Entwurf 20.09.2018

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE KLEIN WITTENSEE

Ferienhausgebiet am Wittensee

B E G R Ü N D U N G Anlage b

TEIL I

1. Sachverhalt

Die Nutzung des ehemaligen Mobilmachungsstandortes der Bundeswehr im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Klein Wittensee, gelegen angrenzend an den Bebauungszusammenhang der damaligen Ortslage zwischen der Straße „Strandweg“ und dem Wittensee, wurde im Jahre 2005 aufgegeben; die baulichen Anlagen waren zu dem Zeitpunkt schon seit längerer Zeit ungenutzt. Es war ein dringendes Planungserfordernis gegeben, den bestehenden und sich - ohne Überplanung - zukünftig weiter verstärkenden städtebaulichen Missstand auf der in reizvoller Lage unmittelbar am Wittensee gelegenen Konversionsfläche zu beseitigen. Im östlichen Teilbereich (damaliges Flurstück 28/1 der Flur 5 der Gemarkung Klein Wittensee) befanden sich Gebäude in einer Flächengröße von insgesamt ca. 6 215 qm sowie weitere umfangreiche Versiegelungen durch befestigte Flächen; im westlichen Teilbereich (Flurstück 28/2), das im Jahre 2001 in das Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ einbezogen worden war, waren unter der Geländeoberfläche noch erhebliche Überreste baulicher Anlagen vorhanden, die von einem abgängigen und nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde als nicht hochwertig einzustufenden Pappelwald überstanden waren.

Der Wittensee selbst und das Flurstück 1/31 zwischen der damaligen Konversionsfläche und dem Wittensee liegen im Gebiet der Gemeinde Groß Wittensee.

Die Gemeinde Klein Wittensee hat sich intensiv bemüht, verträgliche Folgenutzungen für die ehemalige Bundeswehrliegenschaft zu finden. Nutzungen, die an dem Grundstück zwar interessierte aber emittierende Gewerbebetriebe beabsichtigt hatten, waren von vornherein sowohl für die vorhandene Bebauung in der Ortslage als auch für die attraktive Lage des Grundstücks am Wittensee mit Potential für eine touristische Entwicklung unverträglich. Andere Interessenten, die eine Verbindung zwischen wohnbaulicher und touristischer Nutzung in Aussicht genommen hatten, erwiesen sich entweder bezüglich der angestrebten Kapazitäten (Hotel mit 112 Zimmern und 6 Ferienhäusern für Familienurlaube samt Betreuung behinderter Menschen) oder mit geplanten Nachbauten von Herren- und Kavaliershäusern zwecks Nutzung durch hochwertige Dauer- oder Zweitwohnungen mit Räumlichkeiten für Konzerte, Lesungen, Ausstellungen usw. als in der Zielsetzung komplett überzogen oder waren nicht ausreichend solvent. Das durchgeführte EU-weite Ausschreibungsverfahren mit dem Ziel einer Nutzung im Bereich des Fremdenverkehrs und / oder des Gesundheitswesens musste aufgehoben werden, da die Ergebnisse nicht marktfähig waren.
Die Gemeinde Klein Wittensee hat daraufhin die Liegenschaft (bestehend aus den beiden vorgenannten Flurstücken) von der BIMA erworben; hinzu kamen Aufwendungen für die Beseitigung der baulichen Anlagen bzw. der unter dem Pappelwald versteckten Altlasten. Dadurch haben sich erhebliche Kosten pro qm Rohbauland entwickelt. Wenn die Gemeinde diese Schritte nicht gegangen wäre, wäre die Fläche - da von dem Grundstück keine Gefahr ausging - wohl weiterhin von der BIMA ohne Rückbau der baulichen Anlagen belassen worden. Um diesem für das Ortsbild und die landschaftliche Situation am Wittensee unverträglichen Umstand zu entgehen, wurde die Gesamtfläche an einen Vorhabenträger, der eine Bebauung durch Wohn- und durch Ferienhäuser umsetzen wollte,

veräußert. Da für den westlichen Teilbereich ein gesondertes Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet mit entsprechendem Zeitverlauf erforderlich war, wurde von der Gemeinde vorab für den östlichen Teilbereich der Bundeswehrliegenschaft (früheres Flurstück 28/1) der Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemalige Bundeswehrliegenschaft“ aufgestellt, durch den - in Verbindung mit dem bestehenden Innenentwicklungspotential - der durch den Landesentwicklungsplan (LEP 2010) vorgegebene gemeindliche Entwicklungsrahmen für Wohnbebauung sowie die durch einen Raumordnungsvertrag abgesicherte Kontingentübertragung von anderen Gemeinden ausgeschöpft ist.

Die Gemeinde Klein Wittensee hatte immer vor, zumindest Teile der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft wegen ihrer attraktiven Lage am Wittensee und zur Verbesserung des Erwerbs- und Arbeitsplatzangebotes - entsprechend der im Regionalplan für den Planungsraum III sowie im Landschaftsrahmenplan bestehenden Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung - auch zwecks Stärkung der in der Gemeinde bereits im Ansatz vorhandenen gewerblichen touristischen Einrichtungen zu entwickeln. Dieser Ansatz soll jedoch der baulichen Struktur der Ortslage entsprechen bzw. diese in verträglichem Umfang ergänzen.
Es besteht Bedarf nach weiteren Beherbergungskapazitäten im Naturpark Hüttener Berge; dies wird durch die im Konzept zur Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebotes im Naturpark Hüttener Berge, erstellt durch die LTO Lokale Tourismus Organisation Eckernförder Bucht GmbH vom 22.03.2017, getroffenen Aussagen belegt. Zur Förderung des Tourismus ist auch der Bau von Ferienhäusern nötig.

Die Gemeinde Klein Wittensee plant seit längerem, auf dem westlichen Teil der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft ein Ferienhausgebiet mit 12 Ferienhäusern als freistehende Gebäude mit gehobener Ausstattung und einer Nutzfläche von je ca. 70 qm über eine vorhabenbezogene Bauleitplanung einschließlich der damit verbundenen Sicherungsinstrumente zu entwickeln.
Der angrenzend an die Wohnbebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 auf dem Flurstück 28/2 der Flur 5 der Gemarkung Klein Wittensee in Aussicht genommene Standort

- erfüllt die Anforderungen für Ferienhausgebiete aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) aufgrund seines Anschlusses an vorhandene Bauflächen und mit nahe gelegenen touristischen Einrichtungen am See,
- entwickelt sich nicht bandartig am Seeufer sondern ist in die Tiefe gestaffelt,
- ist mit einer Flächengröße von ca. 0,686 ha dafür ausreichend groß und so bemessen bzw. gelegen, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung in die örtliche Situation einfügt ohne fremde Strukturen auszubilden und
- stellt durch die erfolgte Vorprüfung des Planungsbüros leguan - Planungsbüro für Landschaftsökologie, Entwicklung, Gestaltung, Umweltschutz, Artenschutz und Naturschutz GmbH - sicher, dass die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen“ nicht beeinträchtigt werden.

Zielgruppe für das Ferienhausgebiet sind Aktiv-Urlauber, denen außer der Nutzung der Einrichtungen am Wittensee direkt auch die im Raum des Naturparks Hüttener Berge vorhandenen sonstigen Angebote zur Verfügung stehen.
Im Uferbereich des Wittensees wurden bereits touristische Infrastrukturen wie Slipanlage und Bootsanleger weitgehend fertig gestellt und die Badestelle aus dem Bereich Sande hierher verlegt.

Die Vertretung der Gemeinde Klein Wittensee hat am 27.08.2015 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung am Wittensee“ gefasst; die Gebietsbezeichnung wurde im Laufe des Verfahrens in „Ferienhausgebiet am Wittensee“ geändert.
Der Antrag auf Entlassung des Flurstücks 28/2 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ wurde zwischenzeitlich gestellt und die Entlassung der Fläche im August 2017 mit der Zielsetzung „Errichtung von Ferienhäusern für einen wechselnden Nutzerkreis“ in Aussicht gestellt.

2. Siedlungsstrukturelle Voruntersuchung und Alternativenprüfung

Der Bebauung in Klein Wittensee stellt sich beiderseits der Dorfstraße mit Fortführung südlich des Strandweges als im Zusammenhang bebaute Ortslage dar (siehe beigefügte Übersichtskarte mit ergänzenden Erläuterungen im Maßstab 1:5000 - Anlage a.2).

In der Gemeinde Klein Wittensee wurde die Umsiedlung von intensiv landwirtschaftlich wirtschaftenden Betrieben aus der Ortslage in den Außenbereich nördlich des Verlaufs der B 203 betrieben, um diesen Entwicklungsfreiräume zur Sicherung der Betriebsstandorte zu verschaffen und um Emissionen für die Bebauung in der Ortslage zu vermindern. Derzeit sind dort vier landwirtschaftliche Betriebe mit insgesamt ca. 4 500 Schweinemastplätzen und ca. 30 000 Legehennenplätzen vorhanden; weitere Ausdehnungen der Betriebsstandorte sind nicht ausgeschlossen. Dies soll und kann im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nicht durch eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung wie eine Ferienhausbebauung eingeschränkt werden.

Für den östlichen Teilbereich der ehemaligen Konversionsfläche der Bundeswehr wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemalige Bundeswehrliegenschaft“ als vorhabenbezogener und selbständiger Bebauungsplan erlassen, dessen Umsetzung gemäß Durchführungsvertrag bis zum 30.09.2018 zu erfolgen hat und - wie aus diesem Planaufstellungsverfahren zu entnehmen ist - die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes regelt. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits bebaut und bezogen; für die restlichen Grundstücke steht die Fertigstellung der Bebauung kurz vor dem Abschluss bzw. es liegen Bauanträge oder -genehmigungen für die satzungsgemäße Bebauung durch Wohnhäuser, z. T. mit integrierten Ferienwohnungen, vor.
Zusammenhängende Grundstücksanteile, die für den Ansatz von Ferienhäusern genutzt werden könnten, stehen somit im Plangebiet nicht zur Verfügung. Die Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes sind weitgehend abgeschlossen.

Für den Bereich der angrenzenden bebauten Ortslage besteht seit 2002 eine rechtsverbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB.
Innerhalb der Ortslage befinden sich zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe mit insgesamt ca. 1 700 Schweinemastplätzen mit der Folge, dass große Bereiche der bebauten Ortslage und der angrenzenden unbebauten Bereiche durch Emissionen belastet sind und ebenfalls nicht für eine Bebauung mit Ferienhäusern in Frage kommen - sowohl wegen der Vermeidung von Einschränkungen für die Betriebsstandorte als auch wegen der gebotenen Sicherung gesunder Aufenthaltsmöglichkeiten in einem Gebiet mit Erholungsfunktion.
Der Bereich südlich der B 203 ist entlang des Straßenverlaufs in einer nennenswerten Breite für Regenrückhalteeinrichtungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen infolge des Ausbaus der Bundesstraße in Anspruch genommen oder durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der B 203 belastet. Dies ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 durch Gutachten belegt und hatte hier das Erfordernis von schallabschirmenden Baukörpern (Nebenanlagen) in einer Mindesthöhe von 5,50 m zur Folge.

Ferienhäuser sind nur sinnvoll an Stellen, an denen sich Touristen auch aufhalten mögen. Dies setzt Standorte im Einklang mit attraktiven landschaftlichen Situationen voraus, so dass sich die Prüfung von geeigneten Flächen in einer Gemeinde von vornherein darauf reduziert. Angrenzend an die Ortslage und zur Abrundung bzw. Ergänzung des Bebauungszusammenhanges sind folgende weitere Flächen bzgl. ihrer Eignung für den Ansatz von Ferienhäusern betrachtet worden -

- Bereich zwischen der im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 geschaffenen Fläche für die Abwasserbeseitigung - Naturnahes Gewässer - und dem Grundstück eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (in der Übersichtskarte a.2 mit „A“ bezeichnet):
  Selbst unter der Annahme, dass in den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes, der seine Ländereien derzeit verpachtet hat, zukünftig keine störenden Nutzungen oder Tierhaltungen wieder aufgenommen werden, ist der nördliche Teilbereich der Fläche - entsprechend der anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erstellten Begutachtung zu Ermissionen durch Tierhaltungen in der Ortslage - wie in der Übersichtskarte dargestellt so belastet, dass eine Wohnnutzung nicht zulässig war und sich infolgedessen eine Nutzung zu Erholungszwecken von vornherein ausschließt. Der südliche Teil des relativ feuchten Geländes liegt im Gewässer-Schutzstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz; darüber hinaus ist die gesamte Fläche in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen, so dass auch hierfür ein entsprechendes Verfahren zur Entlassung aus dem Schutzstatus erforderlich wäre. Dies wurde allerdings seitens der Vertreter des Naturschutzbeirates anlässlich eines Ortstermins bzgl. der Entlassung der Fläche des in Aussicht genommenen Bebauungsplanes Nr. 2 als kritisch bewertet, da dieser Bereich eine

Sichtachse zum Wittensee in der Ortslage bildet, die von Bebauung freigehalten werden sollte. Die Fläche wird auch wegen der Baugrundverhältnisse und dem erforderlichen Erschließungsaufwand für in großen Teilen baulich nicht nutzbare Bereiche als ungeeignet zum Ansatz von Ferienhäusern angesehen; im Übrigen würde der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb bzgl. einer Nachnutzung oder Umnutzung der bestehenden Gebäude durch eine heranrückende Erholungsnutzung mit hohem Schutzanspruch stark eingeschränkt.

- Bereich östlich der Einmündung der „Dorfstraße“ in die B 203, anschließend an die Bebauung am „Schmiedeweg“ (in der Übersichtskarte a.2 mit „B“ bezeichnet):
  Die mögliche Eignungsfläche wird östlich durch die von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemastplätzen ausgehenden Emissionen sowie eine relativ feuchte, landwirtschaftlich genutzte und z. T. mit Wirtschaftsgebäuden bestandene Fläche begrenzt. Eine Erschließung müsste über die „Dorfstraße“ in kritischer Nähe zum Anschluss an die B 203 bzw. mit Einschränkungen über den „Schmiedeweg“ geschaffen werden. Aufgrund der im westlichen Teilbereich höhengleichen Lage und des geringen Abstandes zur B 203 wären neben den Kosten für die eigentliche Erschließung zur Sicherstellung der emissionsrechtlichen Anforderungen schallabschirmende Maßnahmen in erheblicher Höhe mit Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild erforderlich.
  Das Gelände ist wegen seiner Lage zu unterschiedlichen Emissionsbereichen für eine Erholungsnutzung wenig geeignet; für eine Nutzung durch Ferienhäuser ist es darüber hinaus wegen der fehlenden Sichtbeziehungen zum Wittensee und des Abstandes von ca. 300 m zum Ufer ohne direkte Zuwegung dorthin unattraktiv.

- Bereich östlich des Feuerwehrgerätehauses nördlich der „Dorfstraße“ (in der Übersichtskarte a.2 als „C“ bezeichnet):
  Angrenzend an den „Schulweg“ und das gemeindliche Grundstück mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einem Kinderspielplatz steigt das Gelände relativ stark an; diese in das Landschaftsschutzgebiet einbezogene Kuppe wird weiterhin als natürliche Begrenzung der bebauten Ortslage angesehen und soll nicht verändert werden. Außerdem wird bezweifelt, dass aus der landschaftlichen Situation heraus und wegen der Wirkung einer Bebauung selbst mit niedrigen Häusern hier eine Entlassung aus dem Schutzstatus erreicht werden könnte.
  Die Fläche ist für den Ansatz eines Ferienhausgebietes wegen des Abstandes zum Seeufer und der fehlenden direkten Zugängigkeit zum Wittensee sowie der erforderlichen hohen Aufwendungen für die Erschließung ohnehin nur bedingt geeignet.

- Eine Null-Variante hätte zwar derzeit keine direkten Auswirkungen auf die Situation in der Gemeinde Klein Wittensee; das Gelände würde weiterhin als Mähwiese genutzt werden. Es würde allerdings die Chance vertan, ein angemessenes touristisches Gewerbe zur Verbesserung des Angebotes für Erholungssuchende im Raum der Hüttener Berge unter Nutzung des naturräumlichen Potentials des Wittensees mit positiven Auswirkungen auch auf Strukturen in der näheren Umgebung durch Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. Gewerbesteuereinnahmen zu fördern und zu entwickeln.

Im gesamten Gebiet der Gemeinde Klein Wittensee gibt es - wie vorhergehend nach städtebaulichen und nachhaltigen Kriterien betrachtet - keine geeignetere Alternative zum Ansatz von Ferienhäusern in landschaftlich attraktiver Lage am See und mit Anschluss an den Bebauungszusammenhang der Ortslage als im nördlichen Teil des Flurstücks 28/2.
Die Fläche diente ursprünglich der Bundeswehr; es befanden sich dort erhebliche Überreste baulicher Anlagen, die von einem Pappelwald überstanden waren. Der Wald wurde im Jahre 2012 - auch wegen des bestehenden Sicherungserfordernisses infolge des abgängigen Baumbestandes und nach erteilter Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde - gerodet und an anderer Stelle ersetzt. Die Fläche wird derzeit als Mähwiese bzw. Zwischenlagerplatz bis zum Abschluss der Bauarbeiten im Gebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 genutzt.
Die geplante Ferienhausanlage wird sich wegen ihrer geringen Flächengröße, der gewählten Kleinteiligkeit und der geringen Höhenentwicklung in die landschaftliche Situation einfügen, nur einen minimalen zusätzlichen Erschließungsaufwand auslösen und im Einklang mit angrenzenden Nutzungen bestehen können.

