einer großflächigen Parkanlage, altem Baumbestand und Gewässern -, den Strukturen der Strand- und Dünenlandschaft an der Ostsee, der Niederung der Feuchtwiesen an der „Mühlenau“ und der offenen unbebauten Landschaft östlich der K 48

und südlich der B 202 eine biologische Vielfalt im Landschaftsraum. Kleinräumig bestehen in den Vorhabenbereichen II-IV dieser Planänderung keine wesentlichen Wirkungsgefüge.

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 den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, 4. Änderung.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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.

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 **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
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 - In den vorliegenden Gutachten zum Artenschutz aus den Jahren 2007 und 2010 wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der Vorhaben in der Gesamtanlage Gut Weissenhaus nachgewiesen. Die mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehenen geringfügigen Planänderungen haben auf den Artenschutz keine weiteren negativen Auswirkungen. - europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG s.

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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
				Text unter der Tabelle
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**	- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
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**	- Die bei den Baumaßnahmen anfallenden baustellentypischen Abfälle werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. - Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Bio- und Gewerbemüll aus den zulässigen Nutzungen in üblichen Mengen anfallen wird. Die Beseitigung von Abfällen erfolgt über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen. Auswirkungen sind daher 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 gegenüber den Folgen des Klimawandels	**X**	**X**	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel
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

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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
				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 werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Soweit in den Gebäuderesten oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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 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 - betriebsbedingt ist in der Gesamtschau durch geplante Anpflanzungen langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze - europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG s. Text unter der Tabelle
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 - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
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 gegenüber den Folgen des Klimawandels	**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 **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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 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 **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**--**	**--**	

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 Bau-phase	Schutzgut-betroffenheit Betriebs-phase	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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	**G**	**X**	- baubedingt 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 Bau-phase	Schutzgut-betroffenheit Betriebs-phase	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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

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 Bau-phase	Schutzgut-betroffenheit Betriebs-phase	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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

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 **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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 Bepflanzungen unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**G**	**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 - 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 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 den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten

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 **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) nicht zu erwarten. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.
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 auf das Plangebiet beschränkt. Die biologische Vielfalt und Wirkungsgefüge werden voraussichtlich durch die Planänderungen nicht beeinflusst.

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 **Bau-phase**	Schutzgut-betroffenheit **Betriebs-phase**	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
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 - durch die geplanten Anpflanzungen ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - 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**	- aufgrund der Kleinräumigkeit sind keine Auswirkungen zu erwarten
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 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
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**	- 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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	**Betriebs-phase**	
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

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 Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich; die Planung ist für den Fortbestand des Gesamtprojektes erforderlich.

Tiere, Pflanzen

- Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel
- ggf. Bereitstellung von Fledermausquartieren
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- weitgehender Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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). Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung (Denkmalschutz beachten), 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 vorgese-

hen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet. 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.

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. Wasserdurchlässige Beläge sind festgesetzt.

Nachfolgend sind die derzeit nach der rechtskräftigen 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 bereits zulässigen Versiegelungen der Neuplanung jeweils nach den Teilgebieten getrennt gegenübergestellt.

Vorhaben II (SPA-Bereich)

Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m²)
B-Plan 1, 4. Änderung			
Baufenster	875	0,5	438
§ 19 Abs. 4 (50 %)	438	0,3	131
Gesamterfordernis			**569**
B-Plan 1, 5. Änderung			
Baufenster	1.200	0,5	600
§ 19 Abs. 4 (50 %)	600	0,3	180
Gesamterfordernis			**780**
Differenz			**-211**

Vorhaben III (Orangerie)

Die zulässige Grundfläche wird nicht verändert. Es werden 90 m² für die Errichtung von Terrassen zusätzlich zugelassen. Daraus resultiert ein Ausgleichserfordernis von 45 m² (90*0,5).

