



1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

„Perdoeler Mühle“ Gemeinde Belau

Begründung (Vorentwurf)



© U. Hofmann

Erstellt:
FIKr, LeS

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 2022 279 65
Februar 2025

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
Telefax +49 341 96 27 59 11
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de
www.bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	3
1	Veranlassung	3
2	Lage und Größe des Plangebietes	3
3	Planungsanlass und Planerfordernis	6
4	Ziele und Zwecke der Planung	7
5	Verfahren	7
6	Durchführungserfordernisse zum Vorhaben- und Erschließungsplan	8
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	9
7	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	9
7.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021	9
7.2	Regionalplan für den Planungsraum III	11
7.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Belau	14
7.4	Ortsentwicklungskonzept Belau	15
8	Beschreibung des Plangebietes	16
8.1	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	16
8.2	Schutzgebiete	16
8.3	Denkmalschutz	17
9	Vorhaben- und Erschließungsplan	18
9.1	Vorhabenbeschreibung	18
9.2	Verkehrerschließung	18
9.3	Stellplätze	19
9.3.1	Status Quo Stellplatzsituation	19
9.3.2	Stellplatzbedarf	21
9.4	Niederschlagswasser	21
9.5	Schmutzwasser	22
9.6	Energieversorgung	22
9.7	Abfall	22
9.8	Brandschutz	22
9.9	Immissionsschutz	22
9.9.1	Geruch, Staub und Schall	22
9.10	Telekommunikation	22
10	Umweltbericht	23
III	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	24
11	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	24
12	Gliederung des Plangebietes	24
13	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	24
13.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 Abs. 1, 11 Abs. 2 BauNVO)	25
13.1.1	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	25
13.1.2	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 1 BauNVO)	26
13.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)	27
13.2.1	Stand- und Aufstellplätze innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen	27
13.2.2	Absolute Grundfläche (GR)	27
13.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	28
13.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	28

13.3.1	Bauweise	28
13.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	28
13.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
13.4.1	Erschließungsstraße und innere Erschließung des Campingplatzes	28
13.4.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	28
13.5	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	28
13.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
13.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)	29
13.8	Grünordnerische Festsetzungen	29
13.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO)	30
13.9.1	Dachformen	30
13.9.2	Dachgestaltung	30
13.9.3	Gestaltung von Außenwandflächen	30
14	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	30
14.1	Schutzgebiete	30
14.2	Biotope	30
14.3	Gewässerschutzstreifen	30
14.4	Denkmalschutz	30
15	Flächenbilanz	32
16	Rechtsgrundlagen	33
17	Quellenverzeichnis	33
18	Anlage A-I: Hinweise	33
19	Anlage A-II: Artenliste Gehölze	34
20	Anlage A-III: Vorhaben- und Erschließungsplan	34

I EINLEITUNG

1 Veranlassung

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau und die Weiterentwicklung des Campingplatzes an der Perdoeler Mühle am Belauer See der Gemeinde Belau beabsichtigt. Die Gemeinde gehört zum Amt Bokhorst-Wankendorf im Kreis Plön. Der Vorhabenbereich hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Der Campingplatz der Perdoeler Mühle ist bereits seit 2015 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 5 überplant. Der Vorhabenträger George Glamp GmbH möchte unter anderem die innere Erschließung des Campingplatzes optimieren, Standorte für Tipi-Zelte, Caravanstellplätze, Ferienwohnungen im bestehenden Gebäude der historischen Mühle sowie zusätzliche Sanitärräume schaffen. Diesen Vorstellungen stehen jedoch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 entgegen, weshalb dieser geändert werden soll.