3. Grundlage des Bebauungsplanes

Für das Gebiet der Gemeinde Klein Wittensee besteht kein Flächennutzungsplan; die Gemeinde ist jedoch durch den Landschaftsplan „Wittensee“ überplant.
Große Teile des Gemeindegebietes sind seit dem 09.03.2001 in das Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ einbezogen.

Für die Ortslage bestehen eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie der vorhabenbezogene und selbständige Bebauungsplan Nr. 1 für den östlichen Teilbereich der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft. Der westliche Teil der ehemaligen Konversionsfläche, für den die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt worden ist, wird nunmehr durch einen weiteren vorhabenbezogenen und selbständigen Bebauungsplan für das seit langem geplante kleine Ferienhausgebiet, das einem wechselnden Personenkreis für einen kurzfristigen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung dienen soll und für das eine Einrichtung von Dauerwohnungen durch die Bauleitplanung explizit ausgeschlossen wird, überplant.
Die für den Bereich der bebauten Ortslage vor mehr als 15 Jahren erlassene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB und ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich der ehemaligen Konversionsfläche hätten ausgereicht, um die städtebauliche Entwicklung in der Ortslage bzw. im Bebauungszusammenhang zu regeln. Diskrepanzen haben sich nur ergeben, weil der westliche Teil der Bundeswehrliegenschaft in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen worden war, obwohl er als abgängiger Pappelwald selbst keinen Schutzstatus besaß. Um den städtebaulichen Missstand auf dem östlichen Teil der Bundeswehrliegenschaft durch die verfallenden Gebäude so schnell wie möglich beseitigen zu können, wurde das Bauleitplanverfahren für diesen Teilbereich vorgezogen und für den westlichen Teilbereich eine weitere verbindliche Bauleitplanung nach dessen Entlassung aus dem Schutzstatus in Aussicht genommen. Die nunmehr zu überplanende Fläche ist von so geringer Größe, dass daraus keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes resultieren kann. Zukünftig aneinander grenzende Nutzungen von Wohnhäusern mit Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind verträglich und lösen keine bodenrechtlichen Spannungen aus.
Für das übrige Gemeindegebiet wird seitens der Gemeinde Klein Wittensee derzeit kein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gesehen. Die Grundzüge der Bodennutzung können durch die bestehende Satzung sowie durch die verbindlichen Bauleitplanungen für das Wohn- und das Ferienhausgebiet auf einer ehemaligen Konversionsfläche ausreichend geregelt werden. Sie sind so erheblich konkreter gesteuert als dies eine vorbereitende Bauleitplanung könnte. Weitere Bauflächen sind seitens der Gemeinde für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat mit Schreiben vom 24.05.2018 der Aufstellung eines zweiten Bebauungsplanes als selbständigem Plan im Grundsatz zugestimmt; es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass das nächste bauleitplanauslösende Vorhaben in der Gemeinde - unabhängig von der Lage im Gemeindegebiet, der Gebietsgröße sowie vom Zeitpunkt der Planaufstellung - die zwingende Notwendigkeit zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes auslösen wird.

4. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes angrenzend an den Bebauungszusammenhang der Ortslage zwischen der Straße „Strandweg“ und dem Wittensee westlich der Baugebietes „Am See“ (Anlage a.1 - Übersichtskarte), umfasst die Flurstücke 31, 28/2 und 58 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Klein Wittensee und überdeckt eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ehemalige Bundeswehrliegenschaft“ westlich des befestigten Teils der dort mit „c“ bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche und die private Grünfläche westlich „d“ bzw. „e“.

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 0,983 ha;
von diesen entfallen auf	
das Sondergebiet - Ferienhäuser -	ca. 0,686 ha,
öffentliche und private Grünflächen	ca. 0,297 ha.

Das Plangebiet ist über die Straßen „Strandweg“ und „Dorfstraße“ optimal durch die Bundesstraße 203 an die überörtlichen Verkehrszüge angebunden. Die Erschließung des Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bereits so konzipiert und ausgebaut worden, dass für den Anschluss des Ferienhausgebietes nur noch minimale Ergänzungen erforderlich werden.

Das Gelände fällt vom nördlichen Teil des Plangebietes mit einer Höhe von ca. 12,5 m über NHN bis auf ca. 5,25 m über NHN an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ab.

Der Wittensee selbst und das Flurstück 1/31 zwischen dem Plangebiet und dem Wittensee liegen im Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“, gehören weiterhin zum FFH-Gebiet „Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen“ und liegen im Gebiet der Gemeinde Groß Wittensee, so dass seitens der Gemeinde Klein Wittensee keine planungsrelevanten Regelungen zur Ausbildung des dortigen Wanderweges sowie zu Bepflanzungen im Uferbereich getroffen werden können.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde sind für das Plangebiet keine nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzrecht geschützten Biotope verzeichnet. Die dortige Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist obsolet, da eine Entlassung der Fläche des Plangebietes aus dem Schutzstatus seitens des Naturschutzbeirates in Aussicht gestellt worden ist.
Der südliche Teil des Flurstücks 28/2 liegt bis zu einer Breite von 50 m ab der Uferlinie des Wittensees im Gewässerschutzstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz. Der vorhandene Wanderweg im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird in die Planung einbezogen, da er derzeit in einem Teilbereich über das in Privatbesitz stehende Flurstück 28/2 verläuft und folglich auf das Flurstück 31 der Gemeinde verlegt werden muss.
Das geplante Ferienhausgebiet hält die vorgegebenen Abstände zu vorhandenen Waldflächen ein.

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden B 203 vorbelastet.
Die in der Umgebung wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung sind so weit entfernt, dass - basierend auf dem anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erstellten Gutachten - keine Beeinträchtigungen für das Ferienhausgebiet zu erwarten sind. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung umgebender Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind aufgrund der Lage angrenzend an den Außenbereich hinzunehmen.

Der südliche Teil des Plangebietes - etwa ab einer Linie in Verlängerung der nördlichen Grenze des östlich gelegenen Flurstücks 49 - ist archäologisches Interessensgebiet; hier ist mit archäologischer Substanz zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Diese Verpflichtung basiert auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes und besteht ferner für den Eigentümer des Grundstücks sowie für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Entwicklung des Planes

5.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Verkehrsfläche der Bundesstraße 203 ist über den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Am See“ - mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 sowie die öffentlichen Straßen „Strandweg“ und „Dorfstraße“ gesichert.

Die Ferienhäuser sollen ausschließlich über eine als Einhang zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am See“ ausgebildete private Verkehrsfläche in wassergebundener Ausführung, die in ihrer Höhenlage der vorhandenen Topographie weitgehend folgt, fußläufig erschlossen werden. Diese als Schotterrasen ausgebildete Fläche darf nur für die An- und Abfahrt anlässlich des Gästewechsels durch Pkw befahren werden und ist so trassiert, dass ein Befahren dann auch nur in Schrittgeschwindigkeit und nur in einer Fahrtrichtung möglich ist. Der Abstand der geplanten eingeschossigen Gebäude ohne

ausgebaute Dachgeschosse zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am See“ beträgt max. 60 m; im angrenzenden Baugebiet sind ausreichend Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden. Der Unterbau der privaten Verkehrsfläche ist jedoch so auszubilden, dass sie im Notfall durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbaren werden kann.

Öffentliche Parkflächen für die Wohn- und Ferienhausgebiete und die Nutzung der beiden Wanderwege zum Wittensee durch Spaziergänger bzw. Badegäste sind in ausreichender Anzahl als Parkstände innerhalb der für die frühere Nutzung als Bundesstraße ausgelegten und somit für die derzeitigen und zukünftigen Anforderungen überbreiten Fahrbahn der Straße „Strandweg“ vorgesehen. Außerdem steht auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26 weiterer Parkraum zur Verfügung.
Die Abfallentsorgung des Ferienhausgebietes sowie - entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1 - für das Grundstück Am See 15 wird durch die Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Anschluss der privaten Verkehrsfläche an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

Durch die gewählte Art der sparsamen wassergebundenen Erschließung und die Anordnung der Stellplätze für die Ferienhäuser ausschließlich an dem vorgegebenen Standort im nördlichen Bereich des Sondergebietes werden zum einen so wenig Grund und Boden wie nur möglich versiegelt sowie zum anderen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Fahrzeugverkehr des Ferienhausgebietes vermieden und die größtmögliche Wohnruhe zum Zwecke der Erholung erreicht.

5.2. Nutzung des Sondergebietes für Erholung und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung sieht eine Bebauung vor, die sich aufgrund der gestalterischen Vorgaben und der Schaffung umgebender Grünstrukturen gut in die Situation am westlichen Ortsrand einfügen wird.
Ergänzend zu den Vorgaben der Bauleitplanung sind weitere Maßgaben bzw. Bindungen in dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgestimmten Nutzungs- und Betreiberkonzept sowie dem vorbereiteten und vor dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Die Herstellung der erforderlichen sanitären Anlagen für die Badestelle am Wittensee bzw. für Naherholer durch den Vorhabenträger ist ebenfalls Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen; deren Pflege und Unterhaltung wird von der Gemeinde Klein Wittensee übernommen.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 28/2 sollen in einem der Erholung dienenden Sondergebiet auf einer zusammenhängend gestalteten Fläche von ca. 6 860 qm Größe 12 Ferienhäuser als freistehende Gebäude in offener Bauweise mit einer anrechenbaren Wohn- und Nutzfläche von je ca. 70 qm und einer gehobenen Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte errichtet werden. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „10“ anstelle eines Ferienhauses bei Bedarf aus dem Sondergebiet sowie bei Nachfrage durch Naherholer auch die Einrichtung eines Cafés und / oder eines Kioskes, jeweils mit zugehörigen Nebeneinrichtungen, zulässig. Die Rezeption für die Anlage sowie ein Fahrradverleih sind innerhalb des bestehenden Wohnhauses mit Ferienwohnung auf dem Grundstück Am See 15 vorgesehen; die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 lassen sowohl die vorgesehenen untergeordneten Nutzungen als Teilfunktion eines Beherbergungsbetriebes für dieses Grundstück als auch die Unterbringung von Fahrrädern in begrenztem Umfang innerhalb des diesem Grundstück zugeordneten Anteils an der Gemeinschaftsanlage für Garagen und Nebenanlagen auf dem Flurstück 64 südlich der Straße „Strandweg“ zu.
Die Ferienhäuser sollen ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung bzw. zur Erholung dienen; das Sondergebiet soll weder real noch nach WEG geteilt werden können. Eine Nutzung der Gebäude als Wochenendhäuser bzw. als Dauer- oder Zweitwohnungen wird explizit ausgeschlossen. Der zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes durch die Bauleitplanung eingeführte Genehmigungsvorbehalt wird außerdem vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast mit entsprechender Bindung für den Vorhabenträger und seinen Rechtsnachfolger gesichert werden.

Je festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von max. 85 qm sowie einer überdachten Terrasse bzw. einer Veranda von max. 15 qm zulässig; insgesamt

ergibt sich daraus eine zulässige Grund- und Geschossfläche im Sondergebiet von max. 1 200 qm. Eine Unterbauung der Geländeoberfläche wird ausdrücklich ausgeschlossen, da aufgrund der topographischen Situation die Gebäude weder unterkellert noch Grundstücksanteile sonstwie unterbaut werden sollen.
Weiterhin ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die der Topographie folgend eine Staffelung der Baukörper bewirken und für alle Gebäude Sichtbeziehungen zum Wittensee ermöglichen, als Nebenanlage je Gebäude ein nicht überdachter Freisitz in einer Größe von bis zu 15 qm zulässig. Neben der privaten Verkehrsfläche samt Standplätzen für Abfallbehälter sind im Sondergebiet außer den Zuwegungen zu den Gebäuden und den festgesetzten sanitären Anlagen für die Badestelle am Wittensee keine weiteren Nebenanlagen zulässig. Daraus ergibt sich für die vorgenannten Einrichtungen ein - über die zulässige Grundfläche hinausgehender - erforderlicher Befestigungsanteil von max. 1 500 qm. Insgesamt können somit - einschließlich der Gebietserschließung - ca. 39 % des Baugrundstücks versiegelt werden; ein großer Anteil davon jedoch nur in wassergebundener Ausführung.

Die Ferienhäuser sollen als eingeschossige Gebäude mit Außenwänden in gestrichenem oder lasiertem Holz in farblich zurückhaltender Gestaltung, einem Satteldach mit geringer Dachneigung und mit dunkler Eindeckung ausgebildet werden.
Da das Gelände stark zum See hin abfällt und für die Trassierung bzw. Ausbildung der privaten Verkehrsflächen in Teilbereichen geringfügige Anpassungen der derzeitigen Höhenlage erforderlich sind, werden die zulässigen Gebäudehöhen auf zukünftige Schachtdeckel der Schmutzwasserkanalisation innerhalb der privaten Verkehrsfläche, deren Höhenlage im Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt ist, bezogen.
Grundsätzlich sind die max. zulässigen Höhen so entwickelt worden, dass der Fußboden ca. 0,30 m höher angeordnet werden kann als das derzeit am höchsten gelegene Gelände innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche; auf diesen Geländepunkt ist eine Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von ca. 3,25 m und eine Gesamthöhe von ca. 4,25 m - in Beziehung zu den jeweils angegebenen Höhenbezugspunkten - vorgegeben worden.

Die Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr aus dem Ferienhausgebiet sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes und nur als Stellplätze ohne Überdachung zugelassen. Fremdnutzungen durch Naherholer oder andere nicht Berechtigte werden durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen. Die Oberfläche der Standplätze und der Zufahrt sind zwecks sparsamer Inanspruchnahme von versiegeltem Grund und Boden wassergebunden auszuführen.

5.3 Grünflächen und Anpflanzungen

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich wird auf den Abschnitt „6. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen“ sowie auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.
Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet sind darüber hinaus geeignet, den Übergang zwischen bebauter Ortslage und derzeit freier Landschaft durch aufgewertete deutliche Grünstrukturen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Erhaltenswerte Grünstrukturen aus Weiden und Brombeeren sind nur auf einer Böschung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorhanden. Südöstlich des Plangebietes sind zwischenzeitlich ein Bootssteg, der auch für evtl. erforderliche Feuerwehr- und Rettungsmaßnahmen am See genutzt werden kann, eine Slipanlage sowie eine Badeinsel an jeweils ökologisch und landschaftspflegerisch vertretbaren Stellen erstellt worden. Die Badeinsel ersetzt die bisherige weiter westlich gelegene Badestelle in Sande, steht der Allgemeinheit zur Verfügung und ist über den am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Wanderweg mit Parkmöglichkeiten im Bereich der Straße „Strandweg“ erreichbar.

Im Bereich der westlichen öffentlichen Grünfläche - Wanderweg - ist ein Weg in wassergebundener Oberfläche mit einer Breite von ca. 2,5 m zu erhalten bzw. durch Verlegung auf das Flurstück 31 - und somit ohne weitere Inanspruchnahme des Flurstücks 28/2 - zu ergänzen. Der im Gewässerschutzstreifen zum Wittensee liegende Teil des Flurstücks 28/2 soll als öffentliche Grünfläche durch die Allgemeinheit - in Verbindung mit der neu geschaffenen Badeinsel - als Liege- und Freizeitwiese

genutzt werden. Auf einer kleinen Teilfläche davon besteht - aufgrund an dieser Stelle in geringem Umfang austretenden Hangwassers - eine kleine Pfütze mit etwas Wasserlinse sowie Bewuchs aus Seggen, Kohldistel und Sumpfdistel; ein Schutzstatus als Biotop läge von der Vegetation her vor. Die vorgesehene Nutzung als Liege- und Freizeitwiese steht dem jedoch nicht entgegen.

Zwecks Abgrenzung des baulich genutzten Bereiches gegenüber der freien Landschaft, den nördlich angrenzenden bebauten Grundstücken bzw. zur Gliederung unterschiedlicher Nutzungen im Baugebiet und zur Abgrenzung gegenüber den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind - neben der Erhaltung des vorgenannten Böschungsbewuchses - geschnittene Hecken, die einen Abstand von 0,5 m zu angrenzenden Nutzungen zwecks Vermeidung von dortigen Einschränkungen einzuhalten haben, aus Hainbuche mit - nach Erreichen der Bewuchshöhe - einer Höhe von mind. 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Am See“ werden die Hecken in privaten Grünflächen, die - wie im Baugebiet - vom Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger zu unterhalten und zu pflegen sind, angeordnet. Die im Bebauungsplan Nr. 1 an diesen Stellen getroffenen Festsetzungen (Einbeziehung von Anpflanzungen in die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die andere Ausbildung einer privaten Grünfläche) werden zur Erreichung einheitlicher Gestaltungsmerkmale angepasst.
Niedrige Bepflanzungen durch Gras oder Magerrasen im Bereich der Stellplatzanlage zwischen der Zufahrt und der Erschließungsfläche „Am See“ sollen die Verkehrsabläufe ordnen bzw. zwischen den Standplätzen und den Hecken deren Beeinträchtigung durch die abgestellten Pkw vermeiden.