Vorhaben IV (Kornspeicher)

Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m²)
B-Plan 1, 4. Änderung			
Baufenster	800	0,5	400
§ 19 Abs. 4 (50 %)	400	0,3	120
Verkehrsfläche	420	0,5	210
Gesamterfordernis			**730**
B-Plan 1, 5. Änderung			
Sondergebiet	4.900		
Baufenster	1.050	0,5	525
§ 19 Abs. 4 (50 %)	1.400	0,3	420
Gesamterfordernis			**945**
Differenz			**-215**

Im Ergebnis werden durch die Festsetzungen der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 damit ca. 470 m² zusätzlicher Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden/Fläche erforderlich. Dieses Ausgleichserfordernis wird auf einer externen Ausgleichsfläche untergebracht. Vorgesehen ist das Ökokonto mit folgendem Anerkennungsbescheid: Lensahn-Petersdorf I“ mit Bescheid vom 25.01.2017, Az. 621-762-027-16-0003. Das Ökokonto umfasst folgende Flurstücke und Maßnahmen:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	FlSt.	Fläche gesamt (m²)	Anteilige Fläche (m²)	Nutzung	Maßnahme
Lensahn	Petersdorf	3	3/1	201.674 .	29.600 .	Acker/ Intensives GL	Extensives GL, Feuchtbiotop, Knick.
Lensahn	Petersdorf	3	22	54.156	4.770	Acker/ Intensives GL	Extensives GL, Feuchtbiotop, Knick
Lensahn	Petersdorf	2	11/1	243.179 .	1.476 .	Intensives GL	Extensives GL .
Lensahn	Petersdorf	3	6	176.520	7565	Acker	Streuobst

Die minimalen Erweiterungen der Grundfläche haben auf das Schutzgut Wasser keine merkbaren Auswirkungen.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Es sind keine 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 Berücksichtigung des Planungsziels der geringfügigen Erweiterungen bereits bestehenden Baurechts an eben diesen Standorten scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

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. Im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzungen werden durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahen kontrolliert.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sind Eingriffe in Schutzgüter des Naturschutzes verbunden. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird vollständig auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung
- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage
- Landschaftsplan
- Potenzialabschätzung Naturschutzfachlich bedeutsame und streng geschützte Arten sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Gut Weissenhaus“ der Gemeinde Wangels“ und „Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Gut Weissenhaus – Bereich Am Sonneneck, Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit“ jeweils Kieler Institut für Landschaftsökologie Dr. Ulrich Mierwald, Kiel, 04.09.2007 und 31.10.2010.
- 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

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet und im Nahbereich eines archäologischen Denkmals gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um einen vor- und frühgeschichtlichen Grabhügel (ehemals DB 19, aKD-ALSH-2314). Daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

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.

7.3 Gewässer

Die Allee im Nordosten des Plangebietes wird durch ein Verbandsgewässer (1.7.1.2) gequert. Die Verbandssatzung ist zu beachten. Der Gewässerunterhaltungsstreifen in einer Breite von 6 m von Böschungsoberkante offener sowie entlang der Gewässerachse verrohrter Gewässerabschnitte ist von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen etc. freizuhalten.

7.4 Küstenschutz

Teile des Plangebietes werden durch den vorhandenen Landesschutzdeich vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein ist uneingeschränkt der Zugang zu dem Landesschutzdeich zu gewähren. Für die Deichunterhaltung und -verteidigung des Landesschutzdeiches ist allgemein und ggf. auch für Schwerlastverkehr zum Transport von Deichverteidigungsmitteln im Sturmflutfall die Zufahrt jederzeit zu garantieren.

7.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Pönitz

„Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.

Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

Zweckverband Ostholstein

„Die Nutzung oder Teilnutzung des Trinkwassers für die Löschwasserversorgung beim Objektschutz ist direkt mit der ZVO Energie GmbH abzustimmen. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch die ZVO Energie GmbH grundsätzlich durch eine Rohrnetzberechnung ermittelt. Die ZVO Energie kann an besonders kritischen Stellen einen Löschwassertest (Hydrantentest) fordern.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.“

8 Kosten

Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wangels am 02.09.2021 gebilligt.

Wangels, 14.10.2021 Siegel (Christin Voß)
- Bürgermeisterin -

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung ist am 16.10.2021 rechtskräftig geworden.