5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Der Gemeinde liegt ein Schalltechnisches Gutachten bzgl. der Emissionen aus dem derzeitigen und dem bis zum Jahre 2040 prognostizierten Verkehrsaufkommen der in einem Abstand von ca. 60 m bis ca. 90 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 203 sowie der „Dorfstraße“ und der Straße „Strandweg“ vor, aus der die Vorbelastung der geplanten Ferienhausgebietes abgelesen werden kann.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Da die geplanten Außenwohnbereiche (Terrassen, Veranden, Freisitze o. ä.) durch die Gebäude abgeschirmt werden und gemäß den Angaben im Gutachten die ermittelten Außenlärmpegel an von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis selbst bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden können, die Ferienhäuser wesentlich tiefer liegen als die Fahrbahn der Bundesstraße, so dass kaum Sichtbeziehungen bestehen, und selbst für die nördlich gelegenen Ferienhäuser die Immissions-Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) deutlich unterschritten werden, sind - über den Bedarf hinausgehend - zur Optimierung der geplanten Bebauung mit Erholungsfunktion zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt worden. Der daraus resultierende Aufbau von Wänden, Fenstern und Dächern überschreitet nicht einen Umfang, der aus Gründen der energetischen Optimierung und der Anforderungen an den Wärmeschutz von Außenbauteilen ohnehin erforderlich wäre.
Entsprechend den Vorschlägen im Gutachten sind die Stellplätze im nördlichen Teil des Sondergebietes den Nutzern der Ferienhäuser zugeordnet; eine Fremdnutzung soll nicht erfolgen. Ob und inwieweit ein schalltechnischer Nachweis bei Einrichtung eines Cafés innerhalb der mit „10“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich ist, wird dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen.

6. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist wegen der im Umweltbericht umfassend aufgeführten landschaftspflegerischen Betrachtungen nicht erforderlich. Die Erhaltung des vorhandenen gesetzlich gemäß § 21 des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vorhergehend beschriebenen Biotops mit seiner geringen Größe (geschätzt - auch bei längeren Zeiten mit Niederschlägen - max. 150 qm) wird durch die in Aussicht genommene Nutzung als Liege- und Freizeitwiese und deren Pflegemaßnahmen im Prinzip nicht beeinträchtigt.
Die Konzeption der Bebauung, die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den Grundstücken

sowie die gewählte sparsame Erschließung beachten das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Quantifizierung der möglichen Eingriffe wurde von der Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie des maximal zulässigen weiteren Versiegelungsanteils und einer doch möglichen Beeinträchtigung der Biotopfläche ausgegangen. Regelungen bzgl. des in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes ermittelten Ausgleichsbedarfs für die Bodenversiegelung durch Bereitstellung einer Fläche von 1 144 qm als Mähwiese (ersatzweise entsprechende Ökopunkte) sowie von 300 qm für eine seggenreiche Nasswiese (ersatzweise entsprechende Ökopunkte oder eine Ausgleichszahlung von 1 050 €) sind Gegenstand des Durchführungsvertrags zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Gemeinde Klein Wittensee gehört das Flurstück 31 des Wanderweges am westlichen Rand des Plangebietes. Die übrigen Flurstücke des Plangebietes sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Sondergebiet einschließlich dessen privater Erschließungsflächen und die sanitären Anlagen für die Badestelle sowie die privaten Grünflächen westlich der öffentlichen Erschließungsstraße „Am See“ werden im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. seines Rechtsnachfolgers verbleiben.
Die öffentliche Grünfläche der Liege- und Freizeitwiese wird nach erfolgter Herstellung von der Gemeinde Klein Wittensee übernommen.
Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten; Umlegungsverfahren sind somit nicht erforderlich.

8. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden vom Vorhabenträger bzw. den Versorgungsunternehmen durchgeführt und sollen alsbald erfolgen.

8.1. Verkehrserschließung

Die Ferienhäuser im Sondergebiet werden über private Verkehrsflächen an die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 angebunden.
Die im südlichen Teil des Flurstücks 28/2 nunmehr geplante öffentliche Grünfläche sowie der Wanderweg im Gemeindegebiet von Groß Wittensee entlang dem Seeufer können für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen über die östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Am See“ angefahren werden; der westliche Wanderweg kann zu gleichen Zwecken über die öffentliche Verkehrsfläche „Strandweg“ erreicht werden.

8.2 Versorgung und Entsorgung

Zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsunternehmen werden entsprechende Verträge geschlossen.
Im Plangebiet ist die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und einen Eingriff in die Landschaft darstellen würden, die seitens der Gemeinde Klein Wittensee als vermeidbar im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches sowie entsprechender Paragraphen der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze angesehen werden. Eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen kann wegen der gebotenen Verkehrssicherheit im Bereich der sparsam bemessenen Erschließungsflächen keinesfalls erfolgen; eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen im Ferienhausgebiet würde dessen Nutzungszweck widersprechen und Einschränkungen bzgl. Bebauung und Erholungswert zur Folge haben. Im übrigen Bereich der Ortslage sind bereits unterirdische Leitungstrassen aller Versorgungsträger vorhanden.

8.2.1. Wasser:
Anschluss an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Holzbunge.

8.2.2. Elektrizität:
Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

8.2.3. Gas:
Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

8.2.4. Telekommunikation:
Anschluss an das Netz des Breitbandzweckverbandes der Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld und Hüttener Berge.

8.2.5. Entwässerung:
Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.
Die über das Flurstück 28/2 verlaufende Entsorgungsleitung für Grundstücke westlich des Plangebietes wird verlegt und durch eine neue Leitungstrasse innerhalb der Freifläche mit ausreichendem Abstand zu den geplanten Ferienhäusern und innerhalb des nördlichen Teils der privaten Erschließungsfläche an das in der öffentlichen Verkehrsfläche „Am See“ verlaufende Leitungssystem angebunden. Die dingliche Sicherung der Trasse wird durch die Festsetzung einer mit Rechten zu belastenden Fläche vorbereitet; die Übernahme der Kosten ist durch den Durchführungsvertrag geregelt.
Regenwasser von versiegelten Bereichen des Sondergebietes kann dort auch gesammelt und wieder genutzt werden (Gießwasser, Brauchwasser, Teiche o. ä.).

8.2.6 Löschwasser:
Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Am See“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden; das Versorgungsnetz muss nicht ergänzt werden. Zusätzlich kann Löschwasser aus dem Wittensee entnommen werden.

8.2.7. Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Für das Sondergebiet und - wie auch im Bebauungsplan Nr. 1 - für das Grundstück Am See 15 östlich des Plangebietes werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich des Anschlusses der privaten Verkehrsfläche an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare öffentliche Verkehrsfläche Am See festgesetzt.

9. Sonstiges

9.1 Schalltechnische Untersuchung

Auf das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan bzgl. der Einwirkungen von Verkehrslärm auf das Ferienhausgebiet vom 23.05.2018, aufgestellt durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH in Kronshagen, wird hingewiesen.

9.2 Bodenbeschaffenheit

Auf die Bewertung der Liegenschaft „Mobilmachungsstützpunkt Klein Wittensee“ auf akute Gefahren durch Altlasten vom 16.11.2006, bearbeitet durch den Dipl.-Geologen Dr. K.-H. Halges und herausgegeben durch den Geoinformationsdienst der Bundeswehr, wird hingewiesen.
Durch die Baugrunderkundung vom 06.03.2018, durchgeführt von der Firma NEUMANN Baugrund GmbH und Co. KG in Eckernförde, wurden die im Plangebiet vorhandenen Baugrund- und Wasserverhältnisse festgestellt und die für die Errichtung der Ferienhäuser sowie des Erschließungsweges bzw. der Stellplatzanlage erforderlichen Maßnahmen bewertet.

Im Plangebiet befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Altlastenstandorte mehr. Für den Fall eines Auftretens von organoleptisch auffälligen Bodenbereichen bei Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

9.3 Grundwasserverhältnisse und Nutzung von Erdwärme

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie

nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.
Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Wittensee“ entstehen der Gemeinde Klein Wittensee - außer den Aufwendungen für die spätere Unterhaltung der sanitären Anlagen für die Badestelle und der öffentlichen Grünflächen - Wanderweg - sowie - Liege- und Freizeitwiese - aufgrund des mit dem Vorhabenträger geschlossenen städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Für den Vorhabenträger entstehen - neben den im Durchführungsvertrag geregelten Kostenübernahmen - weiterhin Netzkostenbeiträge der Versorgungsträger für Wasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Breitbandversorgung.

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde

GEMEINDE KLEIN WITTENSEE

UMWELTBERICHT FÜR DIE SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„Ferienhausgebiet am Wittensee“

- Teil II der Begründung -

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Postfach 1136, 22870 Wedel
Tel. 04103-919226
Fax 04103-919227
Internet www.moeller-plan.de
eMail info@moeller-plan.de

1. Einleitung

Der Umweltbericht wird erstellt nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen umweltbezogenen Informationen und Anregungen sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes von Klein Wittensee. Das Plangebiet erfasst die Flurstücke 28/2, 31 und 58 tlw. der Flur 5, Gemarkung Klein Wittensee (ehemalige Bundeswehrliegenschaft - Konversionsfläche, den Wanderweg an der westlichen Grenze des Gebietes sowie den westlichen Teil der Erschließungsstraße "Am See"). Die Plangebietsfläche beträgt ca. 9.830 m², davon entfallen ca. 6.860 m² auf den für Ferienhäuser vorgesehenen Bereich und 2.970 m² auf öffentliche und private Grünflächen.

Vorgesehen ist der Bau von 12 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von jeweils max. 85 m². Hinzu kommt jeweils eine überdachte Terrasse bzw. Veranda von max. 15 m², ein zusätzlicher nicht überdachter Freisitz und die Zuwegung zum jeweiligen Haus. Die insgesamt bebaubare Fläche umfasst daher 1.680 m², zuzüglich der Stellplatzanlage und einem Flächenanteil von ca. 30 qm für sanitäre Anlagen für die Badestelle am Wittensee sowie der privaten Verkehrsfläche als internem Erschließungsweg innerhalb des Gebietes.

Nördlich der Grundstücksflächen für die Ferienhäuser ist eine Stellplatzanlage geplant. PKW-Verkehr innerhalb des Gebietes soll es nur für die An- und Abreise der einzelnen Gäste geben. Die Ferienhäuser sollen farblich zurückhaltend gestaltet werden, also angepasst an die Umgebung und nicht in auffälliger Farbstellung. Sie sollen flach geneigte Dächer und eine Gesamthöhe von ca. 4,25 m über dem höchsten Teil des Geländes im Bereich der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche erhalten. Die gesamte Flächenversiegelung durch alle geplanten Anlagen umfasst ca. 2.700 m², ein großer Teil davon wird eine Teilversiegelung sein (gebietsinterne Zuwegung, PKW-Stellplatz). Die mit Ferienhäusern bebaubare Fläche liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens des Wittensees.

Der auf der östlich angrenzenden Fläche ausgewiesene Bebauungsplan Nr. 1 für ein Wohngebiet sollte ursprünglich das Ferienhausgebiet auf dem Flurstück 28/2 mit umfassen. Er wurde dann aber ohne diesen Teil aufgestellt, weil vorab die Entlassung dieser Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt werden musste. Die Erschließungsanlagen wurden aber bereits für das Ferienhausgebiet mit ausgelegt. Dadurch ist für den Bebauungsplan Nr. 2 kein gesonderter Erschließungsaufwand erforderlich, der über die Anlage eines zeitbegrenzt befahrbaren Weges, die Zugänge zu den Häusern und die Hausanschlüsse hinausgeht.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Wanderweg, weiter südwestlich grenzen eine Waldfläche und eine Grünlandfläche an, die zum Landschaftsschutzgebiet "Wit-

tensee, Hüttener und Duvenstedter Berge" gehören. Zur optischen Abschirmung wird an der südwestlichen Baugebietsgrenze eine Hecke vorgesehen. Auch an den übrigen Plangebietsgrenzen und um die Stellplatzanlage, sowie zur Abgrenzung der südlich angrenzend geplanten Fläche einer allgemein zugänglichen Liege- und Freizeitwiese sind Hecken vorgesehen. Nördlich soll die mit Gehölzen bestandene Böschung erhalten bleiben.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden, soweit sich kein planungsrelevanter Bezug ergibt. Aus allen anderen rechtlichen Vorgaben ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine über die Allgemeingültigkeit der Regelungen und die übergeordneten planerischen Vorgaben hinausgehenden Ziele.

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Februar 2000) weist den Wittensee als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion aus (im Landesentwicklungsplan 2010 Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft) und den Gewässerrand als Teil eines Biotopverbundsystemes. Der Plangeltungsbereich wird von diesen Darstellungen nicht erfasst. Ferner ist das Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge" (nicht namentlich) dargestellt, und weit über den Wittensee hinaus ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die besondere Erholungseignung des Wittensees ist der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Nach dem **Regionalplan** für den Planungsraum III (2000) liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks Hüttener Berge und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (im Landesentwicklungsplan 2010 Entwicklungsraum Tourismus und Erholung). Die Lage im Naturpark steht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht entgegen, da ein Naturpark nach § 27 BNatSchG unter anderem zu den Gebieten gehört, die "sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird".

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Klein Wittensee aus dem Jahr 1997 enthält innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Darstellung. Den nördlichen Rand des Geltungsbereiches bildet die Abgrenzung der baulichen Entwicklung, entsprechend der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (s.o.). Der Gewässerschutzstreifen des Wittensees ist dargestellt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Gewässerschutzstreifen wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete

Der Wittensee und teilweise südlich und östlich angrenzende Flächen bilden das **FFH-Gebiet** DE-1624-392 "Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen". Vom Planungsbüro leguan gmbh konnten in einer FFH-Vorprüfung gemäß Art. 6 (3) der FFH-Richtlinie bzw. § 34 (1) BNatSchG (11.11.2015) Auswirkungen auf die Schutzziele und Lebensraumtypen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des **Landschaftsschutzgebiet**es "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge". Die Entlassung des Plangeltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde in Aussicht gestellt.

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Biosphärenreservate sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Rechtliche Vorgaben mit Planbezug

Nach § 61 BNatSchG i.V.m § 35 LNatSchG ist entlang der Uferlinie des Wittensees ein **Gewässerschutzstreifen** mit einer Breite von 50 m einzuhalten. In diesem Bereich ist die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Zu dem südwestlich und westlich liegenden Wald ist ein **Waldabstand** von 30 m einzuhalten § 24 LWaldG). Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S.-H. vom 30.8.2013 (Nr. 2) ist der Waldabstand gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hier dient die nachrichtliche Darstellung auch dem Nachweis, dass der erforderliche Waldabstand eingehalten wird.

Im Plangeltungsbereich ist mit **besonders geschützten Tierarten** gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu rechnen. Das sind hier insbesondere europäische Vogelarten und Fledermäuse. Es ist zu prüfen, ob auch streng geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind nicht bekannt.

1.3 Methodik der Umweltprüfung

Für jedes Schutzgut wird das Basisszenario anhand allgemein zugänglicher und speziell erhobener Daten dargestellt. Die Bewertung erfolgt nach Kriterien, die für die einzelnen Schutzgüter relevant sind. Die Bewertung des Bestandes, der Umweltauswirkungen, sowie der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbal--argumentativ. Für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass „Ver-

hältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.2013 herangezogen.

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden aufbauend auf der für den Bebauungsplan Nr. 2 durchgeführten siedlungsstrukturellen Untersuchung und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage im LSG umweltbezogen überprüft. Dabei wird die randliche Lage im Landschaftsschutzgebiet ebenso einbezogen wie die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und Auswirkungsprognosen für die relevanten Schutzgüter. Es wird dargestellt, welche umsetzbare Variante unter dem Aspekt möglichst geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter die am wenigsten belastende ist. Besondere Bedeutung hat dabei das Schutzgut Landschaft, hier das Landschaftsbild.

2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)

2.1 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrepublik Deutschland soll der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag verringert werden (z. Zt. sind es ca. 66 ha pro Tag). Gefordert ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Die Außenbereiche sollen geschont werden, in dem auf verträgliche Art und Weise die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Dazu gehört die Nutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich, die Nutzung von Baulücken und die Behebung von Leerständen, sowie die Um- bzw. Nachnutzung bereits oder ehemals bebauter Bereiche.

Dieses Ziel wurde im BauGB verankert, indem der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wurde (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Die Gemeinde Klein Wittensee wies in den vergangenen Jahren eine sehr zurückhaltende bauliche Entwicklung auf. Die Umsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 (Wohngebiet) ist nahezu abgeschlossen. Weitere wohnbauliche Entwicklungen, die über die Nutzung sog. Baulücken (§ 34 BauGB) hinausgehen, sind innerhalb der nächsten 10 – 15 Jahre nicht zu erwarten. Die einzig mögliche Entwicklung ist die Entstehung des Ferienhausgebietes auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände.

2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt sei-

ner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Fläche, Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt. Für das Wohnen und das Wohnumfeld sind vor allem mögliche Emissionen durch benachbarte Nutzungen (z. B. betriebliche Nutzungen oder Verkehrswege) zu berücksichtigen.

2.2.1 Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt am nordwestlichen Ufer des Wittensees (bebaubarer Teil außerhalb des Gewässerschutzstreifens). Östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 an, der ein Wohngebiet ausweist. Das Gebiet ist inzwischen zum größten Teil bebaut. Die dort vorhandenen und noch entstehenden Häuser dienen dem dauerhaften Wohnen, was im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht vorgesehen ist.

Weiter östlich liegen hofnahe Flächen und das Betriebsgelände eines landwirtschaftlichen Hofes. Weiter östlich und nordöstlich liegen der im Zusammenhang bebaute Teil der Gemeinde Klein Wittensee und weitere landwirtschaftliche Betriebe.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Strandweges, einer Gemeindestraße, die südwestlich am Ufer des Wittensees weiter verläuft. Weiter nordwestlich verläuft die Bundesstraße 203 (Rendsburg - Eckernförde). Nordöstlich liegt eine Fläche in annähernder Dreiecksform, die von Gemeindestraßen und der B 203 eingeschlossen ist. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB). Nördlich und nordwestlich des Plangebietes stehen 3 Wohnhäuser, die früher zur militärischen Liegenschaft gehörten.

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage, die lediglich durch typische Geräusche aus der Landwirtschaft und durch Verkehrslärm, ausgehend von der B 203, beeinflusst werden könnte. Die Wohnqualität und das Wohnumfeld sind auf einer Werteskala von 1 – 5 (aufsteigende Wertigkeit) mit der Stufe 4 zu bewerten. Die Stufe 5 ist wegen des von der B 203 ausgehenden Verkehrslärms (wenn auch in geringem Maße) nicht erreichbar.

Prägend für den Erholungswert der Landschaft, auch für die Naherholung, ist die Lage am Wittensee. Diese Lage hat sowohl in Bezug auf das Landschaftsbild, als auch durch das Gewässerklima, eine erholungsfördernde und damit gesundheitsfördernde Wirkung. Das gilt sowohl für die kurzfristige Naherholung, als auch für längerfristige Ferienaufenthalte. Die besondere Erholungseignung der Landschaft wird hier deutlich.

2.2.2 Vorbelastungen

Für den Bebauungsplan Nr. 2 wurde eine Schallimmissionsprognose (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 23.5.2018) erarbeitet, die eine Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm von der B 203 ergab.

Die Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein) hat ergeben, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Immissionswert für Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten wird. Lediglich im nordöstlichen Teilbereich ist eine geringe Überschreitung zu verzeichnen. Maßgeblich für die Einhaltung der Werte ist der östliche Gebietsrand. Für den Bebauungsplan Nr. 2, dessen östlicher Rand ca. 140 m von dem des Bebauungsplanes Nr. 1 entfernt liegt, ist eine solche Vorbelastung nicht relevant.

2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Dieses Schutzgut umfasst die wildlebenden Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sowie die wildwachsenden Pflanzen und deren Vorkommen in Biotopen. Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Arten und Lebensräumen.

2.3.1 Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bestand bis 2012 ein Pappelwald, der auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände aufgewachsen war. Im Wege der Waldumwandlung wurde dieser Wald entfernt und an anderer Stelle ersetzt. Zusätzlich wurden vor Ort Artenschutzmaßnahmen durchgeführt durch Anbringung von Fledermaus- und Vogelbrutkästen im benachbarten Waldstück.

Innerhalb des Geländes waren Fundamente ehemaliger Gebäude der Bundeswehr vorhanden, die nach der Rodung des Pappelwaldes ebenfalls entfernt wurden. Seitdem ist der Bereich vorwiegend mit Gras bestanden und wird bis an den Uferweg heran regelmäßig gemäht. Eine Drainage gibt es innerhalb dieser Fläche nicht. Innerhalb des Uferschutzstreifens, im südwestlichen Teil des Plangebietes, weist ein geringer Flächenanteil eine etwas feuchtere Ausprägung auf. Der Bewuchs hat die floristische Ausprägung, um als seggen- und binsenreiche Nasswiese i.S.d. § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG angesprochen zu werden. Die Definition nach § 1 Nr. 2d der Biotopverordnung[1] lautet: "Durch Seggen, Binsen und andere Feuchtezeiger geprägte, jährlich oder nicht jährlich gemähte oder beweidete Grünlandfläche" Als Mindestfläche sind 100 m² angegeben. Die tatsächliche Flächengröße variiert je nach Witterung. Der Artenschutzbeitrag des Büros GGV[2] wurde nach langer Trockenheit ausgearbeitet, darin ist eine Flächengröße von ca. 70 m² geschätzt. Bei landesüblichem Wechseln zwischen Trockenheitsphasen und Regenfällen ist die Feucht-

[1] Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.1.2009, zuletzt geändert am 27.5.2016

[2] Bebauungsplan Nr. 2, Gemeinde Klein Wittensee, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, 13.8.2018

fläche größer. Sie wird daher mit einer Größe von ca. 150 m² als geschütztes Biotop eingestuft.

Südlich des Uferweges schließt der mit Gehölzen bestandene Gewässersaum des Wittensees an. Der Saum ist an dieser Stelle besonders schmal (1 - 3 m). Ein durchgehender Röhrichtstreifen fehlt an dieser Stelle[3]. Die südwestliche Grenze des Plangebietes bildet ein Wanderweg, an dem nur im südlichen Teil sehr vereinzelt Gehölze stehen. Die Böschung an der nördlichen Plangebietsgrenze ist überwiegend mit Weiden und Brombeeren bewachsen. Eine weitere Spezifikation der Gehölze ist nicht erforderlich, da dieser Bewuchs bestehen bleiben soll. An der östlichen Plangebietsgrenze besteht ein unbepflanzter Wall. Weitere Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet, um die Auswirkungen auf diese Schutzgüter beurteilen zu können. Die vorwiegend mit Gras bestandene Fläche wird regelmäßig gemäht und ist dadurch artenarm. Der Wert der übrigen Strukturen lässt sich aus den Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1 und zur Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ableiten.

Am östlichen Rand des Plangebietes hat der Vorhabenträger ein Schwalbenhotel aufgestellt (freiwillige Leistung, keine Ausgleichsmaßnahme), das gut angenommen wird.

Die **Erhebung faunistischer Daten** wurden vom Biologenbüro GGV durchgeführt[4]. Es erfolgte eine Geländebegehung am 31.7.2018. Darauf aufbauend, und unter Verwendung vorliegender Daten, erfolgte eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Einschätzung der faunistischen Habitate.

Für **Fledermäuse** ist der Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen von Bedeutung. Quartiere sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten, weil keine dafür geeigneten Strukturen vorhanden sind. Auch eine besondere Qualität des Plangebietes als Nahrungshabitat liegt nicht vor. Es wurde deshalb für Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 2 festgestellt.

Es wurden im Plangebiet 10 **europäische Brutvogelarten** nachgewiesen oder werden erwartet. Davon sind 5 Arten potenziell Brutvögel der randlichen Gebüsche. Das Grünland weist keine eigene Brutvogelfauna auf.

Für gehölzbesiedelnde Brutvogelarten sind während der Brutzeit vor allem die unbeweglichen Entwicklungsformen – Eier und Jungvögel – gefährdet. Der Verbotstatbestand "Fangen, Töten, Verletzen" liegt während der Brutzeit vor. Der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist während der Brutzeit nicht grundsätzlich auszuschließen. Das Störungsverbot ist hier nicht relevant, da keine vorkommenden oder als vorkommend unterstellten Arten in Schleswig-Holstein gefährdet sind. Damit gilt, dass eine Störung nicht anzunehmen ist, wenn die ökologischen Funktionen im Raum erfüllt sind. Da es angrenzend ausreichend Gehölzbestände gibt, bleibt die

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des "B-Planes Nr. 1 Klein Wittensee", Kap. 3

[4] Bebauungsplan Nr. 2, Gemeinde Klein Wittensee, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, 13.8.2018

ökologische Funktion im Raum erhalten.

Für **andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** – Amphibien, Reptilien, Fischotter, Haselmaus und andere streng geschützte Tierarten - konnte eine artenschutzrechtliche Relevanz ausgeschlossen werden.

Der Teil des Plangebietes, der für den Bau von Ferienhäusern genutzt werden soll, liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG – 50 m ab der Uferlinie des Wittensees. Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens soll eine öffentlich zugängliche Liege- und Freizeitwiese eingerichtet werden, zur Ergänzung der Nutzung der vom Ufer des Wittensees ausgehenden Badeinsel.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird regelmäßig gemäht. Aus dem Grunde und auch aufgrund der relativ geringen Flächenausdehnung ist nicht mit dem Vorhandensein von Bodenbrütern zu rechnen. Sicherheitshalber sollte dennoch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Bodenbrütern, also ab August und nicht nach Ende Februar erfolgen.

Der Wert des Plangebietes für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist aufgrund der Vorbelastungen auf einer Werteskala von 1 – 5 mit der Stufe 2 zu bewerten. Das betrifft nicht die an das Plangebiet angrenzenden Strukturen.

2.3.2 Vorbelastungen

Die Vornutzung der Fläche durch die Bundeswehr und die Störung der Bodenfunktion durch das Entfernen der Fundamente wirken sich auf den Bestand an Pflanzen und Tieren nachteilig aus. Die Gehölzbestände auf angrenzenden Flächen sind dadurch nicht betroffen.

2.3.3 FFH-Gebiet DE-1624-392 "Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen"

Zum geplanten Ferienhausgebiet am Wittensee wurde vom Büro leguan gmbh eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

Das FFH-Gebiet DE-1624-392 umfasst im Wesentlichen den Wittensee und seine Ufer. In einzelnen Teilbereich geht die Schutzgebietsfläche geringfügig darüber hinaus. Am geplanten Ferienhausgebiet ist das jedoch nicht der Fall. Es werden 3 verschiedene Biotopkomplexe erfasst. 84 % der Gesamtfläche entfallen auf den Biotopkomplex "Binnengewässer". 13 % sind dem Niedermoorkomplex zuzuordnen, 3 % entfallen auf Laubwaldkomplexe. Der Wittensee wird als besonders schutzwürdig eingestuft, obwohl er aufgrund seines nährstoffreicheren Zustandes nicht als kalkreicher, nährstoffarmer See ausgebildet ist. Mit der Ausweisung des FFH-Gebietes werden folgende Lebensraumtypen geschützt:

Code FFH-LRT	Name
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
3260	Flüsse der planaren biss mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7220*	Kalktuffquellen (Cratoneurion)
*91E0	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern
* = Prioritärer Lebensraumtyp – vorangestellt * = prioritäre Art	

Arten des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung und Arten des Anhangs II mit besonderer Bedeutung für das FFH-Gebiet DE-1624-392 sind laut Standard-Datenbogen nicht gemeldet. In dem Bereich des FFH-Gebietes, der südlich des Plangeltungsbereiches liegt, ist ausschließlich der Lebensraumtyp 3140 anzutreffen. Die anderen Lebensraumtypen befinden sich in einer Entfernung zum Plangebiet, die eine Beeinflussung ausschließt.

Der Managementplan für das FFH-Gebiet DE-1624-392, Stand Oktober 22015, trifft zum Bestand keine anderen Aussagen.

2.4 Schutzgut Boden

Boden im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) "ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten."

Zu bewerten sind die Bodenverhältnisse anhand der in § 2 Abs.2 BBodSchG aufgeführten Kriterien:

- Funktion als Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
- Nutzungsfunktion als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

2.4.1 Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich steht Parabraunerde an*. Das Ausgangsmaterial für Parabraunerde stellen lehmige bzw. schluffig-tonige eiszeitliche Sedimente (Geschiebelehm, Fließerden, Geschiebedecksand, untergeordnet auch bindige Beckenabsätze) dar. Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, ein hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine gute Baugrundeignung auf.

*Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Bodenübersichtskarte – www.umweltdaten-landsh.de/atlas

Es wurde von der NEUMANN Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dafür wurden zwischen dem 28.2. und dem 5.3.2018 insgesamt 12 Kleinbohrungen (für jedes geplante Ferienhaus eine) bis max. 6,0 m und 2 Rammkernsondierungen bis 2,0 m unter Ansatzhöhe abgeteuft. In der geplanten Trasse des Erschließungsweges innerhalb des Plangebietes wurden 7 Kleinbohrungen bis max. 5,0 m und eine Rammkernsondierung bis 2,0 m unter Ansatzhöhe abgeteuft. Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wurden 2 Kleinbohrungen bis 3,0 m unter Ansatzhöhe durchgeführt. Es wurden insgesamt 122 Bodenproben genommen.

Grundsätzlich wurde dabei folgender Bodenaufbau festgestellt: humoser Oberboden steht in bis zu 0,50 m Mächtigkeit an. Bis in max. 1,50 m Tiefe wurden künstliche Auffüllungen angetroffen, die aus umgelagerten gemischt- und feinkörnigen Böden, grobkörnigen Mineralkorngemischen und aus Bauschutt bestehen. Teilweise liegt eine starke Durchmischung mit den Stauwasserböden vor, wodurch eine exakte Abgrenzung schwierig ist.

Bis max. 2,05 m unter Ansatzhöhe stehen sehr schwach organische bis organische Stauwasserböden an, die im Grundwassereinflussbereich oberhalb der eiszeitlichen Geschiebeböden entstanden sind. In weiten Bereichen sind Pflanzen-, Holz- und Schalenreste eingelagert. Bereichsweise wurden Fremdstoffe wie Ziegelreste und Betonbruchstücke festgestellt, die vermutlich bei Rodungs- und Feldarbeiten eingetragen wurden. Die Stauwasserböden weisen eine geringe Steifigkeit auf und sind aufgrund ihrer schlechten bodenmechanischen Eigenschaften zum Abtrag von Lasten wenig geeignet. Bei den Geschiebeböden handelt es sich um Geschiebelehm und Geschiebemergel, in die bereichsweise wasserführende Sandstreifen eingelagert sind. Die Geschiebeböden haben weitestgehend steife bis halbfeste Konsistenz. Die eiszeitlichen Sande sind größtenteils schlecht sortiert und liegen in mitteldichter bis dichter Lagerung vor.

Das Ergebnis der Untersuchungen ist, dass zum Teil nicht ausreichend tragfähige Bodenschichten vorliegen, die im Bereich der Hausfundamente und der Verkehrsflächen ausgetauscht werden müssen. Für die Gründungsarbeiten ist teilweise eine Wasserhaltung erforderlich, zum Teil ist offene Wasserhaltung möglich. Für tiefere Baugrubenabschnitte ist teilweise eine geschlossene Wasserhaltung durchzuführen.[5]

Parabraunerde ist ein weit verbreiteter Bodentyp. Die Störung der Bodenstruktur führt zu einer Bewertung auf einer Werteskala von 1 – 5 mit der Wertstufe 2.

[5] NEUMANN Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung – Kurzbericht vom 6.3.2018

2.4.2 Vorbelastungen

Die Vornutzung des Geländes einschließlich der Abbrucharbeiten der Gebäudereste haben die Bodenstruktur nachhaltig beeinträchtigt. Die im Zuge der Baugrunduntersuchung angetroffene Bauschuttanteile bestehen aus Ziegelresten und Betonteilen. Es besteht daher eine mechanische Bodenbelastung. Von einer chemischen Belastung ist nicht auszugehen.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser. Zu den Oberflächengewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.

2.5.1 Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes liegt der Wittensee.

Im Zuge der vorgenannten Baugrunderkundung wurden die Grundwasserstände in den Bohrlöchern gemessen. Wasser wurde in Tiefen zwischen 0,75 m und 3,30 m unter GOK festgestellt. Es dürfte sich um oberhalb der Geschiebeböden anstehendes Stauwasser und in sandigen Einschüben innerhalb der Geschiebeböden um Schichtenwasser handeln. Die gemessenen Grundwasserstände sind Momentaufnahmen, der höchstmögliche Grundwasserstand wurde nicht festgestellt. Es sind Schwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter möglich.[6]

Der Wittensee als das einzige Oberflächengewässer ist auf einer Werteskala von 1 - 5 mit der Wertstufe 5 zu bewerten. Ausschlaggebend ist dabei die Lage im FFH-Gebiet. Das Grundwasser wird mit der Wertstufe 4 bewertet, da es hier nicht der Trinkwassergewinnung dient.

2.5.2 Vorbelastungen

Es sind keine Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser bekannt.

[6] [6] NEUMANN Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung – Kurzbericht vom 6.3.2018, Kap. 2.3

2.6 Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima sind gesondert zu betrachten. Luft ist ein die Erde umgebendes Gasgemisch. Ihre Qualität wird anhand natürlicher Gegebenheiten und vorhandener Verschmutzungen festgestellt. Als Klima wird der Zustand der bodennahen Atmosphäre und Witterung bezeichnet, der Boden, Tiere, Pflanzen und den Menschen beeinflusst. Für den Umweltbericht relevant sind nicht das Weltklima, sondern die örtlich und ggf. regional wirksamen Aspekte.

2.6.1 Bestand und Bewertung

Im Plangebiet und seiner Umgebung herrscht gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vor. Die Hauptwindrichtung ist West / Südwest, die Niederschlagsmenge liegt im Mittel bei 800 mm im Jahr.

Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe ist gering. Die Luftqualität ist als gut zu bezeichnen.

Weitere Untersuchungen zu diesen Schutzgütern sind nicht erforderlich.

Die Schutzgüter Luft und Klima werden auf einer Werteskala von 1 – 5 in die höchste Stufe eingeordnet, da keine Vorbelastungen bekannt sind.

2.6.2 Vorbelastungen

Für das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind keine Vorbelastungen der Schutzgüter Luft und Klima bekannt.

2.7 Schutzgut Landschaft

Der Begriff der Landschaft umfasst die Landschaftsfunktionen, das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Landschaft. Da die Landschaftsfunktionen im Rahmen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt behandelt wurden, und die Erlebbarkeit der Landschaft beim Schutzgut Mensch, werden die Untersuchungen für das Schutzgut Landschaft auf das Landschaftsbild beschränkt.

2.7.1 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet war Teil einer Bundeswehrliegenschaft, für die die Gemeinde Klein Wittensee eine touristische Nachnutzung vorgesehen hat. Nordwestlich und nördlich des Plangebietes verläuft der Strandweg, etwas weiter nördlich die Bundesstraße 203. Zwischen dem Strandweg und dem Plangebiet stehen 3 Wohnhäuser, die früher zur militärischen Liegenschaft gehörten. Östlich grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 an den Pangeltungsbereich. Südlich verläuft ein Wanderweg am Ufer des Wittensees, direkt daran

anschließend liegt der Wittensee. Der Uferstreifen ist an dieser Stelle sehr schmal. In den See hingebaut liegen dort eine Slipanlage und ein Badesteg (Verlegung der öffentlichen Badestelle Sande an diese Stelle). Südwestlich grenzt ein kleines Waldstück an den Geltungsbereich, nordwestlich eine Ackerfläche.

Durch die Lage am Wittensee, teilweise begrenzt durch einen Wald, ist das Landschaftsbild auf einer Werteskala von 1 – 5 aufgrund der Vorbelastung in die Stufe 4 einzuordnen.

2.7.2 Vorbelastungen

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht durch Windkraftanlagen, die auf der gegenüberliegenden Seite des Wittensees deutlich sichtbar sind. Von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angemerkt, dass die visuelle Wirkung von Windkraftanlagen mit dem 15-fachen der Anlagenhöhe angenommen wird, hier also 2.250 m. Die Entfernung betrage tatsächlich 5.500 m. Dabei handelt es sich um eine Standardisierung, die im Anwendungserlass der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Windkraftanlagen vom 19.12.2017 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein zur Bewertung des Eingriffs beim Bau von Windkraftanlagen und Windparks zugrunde gelegt wird. Diese Standardisierung wird vorgenommen, um bei der Eingriffsbewertung eine einheitliche Handhabung zu gewährleisten. Für die Bewertung der Vorbelastung des Landschaftsbildes ist dieser Erlass nicht anzuwenden. Die Windkraftanlagen sind vom Plangebiet aus deutlich zu sehen und damit als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes lag auch in dem Bestand und der Nutzung der Bundeswehrliegenschaft vor. Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde diese Vorbelastung teilweise beseitigt. Die Entfernung der Gebäudereste und Fundamente im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sorgte für die Beseitigung auch dieser Vorbelastung.

2.7.3 Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge"

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III ist das Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge" (LSG-VO vom 9.3.2001) dargestellt. Es umfasst den Wittensee mit Randbereichen, einen etwa gleich großen Teil westlich davon, und setzt sich dann nach Norden fort, bis an die Ortschaft Kopperby heran. Es handelt sich also um einen sehr großräumigen Schutzbereich. Ortslagen sind grundsätzlich ausgenommen, die Schutzgebietsgrenze erfasst aber z.T. Freiflächen innerhalb der Ortslagen. Das ist auch in Klein Wittensee der Fall. Hier wurde der westliche Teil der Bundeswehrliegenschaft in den Schutzbereich einbezogen.

Schutzzweck ist die besondere geologische und geomorphologische Charakteristik der Landschaft um den Wittensee, ferner Landschaftselemente wie Trocken- und Magerrasen auf Geländekuppen und Hängen, Laubwälder, Feldgehölze, Knicks, Einzelbäume, Quellbereiche, feuchte Senken und Moore, Ufervegetation der Seen und Fließgewässer, Bruchwälder, sowie feuchte Wiesen und Weiden. Als von besonderer Bedeutung ist der mosaik-

artige Wechsel der verschiedenen Landschaftselemente und Nutzungen, insbesondere der bewaldeten und unbewaldeten Flächen in der Hügellandschaft sowie der Seen, ihrer Verlandungszonen und ihrer Umgebung u.a. auch als Nahrungs-, Brut- und Rastgebiet der Wasservogelwelt angeführt. Innerhalb des Schutzbereiches soll die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter insbesondere zugunsten der Waldgebiete in naturnaher Ausprägung, des Wasserhaushaltes, der Wasserqualität und der typischen Ufervegetation, die Natur wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung und wegen ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung in diesem Naturraum erhalten, wiederhergestellt und entwickelt werden. [7]

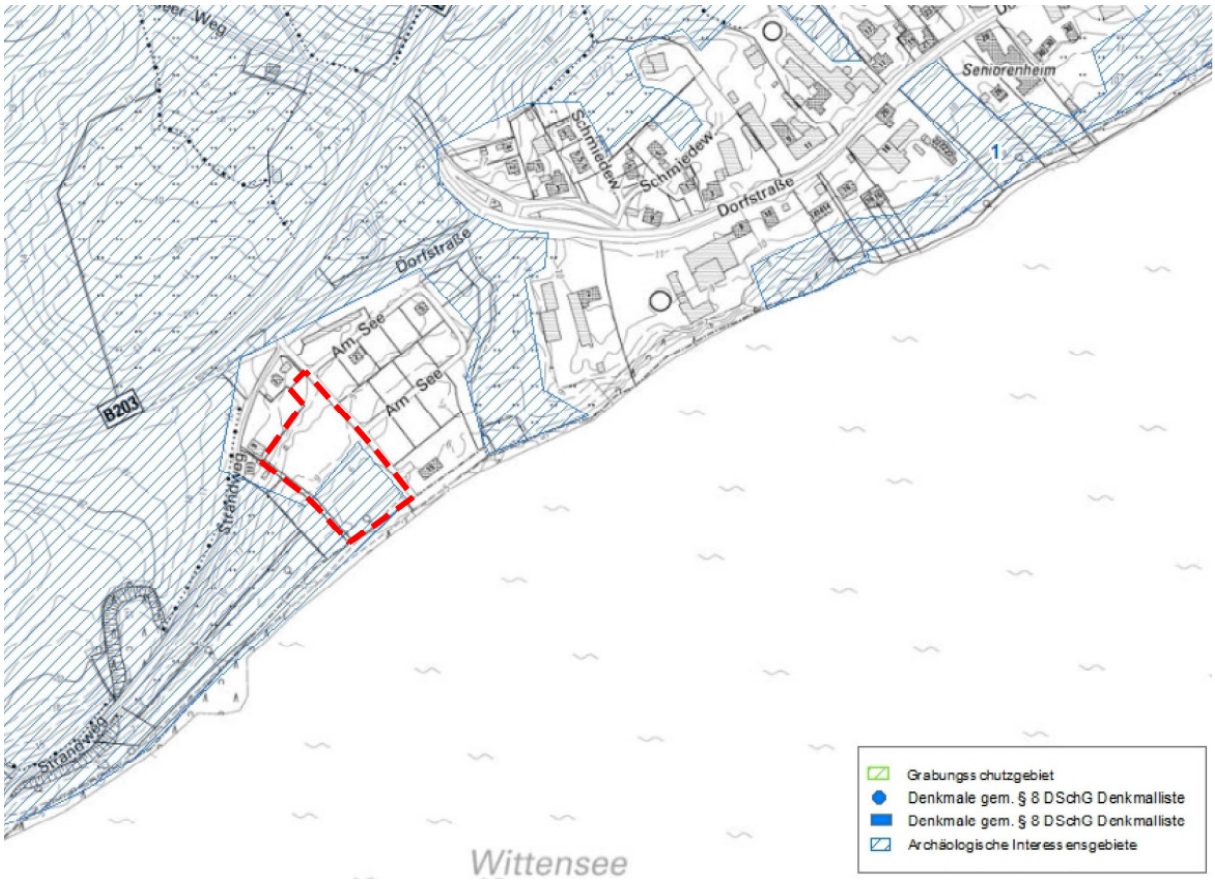
[7] Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge" vom 9.3.2001, § 3 Abs. 1 und 2

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Begriff Kulturgüter bezeichnet Gegenstände des kulturellen Erbes. Dazu gehören Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich und in seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Das Archäologische Landesamt hat mitgeteilt, dass das Plangebiet teilweise innerhalb eines archäologischen Interessengebietes liegt und dass mit archäologischer Substanz zu rechnen ist. Eine Vorbelastung dieses Interessengebietes ist die militärische Vornutzung des Plangebietes mit den auf der Fläche errichteten Bauten, sowie die damalige militärische Aktivität auf der Fläche.



Anlage zur Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 23.5.2018 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Als Sachgüter sind die Straße "Am See", sowie die dorthin führenden Gemeindestraßen zu berücksichtigen. Diese Straßen unterliegen derzeit der ortsüblichen Belastung.

2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden hier nicht beschrieben. Maßgeblich sind die Wechselwirkungen, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind. Diese werden beschrieben, soweit sie nicht bereits in die schutzgutbezogene Bewertung der Auswirkungen eingeflossen sind (z.B. beim Schutzgut Boden aufgrund der Anforderungen nach dem BBodSchG).

Für das **Schutzgut Mensch** sind der Wohnort und das Wohn- und Arbeitsumfeld, sowie der Ferienort von besonderer Bedeutung. Beides hängt mit dem Landschafts- / Ortsbild zusammen, das hier unter diesem Aspekt relativ hoch zu bewerten ist.

Die **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** hängen indirekt von dem Maß der Beeinträchtigung bzw. der Naturnähe des Bodens ab. Bestehende Beeinträchtigungen des Bodens korrespondieren mit dem Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen. Die Vornutzung des Bodens als Bundeswehrliegenschaft und die Störung der Bodenfunktion durch das Entfernen der Fundamente wirkt sich limitierend auf das Lebensraumangebot für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere aus.

Das **Schutzgut Boden** hängt wiederum eng mit dem Schutzgut Wasser zusammen. Flächenversiegelungen unterbinden die Versickerung von Niederschlagswasser und auch das Bodenleben. Das ist allerdings abhängig vom Umfang der Flächenversiegelungen.

Das **Schutzgut Wasser** ist nur bedingt betroffen. Das Grundwasser dient hier nicht der Trinkwassergewinnung (Schutzgut Mensch) und bedarf deshalb keines besonderen, über das übliche Maß hinausgehenden Schutzes.

Das **Schutzgut Luft** hängt eng mit dem Schutzgut Mensch zusammen. Die Luftqualität ist ein entscheidender Faktor für die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Die recht gute Luftqualität im Untersuchungsraum wirkt sich also auch auf den Menschen positiv aus.

Zwischen dem **Schutzgut Klima** und den Schutzgütern Boden und Pflanzen bestehen Wechselbeziehungen. Flächenversiegelungen bewirken eine Erwärmung der Luft durch geringe Verdunstung. Pflanzen sorgen durch Transpiration für eine Abkühlung der Luft. Flächenversiegelungen sorgen aber wiederum dafür, dass sich nur wenige Pflanzen ansiedeln können. Diese Wechselbeziehung tritt hier aber aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Strukturen und des guten Luftaustausches nur wenig in Erscheinung.

Zum **Schutzgut Landschaft** steht das Schutzgut Pflanzen in enger Beziehung. Die Nutzungen, der Wittensee und der Pflanzenbestand um den Wittensee prägen die Landschaft.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2

Zur Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden nach der Bau- und der Betriebsphase der Vorhaben. Präzisiert wird dies unter Buchstabe aa) mit "Bau und Vorhandensein". Im Folgenden wird im Sinne der besseren Verständlichkeit unterschieden nach der Bauphase und der Bestandsphase des Ferienhausgebietes. Für das Schutzgut Fläche wird diese Unterscheidung nicht vorgenommen, weil sie für die Flächeninanspruchnahme nicht relevant ist.

3.1 Schutzgut Fläche

Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme des Plangebietes für den Bau von Ferienhäusern wird anhand der touristischen Notwendigkeit, der siedlungsstrukturellen Untersuchung der Stadtplanerin Monika Bahlmann und der Vornutzung der Fläche beurteilt.

Das Schutzgut Fläche meint in erster Linie bisher nicht genutzte Grundfläche. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen wird vom BauGB als Mittel zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung eingestuft (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann dadurch entsprochen werden.

Darüber hinaus hat die siedlungsstrukturelle Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 nachgewiesen, dass eine andere Fläche im Gemeindegebiet für den Bau von Ferienhäusern nicht zur Verfügung steht.

Die Flächeninanspruchnahme wurde soweit reduziert, wie es ortsverträglich möglich ist. Die Erschließung wurde flächensparend vorgesehen. Die zulässigen Flächenversiegelungen lassen Raum für unversiegelte Flächen und Gehölzpflanzungen. Als Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet ist zudem eine durchgehende Hecke auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Es ist daher nicht von nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche auszugehen.

3.2 Schutzgut Mensch

3.2.1 Bauphase

Als Bauphase wird hier die Zeit der Erschließungsarbeiten und des Baus der Ferienhäuser angesehen. Die Erschließungs- und Bauarbeiten werden in einem Zuge durchgeführt.

Für den Bau der Erschließungseinrichtungen und der Ferienhäuser wird der Oberboden abgeschoben und die darunter befindlichen Auffüllungen ausgehoben, soweit es für den Bau der Straße und der Häuser erforderlich ist. Wo es erforderlich ist, wird zum Teil mit Sand so weit aufgefüllt, wie es für den Bau des Weges erforderlich ist. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Straße "Am See" ausgehend verlegt. Dafür ist Schwerlastverkehr auf den heranführenden Straßen und der Betrieb von Baumaschinen innerhalb der Plangebietsfläche erforderlich.

Die in der Umgebung lebenden Menschen werden durch den erhöhten Betrieb auf den Straßen und den Maschineneinsatz innerhalb der Fläche durch Lärm und Schadstoffe aus den Verbrennungsmotoren belastet. Dies ist aber eine zeitlich begrenzte Phase, die für jedermann hinnehmbar ist. Mit Gefahren für die vor Ort lebenden und auf der Baustelle arbeitenden Menschen ist bei Einhaltung der geltenden Straßenverkehrs- und Unfallverhütungsvorschriften nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus zu rechnen. Die Kumulierung von Vorhaben ist nicht zu erwarten, da dieses Baugebiet das einzige sein wird, das in Klein Wittensee in der nächsten Zeit erschlossen wird.

3.2.2 Bestandsphase

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der Siedlungsbereich der Gemeinde Klein Wittensee innerhalb einer ehemaligen militärischen Liegenschaft weiterentwickelt. Es wird also ein bereits genutzter Standort für den Bau der Ferienhäuser wieder nutzbar gemacht.

Die Bewohner der Häuser östlich der Straße "Am See" (Bebauungsplan Nr. 1) und nördlich bzw. nordwestlich des Pangebietes haben derzeit in ihrer Nachbarschaft eine regelmäßig gemähte Grasfläche. Die militärische Nutzung des Plangebietes und der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1 fand vor der Erschließung des östlich angrenzenden Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 1) statt. In Zukunft werden auf dieser Fläche Ferienhäuser stehen. Die Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen sind sehr gering. Die Erholungseignung der Landschaft wird dadurch nicht nachteilig beeinflusst, die geplante Bebauung dient der Erholung.
Auf das Ferienhausgebiet wirkt der von der Bundesstraße B 203 ausgehende Verkehrslärm ein. Vom Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH wurden die Schallimmissionen im Plangebiet festgestellt und bewertet. Bewertungsgrundlage sind die DIN 18005 und die 16. BImSchV. Zur Ermittlung der Lärmbelastung wurden die dtV-Werte aus der Verkehrszählung 2005 der Zählstelle 0428 zugrundegelegt. Die Zählung hat täglich 6.116 Kfz mit einem LKW-Anteil von 3,8 % tagsüber und 4,9 % nachts ergeben. Der öffentliche Parkplatz am Ende der Dorfstraße mit 10 Stellplätzen wurde in die Berechnungen einbezogen.

Die von der Bundesstraße ausgehende Schallausbreitung in Richtung Plangebiet wurde für eine Aufpunkthöhe von 2,50 m berechnet (Fensterhöhe Erdgeschoss). Da die Ferienhäuser eingeschossig gebaut werden sollen, ist eine Berechnung für ein höher gelegenes Fenster nicht erforderlich. Die Berechnung wurde für die Tages- und die Nachtzeit durchgeführt. Beide Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Teil

des Plangebietes über-, im südlichen Teil eingehalten oder unterschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Um gesunde Wohnverhältnisse und die Möglichkeit der Erholung in den Ferienhäusern sicherzustellen, sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden in der Regel bei einwandfreier Bauausführung mit marktüblichen Wärmeschutzfenstern erfüllt. Für den PKW-Stellplatz, der zur Ferienhausanlage gehören wird, gilt diese Bewertung nur dann, wenn er nicht von anderen Nutzern mit genutzt wird.[8]

Nachteilige Auswirkungen auf die Nutzer der Ferienhäuser durch Verkehrslärm sind nach diesen Ergebnissen nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.3.1 Bauphase

Für den Bau der Erschließungsanlagen und der Ferienhäuser werden Flächen in Anspruch genommen, die für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen bisher eine geringe Bedeutung hatten. Die ehemals höhere Bedeutung des Waldbestandes wurde durch die Waldumwandlung aufgehoben. Die Betriebsamkeit auf der Fläche während des Baus der Häuser und der Erschließungsanlagen und die damit verbundenen Lärmemissionen können grundsätzlich auch für Tiere in benachbarten Bereichen nachteilige Auswirkungen haben. Da aber im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung nur Tierarten festgestellt wurden bzw. ihr Vorkommen prognostiziert wurde, die regelmäßig in der Nähe menschlicher Siedlungen anzutreffen sind, ist nicht von hoher Störungsanfälligkeit auszugehen. Diese Arten kommen auch häufig vor.

Bauarbeiten finden im Regelfall bei Tageslicht statt. Eine Ausleuchtung der Fläche für diesen Zweck ist nicht erforderlich. Die Fahrzeuge, die sich auf der Baustelle bewegen, entsprechen dem, was auch auf öffentlichen Straßen anzutreffen ist. Von einer Beeinträchtigung von Tieren in den angrenzenden Bereichen ist vor allem deshalb nicht auszugehen, weil während der Tageszeit nicht mit Licht gearbeitet wird, tagaktive Tiere also nicht beeinträchtigt werden. Da Bauarbeiten in der Nachtzeit nicht durchgeführt werden, sind nachtaktive Tiere davon ebenfalls nicht betroffen.

Es ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu rechnen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt ergeben sich während der Bauphase die üblichen Auswirkungen durch Bauarbeiten. Der Pflanzenbestand in der Fläche wird partiell beseitigt. Die Ferienhäuser sind mit relativ großem Abstand zueinander geplant, sodass zwischen den Häusern Pflanzenbestand erhalten bleibt. Die randlich stehenden

[8] Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Klein Wittensee, Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet, 23.5.2018

Gehölze bleiben unberührt und sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens ist die Liege- und Freizeitwiese vorgesehen. Dafür sind keine Bauarbeiten erforderlich, die mit Gras bestandene Fläche wird so genutzt, wie sie sich derzeit darstellt.

Die **artenschutzrechtliche Konfliktanalyse** wurde für die europäischen Brutvogelarten durchgeführt. Für andere streng geschützte Tierarten ergab sich keine artenschutzrechtliche Relevanz (siehe Kap. 2.3.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - Bestand und Bewertung).
Für gehölzbesiedelnde Brutvogelarten sind während der Brutzeit vor allem die unbeweglichen Entwicklungsformen – Eier und Jungvögel – gefährdet. Der Verbotstatbestand "Fangen, Töten, Verletzen" liegt während der Brutzeit vor. Der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist während der Brutzeit nicht grundsätzlich auszuschließen. Das Störungsverbot ist hier nicht relevant, da keine vorkommenden oder als vorkommend unterstellten Arten in Schleswig-Holstein gefährdet sind. Damit gilt, dass eine Störung nicht anzunehmen ist, wenn die ökologischen Funktionen im Raum erfüllt sind. Da es angrenzend ausreichend Gehölzbestände gibt, bleibt die ökologische Funktion im Raum erhalten.[9]

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nachteilig, aufgrund des eher geringen Wertes des Pflanzenbestandes in der Fläche aber nicht erheblich nachteilig. Die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse hat ergeben, dass für das Schutzgut Tiere das gleiche gilt. Der relativ geringe Ausgangswert des Pflanzenbestandes und die eher geringe Bedeutung der Fläche für die Tierwelt führen auch zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht erheblich nachteilig sein werden.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird folgende Bauzeitenregelung vorgesehen:

- Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten (1. März - 30. September) zulässig.

3.3.2 Bestandsphase

Es soll eine ehemals bebaute und militärisch genutzte Fläche für den Bau von Ferienhäusern in Anspruch genommen werden. Die dadurch wegfallenden, nicht hochwertigen Lebensräume sind ersetzbar. Die in geringem Umfang am Rand des Plangeltungsbereiches vorhandenen Gehölzbestände bleiben erhalten und werden durch Heckenpflanzungen ergänzt. Die Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind in der Bestandsphase daher positiv.

Die Ferienhäuser stehen einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung, sind also nicht dauerhaft bewohnt. Die Aktivitäten auf dem Grundstück bestehen aus An- und Abreise und aus den gelegentlichen Aufenthalten im Garten. Die An- und Abreise soll mit

[9] Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, Kap. 5

dem eigenen PKW innerhalb des Plangebietes zugelassen werden, aus einem anderen Grund ist das Befahren die Zuwegung innerhalb des Ferienhausgebietes nicht zulässig. Die in geringem Umfang festgestellten bzw. prognostizierten Arten sind typisch für besiedelte Bereiche. Sie sind an das Störungspotential besiedelter Bereiche gewöhnt und deshalb in der Lage, sich auf die geplanten Veränderungen einzustellen.

Lichtemissionen in die benachbarten Bereiche entstehen durch die Straßenbeleuchtung und durch die Außenbeleuchtung der Ferienhäuser. Für die Straßenbeleuchtung sollte zum Schutz nachtaktiver Tiere eine Halbnachtschaltung vorgesehen werden, damit die Lichtemissionen zeitlich begrenzt sind. Die Außenbeleuchtung an den Ferienhäusern sollte mit Bewegungsmeldern ausgestattet werden, damit sie nur dann aktiv ist, wenn sie benötigt wird.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt und die biologische Vielfalt sind unter diesen Voraussetzungen nicht nachteilig, da die geplanten Hecken zusätzliche Lebensräume bilden, die jetzt nicht vorhanden sind.

Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Straßenbeleuchtung ist mit einer Halbnachtregelung oder Bewegungsmeldern zu versehen.
- Die Außenbeleuchtung der Ferienhäuser ist über Bewegungsmelder bedarfsgerecht zu regeln.

3.3.3 FFH-Gebiet DE-1624-392 "Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt außerhalb des FFH-Gebietes DE-1624-392. Unmittelbare Wirkungen durch Flächeninanspruchnahme sind daher ausgeschlossen.

Die baubedingten Wirkungen umfassen den Betrieb von Baumaschinen und -fahrzeugen, die zur Störung von Arten innerhalb des FFH-Gebietes führen können. Anlagebedingte Auswirkungen sind die dauerhafte Veränderung der Fläche und die partielle Überbauung. Betriebsbedingte Wirkungen sind optische und akustische Emissionen durch Freizeitaktivitäten und Kfz-Verkehr innerhalb des Gebietes.

Der Lebensraumtyp 3140 wird dem Wittensee zugeordnet. Das Ferienhausgebiet ist in einer Entfernung von 50 m und mehr vom Ufer des Wittensees geplant. Stoffliche Einflüsse berühren diesen Lebensraumtyp nicht. Auch visuelle und akustische Reize haben auf diesen Lebensraumtyp oder die ihn charakterisierenden Pflanzenarten keinen Einfluss. Empfindliche Tierarten sind im Nahbereich des Plangebietes nicht zu erwarten, da Aktivitäten auf dem See wie Freizeitnutzung und Fischerei sie vertreiben würden. Auch anlagebedingte Auswirkungen können aufgrund der Entfernung des Ferienhausgebietes zum Seeufer ausgeschlossen werden.

Von der Ferienhaussiedlung im Betrieb ausgehende optische und akustische Reize – Freizeitaktivitäten und Kfz-Betrieb – haben keinen Einfluss auf diesen Lebensraumtyp und die ihn charakterisierenden Pflanzenarten. Für Tierarten gilt das gleiche wie für die anlagebedingten Auswirkungen.

Abschließend wird festgestellt, dass durch die Ferienhaussiedlung keine Beeinträchtigungen des Lebensraumtyps "Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen" zu erwarten sind.[10]

Es wurde weiter geprüft, ob Auswirkungen auf den Lebensraumtyp "91E0 "Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern" zu erwarten sind. Dieser Lebensraumtyp reicht mit einer Fläche von ca. 0,5 ha bis auf 30 m an den Vorhabenbereich heran. Da jedoch visuelle und akustische Reize auf diesen Lebensraumtyp keinen Einfluss haben, und eine flächenmäßige Inanspruchnahme nicht erfolgt, können Auswirkungen ausgeschlossen werden.[11]

Dadurch kann festgestellt werden, dass durch den Bau und Betrieb der Ferienhaussiedlung im Plangeltungsbereich die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE-1624-392 nicht beeinträchtigt werden.[12]

Der Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet 1624-392 weist für das Ufer des Wittensees das Ziel der Erhaltung der naturnahen ungenutzten Uferbereiche aus. Als weitergehende Entwicklungsmaßnahme ist die naturnahe Gestaltung der Ufer- und ufernahen Grundstücke vorgesehen. Das bedeutet die Verwendung standortheimischer Pflanzenarten, die Erhaltung des naturnahen Baumbestands und die Vermeidung weiterer Versiegelung und des Verbaus von Uferflächen.[13]

3.4 Schutzgüter Boden und Wasser

3.4.1 Bauphase

Für die Erschließungsarbeiten und den Bau der Ferienhäuser wird der Boden im Plangebiet in Anspruch genommen. Das gilt sowohl für den Verlauf der privaten Verkehrsfläche und die Standorte der einzelnen Häuser, als auch für die zur Ausführung der jeweiligen Bauarbeiten benötigten Arbeitsbereiche. Der Oberboden wird abgeschoben und so gelagert, dass er in nutzbarem, also belebtem Zustand erhalten wird (§ 202 BauGB). Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird er vor Ort wieder aufgetragen.

[10] FFH-Verträglichkeitsvorprüfung Planungsbüro leguan, Kap. 5.2.1
[11] FFH-Verträglichkeitsvorprüfung Planungsbüro leguan, Kap. 5.2.9
[12] FFH-Verträglichkeitsvorprüfung Planungsbüro leguan, Kap. 5.3
[13] Managementplan für das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet DE-1624-392 "Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen", Maßnahmenplan S. 1 und textliche Erläuterung, Kap. 6.3.2, www.umweltdaten.landsh.de

Der Boden unterhalb des Oberbodens wird durch die Baumaßnahmen auch in den Arbeitsbereichen beeinträchtigt. Es liegen im Plangebiet durch die Vornutzung und die Beseitigung von Gebäudefundamenten deutlich gestörte Bodenverhältnisse vor. Darin ist also keine darüberhinausgehende Beeinträchtigung zu sehen.

Der Bau von Kellergeschossen ist nicht vorgesehen, es erfolgt keine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch Drainagen.

3.4.2 Bestandsphase

Der Bau der Ferienhäuser und der privaten Verkehrsfläche ist mit Flächenversiegelungen verbunden. Diese bewirken, dass partiell kein Bodenleben mehr stattfindet und Niederschlagswasser dort nicht versickern kann. Das ist grundsätzlich mit nachteiligen Auswirkungen auf den Boden verbunden. In diesem Ferienhausgebiet sind jedoch aufgrund der deutlichen Begrenzung der Flächenversiegelungen und der Vorbelastungen des Bodens keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Boden insgesamt anzunehmen. Dies gilt vor allem deshalb, weil die Flächenversiegelungen nicht durchgängig vorgenommen werden, sondern auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen verteilt und mit unversiegelten Flächen dazwischen. Die Auswirkungen sind ausgleichbar.

Im Plangebiet stehen Stauwasserböden an, auf deren schwer durchlässigen Schichten sich Niederschlagswasser aufstaut. Ferner wurden bis zu 1,50 m dicke Auffüllungen festgestellt, die durch tragfähigen Boden ersetzt werden müssen. In den Bereichen kann versickerungsfähiger Boden aufgetragen werden. Die Auffüllungen sind außerdem in Bereichen mit versickerungsfähiger Befestigung geeignet, das dort anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

Das von den Dachflächen der Ferienhäuser abfließende Wasser wird der öffentlichen Entwässerungsanlage in der Straße "Am See", mit Anschluss an das vorhandene naturnahe Gewässer innerhalb der Fläche für die Beseitigung von Abwasser, zugeführt. Dieses wurde für die Oberflächenentwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 angelegt und ist so konzipiert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 daran mit angeschlossen werden kann. Für den Bau dieser Entwässerungsanlage liegt eine Genehmigung nach § 68 WHG der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 14.11.2012 vor – Az.: 66.210.30.90.088.01. Die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Erlaubnisbescheid der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 19.11.2012, Az. 66.217.31.90.088.02, zugelassen.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes des Gebietes ist dadurch nicht zu erwarten. Damit sind auch die Auswirkungen auf diese Schutzgüter nicht als erheblich nachteilig einzustufen.

3.5 Schutzgüter Luft und Klima

3.5.1 Bauphase

Während der Bauphase entstehen durch den Transport von Baumaterialien und den Einsatz von Baumaschinen mehr Luftschadstoffe aus Verbrennungsmotoren als später im Bestand des Gebietes. Diese Belastung der Luft wird aber vorübergehend sein. Aufgrund der Lage des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft erfolgt ein guter Luftaustausch, der hohe Schadstoffkonzentrationen im gesamten Gebiet verhindert. Die vorübergehende Steigerung der Schadstoffbelastung ist eine nachteilige, aber keine erheblich nachteilige Auswirkung der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2.

3.5.2 Bestandsphase

Durch die innerhalb der Wohnbaufläche zu erwartenden Heizungsanlagen der Ferienhäuser werden sich Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ergeben. Die Ferienhäuser werden aber im Winterhalbjahr weniger stark ausgelastet sein als im Sommerhalbjahr, so dass mit einer deutlich geringeren Belastung zu rechnen ist als bei dauerhaft genutzten Wohnhäusern. Die jetzt vorhandene Luftqualität in diesem Bereich der Gemeinde Klein Wittensee zeigt außerdem, dass diese Auswirkungen nicht erheblich nachteilig sein werden. Der geringe Grad der zusätzlichen Beeinträchtigungen und die Nähe zur freien Landschaft sorgen weiterhin für gute Luftqualität.

Das Lokalklima wird durch die zu erwartenden Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Über versiegelten Bereichen erwärmt sich die Luft schneller als über unversiegeltem Boden. Der zulässige Versiegelungsgrad und die Durchmischung von versiegelten und unversiegelten Flächen (Freiflächen) bewirken, dass diese Auswirkungen nicht erheblich nachteilig sein werden. Die unversiegelten Flächen zwischen den Ferienhäusern wirken auf das Lokalklima ausgleichend.

Die Anfälligkeit künftiger Ferienhäuser gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht hier vor allem in der Möglichkeit des Wassereintrittes in die Häuser. Der bebaubare Teil des Plangebietes liegt auf einer Höhe von ca. 12,5 (Stellplatzanlage) bis 6,5 mNN (südliche Grenze der bebaubaren Fläche). Eine Überflutungswahrscheinlichkeit ist daher nicht gegeben. Der Boden ist aber partiell nicht ausreichend versickerungsfähig, um hohe Niederschlagsmengen aufzunehmen und zu speichern. Durch die Zunahme von Starkregenereignissen entsteht eine zusätzliche Wassereintrittsgefahr in die Häuser. Zum Schutz vor derartigen Beeinträchtigungen sollten Vorkehrungen getroffen werden, um Wassereintritt in die Häuser zu verhindern. Es könnte zum Beispiel die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ca. 30 cm über dem Umgebungsniveau liegen. Oder die Außenanlagen könnten so gestaltet werden, dass abfließendes Wasser nicht in die Häuser gelangen kann. Dies ist jedoch eine Option im Interesse der Eigentümer und Nutzer der Häuser, für das kein Erfordernis aus Gründen des Umweltschutzes besteht.

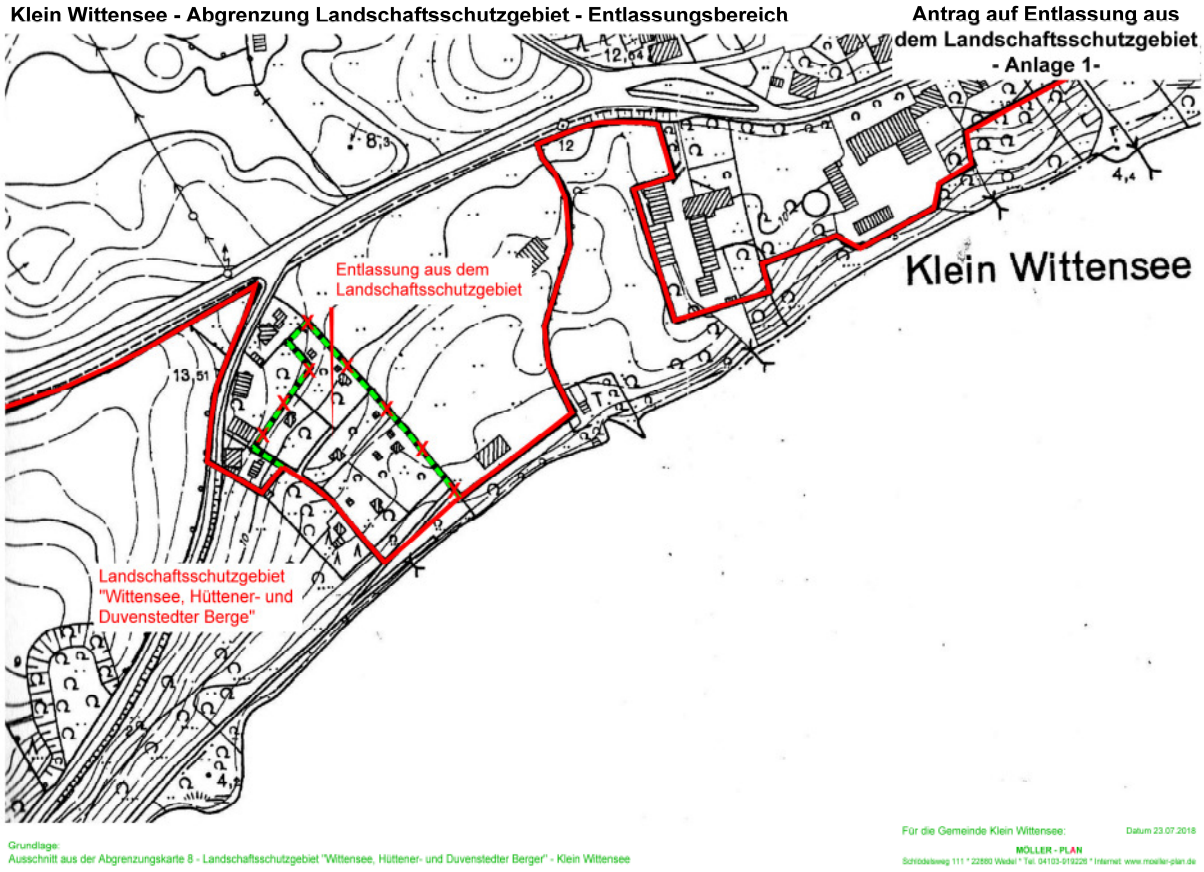
3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Bauphase

Die Betriebsamkeit innerhalb des Plangebietes während der Bauphase wird von der angrenzenden freien Landschaft aus wahrnehmbar sein. Es wird eine höhere Aktivität sein als durch die bisherige Nutzung. Auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft ist jedoch der vorübergehende Charakter dieser Auswirkungen zu berücksichtigen, wodurch sie als nachteilig, aber nicht erheblich nachteilig eingestuft werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gehört derzeit noch zum Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge". Ein Antrag auf Entlassung dieser Fläche aus dem Schutzstatus wurde vom Amt Hüttener Berge gestellt, die untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat die Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Die Entfernung des Pappelwaldes wird hier nicht mit betrachtet, da sie einem gesonderten Verfahren unterlag, außerhalb des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.



Die südwestlich angrenzende, weiterhin zum Landschaftsschutzgebiet gehörende Waldfläche könnte durch Schallimmissionen beeinträchtigt werden. Das betrifft den faunistischen Bestand, nicht den floristischen. Die Erhebungen und Potenzialabschätzungen zum Tierbestand hat ergeben, dass in diesem Waldstück Brutvogel- und Fledermausarten leben bzw. zu erwarten sind, die an menschliche Siedlungen und die davon ausgehenden Emissi-

onen gewöhnt sind. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten. Vorübergehenden Störungen können diese Arten durch temporäres Ausweichen in angrenzende, ebenfalls als Lebensraum geeignete Bereiche begegnen. Eine sich auf das Landschaftsbild auswirkende Veränderung des Artenspektrums ist nicht zu erwarten. Die nordwestlich angrenzende Ackerfläche weist keine Arten auf, die beeinträchtigt werden könnten, das Erscheinungsbild dieser Fläche wird sich nicht ändern. Das Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.6.2 Bestandsphase

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Freifläche in Anspruch genommen. Dadurch erfolgt eine Angliederung einer ehemals militärisch genutzten Fläche an den Siedlungszusammenhang. Die angrenzende Waldfläche und die landwirtschaftlichen Nutzflächen bleiben erhalten. Durch den Geländeverlauf mit einem Anstieg um ca. 6,00 m in Süd-Nord-Ausdehnung und der nördlich vorhandenen Geländeabbruchkante sind die weiter nördlich liegenden Flächen vom Plangebiet aus nicht wahrnehmbar. Das gleiche gilt in umgekehrter Richtung. Östlich grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 an, also eine Siedlungsfläche, die durch das Ferienhausgebiet nicht beeinträchtigt wird. Auch für die Bewohner der nördlich und nordöstlich stehenden Wohnhäuser ist nicht mit signifikanten Veränderungen zu rechnen. Südlich des Ferienhausgebietes grenzt der 50 m breite Gewässerschutzstreifen an, von dem ein Teil als Liegewiese genutzt werden soll. Das Seeufer wird hier durch einen schmalen Gehölzsaum gebildet. Vom Wittensee aus ist das Ferienhausgebiet wahrnehmbar. Damit liegt grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

Die Intensität dieser Beeinträchtigung ist an der Gestaltung des Ferienhausgebietes zu bemessen. Es sind 12 Ferienhäuser mit einer Grundfläche einschließlich überdeckter Terrassen / Veranden von jeweils 100 m². Das ist eine für diese Nutzungsart relativ kleine Grundfläche. Es sind also umfangreiche Freiflächen zwischen den Häusern vorgesehen, die lediglich durch den Erschließungsweg unterbrochen werden. Die Ferienhäuser sollen eine landschaftsgerechte Außengestaltung bekommen, die Farbwahl soll der Lage am Landschaftsschutzgebiet und am FFH-Gebiet angepasst werden. Das bedeutet, dass keine leuchtenden und aufdringlichen Farben gewählt werden. Die Ferienhäuser sind eingeschossig und mit geringer Dachneigung geplant, es entsteht also keine Baumasse, die gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet ein optisches Übergewicht gewinnen könnte.

Es sind also schon einige eingriffsminimierende Maßnahmen vorgesehen. Um der Lage am Landschaftsschutzgebiet und am FFH-Gebiet gerecht zu werden wird vorgegeben, den Erschließungsweg mit Schotterrasen zu befestigen. Angesichts der Lage der Fläche am Wittensee sollten nur Naturmaterialien oder Recyclingmaterialien mit Prüfzeugnis (Gebietszulassung) zum Aufbau des Schotterrasens verwendet werden. Die Fläche wird mit Gras eingesät, unterscheidet sich dadurch optisch kaum von den umgebenden Flächen. Da der Erschließungsweg nur für die An- und Abreise der Gäste genutzt werden soll, und ansonsten der PKW-Stellplatz zu nutzen ist, ist die Frequentierung des Weges gering, so dass das Gras dort gute Wachstumschancen hat. Es wird dann im Zusammenhang mit den Frei-

flächen gemäht.
Zur Eingrünung des Ferienhausgebietes ist an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze die Pflanzung einer Hainbuchenhecke vorgesehen. Die nördliche Grenze bildet eine Böschung mit einem Weiden-Brombeergebüsch. Dies wird als zu erhalten festgesetzt und dient an der Seite der optischen Abschirmung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen als in geringem Maße nachteilig eingestuft. Das gilt auch für die Wirkung des Gebietes auf das dann westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet und auf das südlich liegende FFH-Gebiet.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3.7.1 Bau- und Bestandsphase

Das Plangebiet liegt nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Mit archäologischer Substanz ist danach zu rechnen.

Die Wahrscheinlich des Auftretens archäologischer Substanz wird allerdings als sehr gering eingestuft, da innerhalb der Fläche bis zu 1,50 m mächtige Auffüllungen, zuzüglich bis zu 50 cm dickem Oberboden, vorgefunden wurden. Es liegen also deutlich gestörte Bodenverhältnisse vor. Es liegt die Vermutung nahe, dass evtl. früher vorhandene Substanz im Zuge der Baumaßnahmen für die militärische Nutzung bereits beeinträchtigt bzw. beseitigt wurde.

Schützenswerte Kulturgüter werden darüber hinaus nicht beeinträchtigt. Die Sachgüter in der Umgebung, die während der Bauphase in Anspruch genommen werden, sind die Straßen, über die Baumaterialien transportiert und Baumaschinen gefahren werden. Dadurch können die Gemeindestraßen beeinträchtigt werden. Diese Auswirkungen sind aber vorübergehend und daher als nachteilig, aber nicht erheblich nachteilig einzustufen. Die Bundesstraße ist für Schwerlastverkehr ausgelegt, so dass dort ebenfalls nicht von erheblichen nachteiligen Auswirklungen auszugehen ist.

3.8 Wechselwirkungen

Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind sowohl in der Bauphase, als auch in der Bestandsphase nur in geringem Maß erkennbar. Die Wechselwirkung zwischen Boden und Grundwasser wurde bereits beschrieben. Mit der Beeinträchtigung eines Grundwasserleiters, der der Trinkwassergewinnung dient, ist nicht zu rechnen.
Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenziale

4.1 Bewertung der siedlungsstrukturellen Betrachtung

Von der Stadtplanerin Monika Bahlmann wurde im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes eine siedlungsstrukturelle Voruntersuchung und Alternativenprüfung vorgenommen. Diese Prüfung wird hier unter dem Aspekt möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter betrachtet.

Die siedlungsstrukturellen Aspekte der Alternativenprüfung sind:

Von ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben verursachte Geruchsimmisionen und Erweiterungsmöglichkeiten ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe - Innerhalb der Ortslage Klein Wittensee gibt es 2 aktive landwirtschaftliche Betriebe mit insgesamt 1.700 Schweinemastplätzen. Die davon ausgehenden Geruchsemissionen verhindern in der Nachbarschaft sowohl eine wohnbauliche Nutzung als auch Ferienaufenthalte. Vier weitere landwirtschaftliche Betriebe mit insgesamt 4.500 Schweinemastplätzen und ca. 30.000 Legehennenplätzen sind aus der Ortslage in Bereiche nördlich der B 203 umgesiedelt, um in ihrer Entwicklung nicht durch Wohn- oder Erholungsnutzung beeinträchtigt zu werden. Eine Ansiedlung von Ferienhäusern nördlich der B 203 scheidet damit aus, da sie zu einer massiven Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch führen würde.

Vollständige Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 für die dort zulässige Wohnnutzung – Es ist keine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mehr vorhanden, die zusammenhängend für den Bau und die Nutzung von Ferienhäusern verwendet werden könnte. Die zurzeit noch freien Flächen stehen also als Alternativstandort nicht zur Verfügung.

Einflussbereich der von dem Verkehr auf der B 203 ausgehenden Geräuschimmissionen – Von dem Verkehr auf der B 203 werden Schallimmissionen verursacht, die im Bebauungsplan Nr. 1 zum Erfordernis eines schallabschirmenden Gebäudes geführt haben. Die Erholungsnutzung, der die Ferienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 dienen sollen, hat einen noch höheren Schutzanspruch als die Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Ansiedlung dieser Nutzung im Einflussbereich der B 203 scheidet damit zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

Bedarf an weiteren Beherbergungskapazitäten im Naturpark Hüttener Berge – Das Konzept zur Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebotes im Naturpark Hüttener Berge, erstellt durch die LTO Lokale Tourismus Organisation Eckernförder Bucht GmbH vom 22.3.2017 zeigt einen Bedarf für die am Wittensee geplanten Ferienhäuser. Die Gemeinde Klein Wittensee hat die militärische Liegenschaft von der Bundeswehr mit dem Ziel übernommen, auf dem Gelände unter anderem Ferienhäuser entstehen zu lassen. Die

Vorgaben des Landesentwicklungsplanes für derartige Gebietsentwicklungen werden erfüllt. Dazu gehört der Anschluss an vorhandene Bauflächen, die nicht bandartig, sondern in die Tiefe gestaffelte Entwicklung und das Einfügen in die örtliche Situation. Das Gebiet dient der Stärkung und Weiterentwicklung der landschaftsgebundenen Erholung. Die Ausgestaltung ist so geplant, dass das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird[14].

Insgesamt ist festzustellen, dass die aus siedlungsstruktureller Sicht auszuschließenden Bereiche für die Ansiedlung von Ferienhäusern damit auch aus der Sicht der Umweltauswirkungen gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Vorteile bieten.

4.2 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge".

Der Gebietsschutz beinhaltet die Erholungsvorsorge. Das bedeutet die Sicherung von Landschaften bzw. Landschaftsteilen besonderer Eigenart, sowie Sicherung oder Neugestaltung von Flächen, die eine Gliederungsfunktion zwischen einzelnen Sicherungsteilen übernehmen. Dieser Gebietsschutz zielt ab auf landschaftsverträgliche Erholung: "Schutzzweck ist es, die Natur wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung in diesem Naturraum zu erhalten, wiederherzustellen und zu entwickeln."[15] Das gilt allerdings für alle bisher nicht bebauten Flächen am Wittensee, mit Ausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1. Auf der Fläche fand zu dem Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung noch aktive militärische Nutzung statt. Die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist um die vorhandene Bebauung herumgezogen worden, so dass sich am Ufer des Wittensees bebaute Flächen und Freiflächen mit LSG-Schutzstatus abwechseln.

Die in der siedlungsstrukturellen Voruntersuchung mit "C" bezeichnete Fläche am Schulweg wurde bereits als nur bedingt geeignet eingestuft, weil sie keinen direkten Bezug zum Wittensee hat, also touristisch eher unattraktiv ist. Diese Fläche liegt ca. 9 – 10 m höher als die Dorfstraße, die südlich davon verläuft. Einen Schutz z.B. durch eine angrenzende Waldfläche gibt es dort nicht. Das wäre ein sehr exponierter Standort, der vom Wittensee aus weit sichtbar wäre. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wäre an der Stelle ungleich größer. Da auch diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet liegt, bietet sie hinsichtlich dieses Schutzstatus' keinen Vorteil. Aber es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bisher nicht bebaut gewesen ist. Hier würde also ein Teil der Landschaft erstmalig in Anspruch genommen werden. Am geplanten Standort handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung eines vormalig bebauten Bereiches. Die Fläche am Schulweg ist deshalb kein geeigneter Alternativstandort.

[14] Siehe Kap. 3.6, Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

[15] § 3 Abs. 2 Nr. 2 LSG-VO

Insgesamt ist neben den siedlungsstrukturellen Aspekten festzustellen, dass Bereiche, die nicht durch Geruchsimmissionen oder Verkehrslärm belastet sind, direkt am Wittensee liegen und vor allem auch dem Landschaftsschutz unterliegen. Eine Fläche mit geringeren zu erwartenden Umweltauswirkungen als das Plangebiet ist nicht vorhanden.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2

Ohne die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 würde die Plangebietsfläche weiterhin regelmäßig gemäht werden. Der südliche Teil würde als Liege- und Freizeitwiese genutzt werden, als Ersatz für die aufgehobene Badestelle Sande. Es gibt keine Hinweise darauf, dass eine andere Nutzung außer der Ferienbebauung an dieser Stelle wahrscheinlich wäre. Der geringe Wert der Flächen, die für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, würde bestehen bleiben.

5.2 Prognose mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2

Die Prüfung der Umweltauswirkungen auf die UVP-Schutzgüter hat ergeben, dass voraussichtlich nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Das gilt sowohl für die Bau-, als auch für die Bestandsphase. Der Bau der Ferienhäuser und des Erschließungsweges ist mit Bodenversiegelungen bzw. -teilversiegelungen verbunden, mit den vorstehend beschriebenen Auswirkungen. Es werden Gartenflächen angelegt und Hecken gepflanzt, in denen Tiere ihren Lebensraum finden werden. Für wildwachsende Pflanzen wird wenig Raum sein, das unterscheidet die Freiflächen im Ferienhausgebiet aber nicht wesentlich von regelmäßig gemähten Flächen. Dennoch führt die Bebauung zu einer Reduzierung der zur Verfügung stehenden Fläche. Es sind aber, vor allem aufgrund der bestehenden Vorbelastung der Fläche, keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Während der **Bauphase** sind die gängigen Vorgaben hinsichtlich des Boden-, Grundwasser- und Baumschutzes zu berücksichtigen, die Fristen zur ggf. erforderlichen Beseitigung von Gehölzen einzuhalten und Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Auch andere Maßnahmen zur Verhinderung von vermeidbaren, nachteiligen Umweltauswirkungen sind gesetzlich vorgegeben oder nach dem Stand der Technik umzusetzen.

Darüber hinaus wird folgende Bauzeitenregelung vorgesehen:

- Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten (1. März – 30. September) zulässig.

Für die **Bestandsphase** werden folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Straßenbeleuchtung ist mit einer Halbnachtregelung oder Bewegungsmeldern zu versehen.
- Die Außenbeleuchtung der Ferienhäuser ist über Bewegungsmelder bedarfsgerecht zu regeln.

Als **gebietsinterne Variante** des Vorhabens wird zur Verringerung von Auswirkungen der Flächenversiegelungen vorgegeben, den Erschließungsweg mit Schotterrasen zu befestigen, anstelle einer Bodenbefestigung mit Betonpflaster. Die Anlage einer Stellplatzanlage außerhalb des eigentlichen Ferienhausgebietes trägt zur Begrenzung der Aktivitäten innerhalb des Plangebietes bei und sollte nicht verändert werden. Die vorgesehene relativ geringe Grundfläche der Ferienhäuser und im Vergleich dazu recht große Freifläche bewirkt eine Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Das gleiche gilt für die farblich zurückhaltende Außengestaltung der geplanten Häuser.

7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Die Bilanzierung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013. Danach sind alle Flächen des Plangeltungsbereiches, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen sollen, als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Die Nutzung des südlichen Teils des Plangebietes als **Liege- und Freizeitwiese** wird nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet. Diese Nutzung unterscheidet sich nicht wesentlich von der regelmäßigen Mahd der Fläche, die derzeit stattfindet. Außerdem erfolgt diese Nutzung im Austausch gegen die Nutzung des direkten Uferbereiches im Bereich der aufgehobenen Badestelle Sande. Die dortige Nutzung hat das Ufer des Wittensees

beeinträchtigt und die Ausbreitung des Gehölzsaumes am Ufer (Entwicklungsziel des Ma nagementplanes des FFH-Gebietes) an der Stelle verhindert. Die Aufhebung dieser Beeinträchtigung des Seeufers bietet dem Naturhaushalt deutlich mehr Vorteile als die Nutzung des südlichen Teils des Plangebietes als Liegewiese an Nachteilen mit sich bringen kann.

Schutzgut Wasser:
Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird in einer Entsorgungsfläche mit naturnah angelegtem Graben gesammelt. Es wird dadurch dem Wasserhaushalt des Gebietes nicht entzogen. Dadurch ist für das Schutzgut Wasser kein Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Boden:
Maßgeblich für die Bewertung des Ausgleichserfordernisses ist zunächst die Einstufung des bebaubaren Teils des Plangeltungsbereiches als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Es liegen ursprünglich naturraumtypische, durch Nutzung und Nutzungsaufgabe stark gestörte Bodenverhältnisse vor. Der langfristig mittlere Grundwasserflurabstand liegt im Plangeltungsbereich zwischen 0,75 (im südlichen Teil) und 3,30 m unter GOK. Da es sich aber um Grundwasser handelt, das auf schwer durchlässigen Schichten aufstaut, ist auch dies als naturraumtypisch und nicht als besonderes Merkmal einzustufen. Es handelt sich nicht um einen Grundwasserleiter. Seltene Bodenverhältnisse, die eine Einstufung als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfordern würden, liegen hier nicht vor. Auch die übrigen Voraussetzungen für eine Einstufung als Flächen mit besonderer Bedeutung sind nicht gegeben. Der Plangeltungsbereich wird deshalb insgesamt als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Der Mindestausgleich beträgt 1 : 0,5, für Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen) 1 : 0,3. Gründe, darüber hinauszugehen, sind hier nicht erkennbar.

Maßgeblich für die Bemessung des Ausgleichs ist die höchstmögliche Flächenversiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2. Dieses Maß richtet sich nach der festgesetzten Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen:

Ferienhausgebiet

Zulässige Grundfläche	
Ferienhäuser 12 x 100 m²	1.200 m²
nicht überdachte Freisitze 12 x 15 m²	180 m²
Zuwegungen zu den Häusern	
12 x 25 m²	300 m²
Summe	1.680 m²
Ausgleichserfordernis 1 : 0,5	**840 m²**

Verkehrsflächen

Erschließungsweg, Schotterrasen	596 m²
Stellplatzanlage, sanitäre Anlagen (öffentlich)	315 m²
Summe	911 m²
Ausgleichserfordernis 1 : 0,3	**304 m²**
Ausgleichserfordernis gesamt	**1.144 m²**

Der erforderliche Ausgleich kann nicht durch Maßnahmen im Bebauungsplan geleistet werden. Zurzeit besteht für die Gemeinde auch keine Möglichkeit, entsprechende Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich soll daher durch Inanspruchnahme eines Ökokontos des Vorhabenträgers geleistet werden.

Geschütztes Biotop Feuchtfläche:

Die Feuchtfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes (außerhalb der bebaubaren Fläche) hat eine Größe von 70 – 150 m², je nach Niederschlagsintensität. Für die Eingriffsbewertung wird von 150 m² Ausdehnung ausgegangen.

Die Feuchtfläche befindet sich innerhalb der geplanten Liege- und Freizeitwiese (Ersatz für die Strandnutzung der aufgehobenen Badestelle Sande). Die Mahd ist für die Feuchtfläche eine biotoperhaltende Maßnahme. Die Definition der Biotopverordnung setzt eine Mahd oder Beweidung voraus, eine angepasste Mahd wird als zulässige Bewirtschaftungsmaßnahme angeführt. Auch ein gelegentliches Betreten der Fläche würde die biotoptypische Ausprägung nicht schädigen. Dennoch kann, bei Einbeziehung dieser Fläche in die Liege- und Freizeitwiese, eine zumindest indirekte Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Aus dem Grunde ist Ausgleich für diese Feuchtfläche zu leisten, auch wenn sie bestehen bleibt. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote treten nicht ein, so dass ausschließlich der Biotopbestand zu berücksichtigen ist. Es wird daher kein Grund gesehen, über den üblichen Ausgleichsbedarf für geschützte Biotope von 1 : 2 hinauszugehen:

Seggen- und binsenreiche Nasswiese	150 m²
Ausgleichserfordernis 1 : 2	300 m²

Auch dieser Ausgleich soll durch Inanspruchnahme des Ökokontos des Vorhabenträgers geleistet werden. Sollte das nicht möglich sein, wird eine Ausgleichszahlung i.H.v. 300 x € 3,50 = € 1.050,-- geleistet.
Für die mögliche Beeinträchtigung des geschützten Biotopes ist, auch wenn es nicht um die Beseitigung geht, unabhängig vom Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme von den Beeinträchtigungsverboten nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen.

Artenschutz:

Es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG sind nicht erforderlich. Die für Brutvögel artenschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus § 27a LNatSchG und aus den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen.

8. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Gemeinde Klein Wittensee ist die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 die einzige, die erschlossen werden soll. Andere Vorhaben, durch die kumulative Wirkungen entstehen können, sind derzeit nicht in Planung oder Umsetzung.

9. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Vorhaben ist nicht geeignet, Unfälle oder Katastrophen herbeizuführen, die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt darstellen.

10. Erheblich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Innerhalb eines Ferienhausgebietes sind keine Betriebe zulässig, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen.

11. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima sehr gering sind. Auswirkungen auf das Globalklima sind auszuschließen. Um Auswirkungen durch die Folgen des Klimawandels zu begegnen, wurde vorgeschlagen, entweder die Erdgeschossfußböden der Ferienhäuser ca. 30 cm über das umgebende Gelände zu legen, oder die Außenanlagen so zu gestalten, dass bei Starkregenereignissen kein Wasser in die Häuser eintritt.

12. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern wurden bei den jeweiligen Ausführungen beschrieben. Der Umweltbericht wurde mit Microsoft Word 2016 ertellt; Betriebssystem ist Windows 10.

13. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten, weitere Kenntnislücken sind nach momentanem Kenntnisstand nicht offenkundig geworden.

14. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Es wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert, sodass die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen derartiger Auswirkungen entfällt.

15. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben - § 2a Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Klein Wittensee stellt den Bebauungsplan Nr. 2 auf, um eine ehemals militärisch genutzte Fläche für eine Nutzung als Ferienhausgebiet vorzubereiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 9.830 m². Die Festsetzung erfolgt als Sondergebiet Ferienhäuser, private Verkehrsflächen, öffentliche und private Grünfläche, sowie als Erhaltungsgebot für vorhandene Gehölze und Pflanzgebot für Hecken.

In der Umgebung des Plangebietes ist Wohnbebauung vorhanden, nordwestlich der Fläche auch landwirtschaftliche Nutzung, südwestlich eine Waldfläche. Südlich liegt der Wittensee mit dem hier sehr schmalen Gehölzsaum am Ufer. Durch die Anbindung an die freie Landschaft und die Lage am Wittensee sind die Wohnverhältnisse und das Wohnumfeld gut. Die Vorbelastung durch den Verkehr auf der B 203 ist nicht so stark, dass aktive oder passive lärmmindernde Maßnahmen im Plangebiet erforderlich sind.

Der Plangeltungsbereich wird zurzeit regelmäßig gemäht. Er unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch ehemaligen militärische Nutzung und die Entfernung baulicher Anlagen und Fundamente. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge" (die untere Naturschutzbehörde hat eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt). Südlich grenzt mit dem Wittensee das FFH-Gebiet DE-1624-392 "Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen" an. Es umfasst den Wittensee mit seinen Ufern sowie Niedermoorkomplexe, die nicht im oder in der Nähe des Plangebietes liegen. Von den ebenfalls erfassten Laubwaldkomplexen liegt einer südwestlich an das Plangebiet angrenzend. Der Wittensee wird als besonders schutzwürdig eingestuft, obwohl er nicht der Kategorie "kalkreicher, nährstoffarmer See" entspricht. Der

Wittensee ist im Gegenteil relativ nährstoffreich. Aufgrund der genannten Schutzziele des FFH-Gebietes kann eine Beeinträchtigung oder Störung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ausgeschlossen werden.

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke oder Biosphärenreservate sind in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen hatten bisher nicht viel Raum im Plangebiet. Die Situation wird sich nach dem Bau der geplanten Ferienhäuser nicht wesentlich ändern. Die faunistische Potenzialabschätzung hat ergeben, dass bei Beachtung der Brutzeiten gehölzbrütender Vogelarten mit Beeinträchtigungen durch das neue Ferienhausgebiet nicht zu rechnen ist.
Die Belastungen für Boden und Grundwasser werden unterhalb dessen liegen, was bei einer Bebauung üblich ist. Die geplanten Ferienhäuser sollen eine vergleichsweise geringe Grundfläche und im Verhältnis dazu eine recht große Freifläche erhalten. Es ist also eine sehr lockere Bebauung geplant. Der vorgesehene geringe Umfang der Flächenversiegelungen sorgt dafür, dass die Auswirkungen in Grenzen gehalten werden. Auswirkungen auf das Grundwasser in dem Gebiet werden nicht entstehen, da das Niederschlagswasser wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in einen naturnah ausgebildeten Graben abgeleitet wird.

Die geplante Bebauung hat einen zu geringen Umfang, um sich klimatisch auswirken zu können. Auf die Folgen des Klimawandels sollte dadurch reagiert werden, dass der Erdgeschossfußboden der Ferienhäuser eine Höhe von ca. 30 cm über dem Umgebungsniveau haben sollte. Damit kann Wassereintritt in die Häuser durch Starkregenereignisse verhindert werden. Alternativ wurde die Gestaltung der Außenanlagen so vorgeschlagen, dass Regenwasser nicht in die Häuser laufen kann. Die Auswirkungen der Heizungsanlagen der geplanten Häuser sind zu gering, um die Luftqualität feststellbar beeinträchtigen zu können. Das gilt vor allem deshalb, weil die Nutzung der Ferienhäuser im Winterhalbjahr in geringerem Umfang zu erwarten ist als im Sommerhalbjahr.

Die Landschaft in der Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt, aber auch durch die Lage am Wittensee. Die geplante, sehr lockere und zurückhaltende Bebauung wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Auch die jetzige Lage im Landschaftsschutzgebiet ändert an dieser Einschätzung aufgrund der Vorbelastungen der Fläche nichts.

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe nicht bekannt. Das Archäologische Landesamt hat in seiner Stellungnahme vom 23.5.2018 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes liegt, mit archäologischen Funden also zu rechnen ist. Aufgrund der Vorgeschichte der Fläche, die zu erheblich gestörten Bodenverhältnissen geführt hat, ist die Wahrscheinlichkeit aber eher gering, dass noch archäologische Funde auftreten werden.

Auch Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

konnten nicht festgestellt werden.

Insgesamt wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein wird. Die Maßnahmen, die der Bebauungsplan vorsieht, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, zu verhindern oder zu verringern, sind bei dieser Betrachtung berücksichtigt worden.

16. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015
BGBl	Bundesgesetzblatt
16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 Änderungsgesetz vom 15. September 2017
CEF-Maßnahmen	*continuous ecological functionality-measures* – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion
dB(A)	Bewerteter Schalldruck
DIN	Deutsches Institut für Normung
dtV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
FFH	Flora Fauna Habitat
FFH-RL	RL 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie
GOK	Geländeoberkante
GVOBl	Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein
i.V.m.	in Verbindung mit
LNatSchG	Landes-Naturschutzgesetz Schleswig-Holstein vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LSG-VO	Landschaftsschutzgebietsverordnung
LWaldG	Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz)
mNN	Meter über Normal-Null
PKW	Personenkraftwagen
RRB	Regenwasserrückhaltebecken
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
VO	Verordnung

17. Referenzliste der Quellen

- Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv, 49. Auflage 2017
- Baugesetzbuch – Kommentar, Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Auflage 2016
- Naturschutzrecht, Beck-Texte im dtv, 13. Auflage 2018
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.2.2010, zuletzt geändert am 27.5.2016
- Umweltrecht, Beck-Texte im dtv, 28. Auflage 2018
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.6.1990, zuletzt geändert durch Art. 1 der ÄnderungsVO vom 18.12.2014
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Januar 2018
- DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe 07/2002
- Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein, http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php, letzter Zugriff 15.09.2017
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010
- Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, 2000
- Regionalplan Planungsraum III, 2000
- Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.1.2009, zuletzt geändert am 27.5.2016
- Bericht des Geoinformationsdienstes der Bundeswehr – Bewertung der Liegenschaft Mobilmachungsstützpunkt Klein Wittensee auf akute Gefahren durch Altlasten (LgKeNr 100 128), 16.11.2006
- Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung zur Beseitigung des alten Pappelbestandes im Westen – B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Klein Wittensee, Bioplan, 30.1.2012
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV vom 13.8.2018
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gemäß Art. 6 (3) der FFH-Richtlinie bzw. § 34 (1) BNatSchG für das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1624-392 "Wittensee und Flächen angrenzender Niederung", Planungsbüro leguan gmbh, 18.3.2014, in der Fassung vom 11.11.2015
- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 23.5.2018
- Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung im Bereich des B-Planes Nr. 1 in der Gemeinde Klein Wittensee, Dr. Dorothee Holste von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 6.9.2011
- Baugrunduntersuchung vom 6.3.2018 der NEUMANN Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

TEIL I

1. Sachverhalt..... 1

2. Siedlungsstrukturelle Voruntersuchung und Alternativenprüfung..... 2

3. Grundlage des Bebauungsplanes..... 5

4. Lage, Größe und Situation des Plangebietes..... 5

5. Entwicklung des Planes..... 6

5.1 Erschließung..... 6

5.2 Nutzung des Sondergebietes für Erholung und Gestaltung der Gebäude..... 7

5.3 Grünflächen und Anpflanzungen..... 8

5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen..... 9

6. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen..... 9

7. Bodenordnende Maßnahmen..... 10

8. Erschließung..... 10

8.1 Verkehrserschließung..... 10

8.2 Versorgung und Entsorgung..... 10

9. Sonstiges..... 11

9.1 Schalltechnische Untersuchung..... 11

9.2 Bodenbeschaffenheit..... 11

9.3 Grundwasserverhältnisse und Nutzung von Erdwärme..... 11

10. Kosten..... 12

TEIL II - UMWELTBERICHT

1. Einleitung 14

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 2 14

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung 15

1.3 Methodik der Umweltprüfung 16

2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario) 17

2.1 Schutzgut Fläche 17

2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit 17
2.2.1 Bestand und Bewertung 18
2.2.2 Vorbelastungen 19

2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 19
2.3.1 Bestand und Bewertung 19
2.3.2 Vorbelastungen 21
2.3.3 FFH-Gebiet DE-1624-392 „Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen“ 21

2.4 Schutzgut Boden 22
2.4.1 Bestand und Bewertung 23
2.4.2 Vorbelastungen 24

2.5 Schutzgut Wasser 24
2.5.1 Bestand und Bewertung 24
2.5.2 Vorbelastungen 24

2.6 Schutzgüter Luft und Klima 25
2.6.1 Bestand und Bewertung 25
2.6.2 Vorbelastungen 25

2.7 Schutzgut Landschaft 25
2.7.1 Bestand und Bewertung 25
2.7.2 Vorbelastungen 26
2.7.2 Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ 26

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 28
2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen 28

2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen) 29

3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 30

3.1 Schutzgut Fläche 30

3.2 Schutzgut Mensch 30
3.2.1 Bauphase 30
3.2.2 Bestandsphase 31

3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 32
3.3.1 Bauphase 32
3.3.2 Bestandsphase 33
3.3.3 FFH-Gebiet DE-1624-392 „Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen“ 34

3.4 Schutzgüter Boden und Wasser 35
3.4.1 Bauphase 35
3.4.2 Bestandsphase 36

3.5 Schutzgüter Luft und Klima 37
3.5.1 Bauphase 37
3.5.2 Bestandsphase 37

3.6 Schutzgut Landschaft 38
3.6.1 Bauphase 38
3.6.2 Bestandsphase 39

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 40
3.7.1 Bau- und Bestandsphase 40

3.8 Wechselwirkungen 40

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotentiale 41

4.1 Bewertung der siedlungstrukturellen Betrachtung 41

4.2 Lage im Landschaftsschutzgebiet 42

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 43

5.1 Prognose ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 43

5.2 Prognose mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 43

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen 44

7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) 44

8. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 47

9. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) 47

10. Erheblich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 47

11. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels 47

12. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 47

13. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 48

14. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 48

15. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben - § 2a Abs.3 BauGB 48

16. Abkürzungsverzeichnis 49

17. Referenzlisten der Quellen 51

Inhaltsverzeichnis 52

Billigung durch die Gemeindevertretung 55

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Wittensee“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Klein Wittensee, den

Gemeinde Klein Wittensee

- Der Bürgermeister -