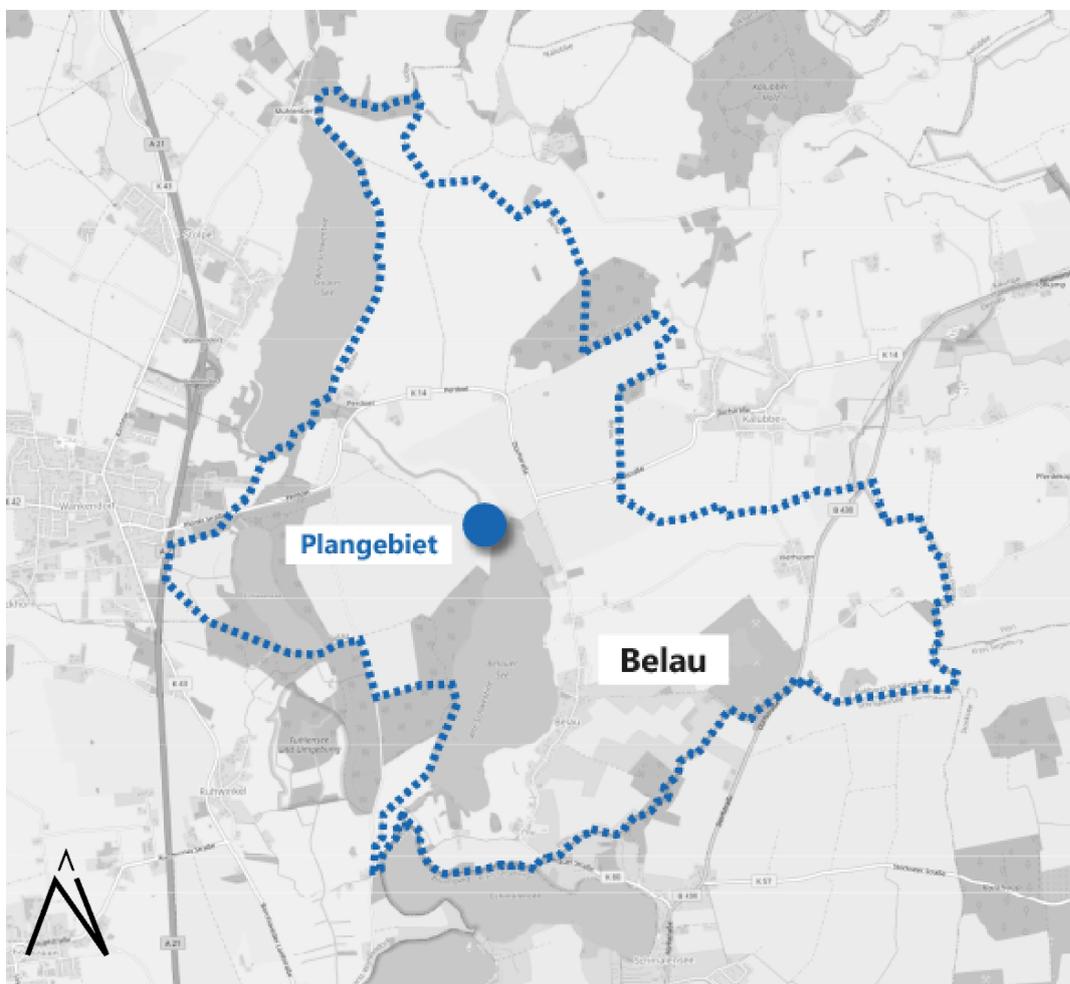


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende 2023; © BCE

Legende: blau strichlierte Linie: Gemeindegebiet Belau

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortsteils Belau, östlich der Gemeinde Wankendorf, in der Gemarkung Perdöl. Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km Luftlinie vom Ortsteil Belau und ca. 2,5 km von Wankendorf entfernt (siehe **Abb. 1**).

Das Plangebiet befindet sich am Auslauf der Alten Schwentine, die den Belauer See mit dem Stolper See verbindet. Verkehrlich angebunden ist das Gebiet über einen Spurbahnweg, der aus östlicher Richtung kommend von der Kreisstraße 14 (K 14) abzweigt und westlich des Plangebietes in einen wassergebundenen Weg übergeht. Dieser mündet südlich vom Gut Perdoel erneut in die K 14 ein. Das Gelände steigt vom Wasserspiegel des Belauer Sees im Süden bei 29,2 m über NHN nach Nordwesten bis max. 38,4 m ü. NHN an. Es hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- » im **Nordosten**: durch die Au der Schwentine mit ihren begleitenden Gehölzen,
- » im **Nordwesten**: durch eine Talaue mit Weideland,
- » im **Süden**: durch den Belauer See,
- » im **Westen**: durch Ackerland.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Perdöl:

- » Flur 5: 60/1 tlw., 68/2, 18/1,
- » Flur 7: 1.

Er ist aus der Übersichtskarte (siehe **Abb. 2**) ersichtlich. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Er umfasst alle erforderlichen Flächen, die einer planungsrechtlichen Regelung im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Camping- und Wochenendplatzes bedürfen.

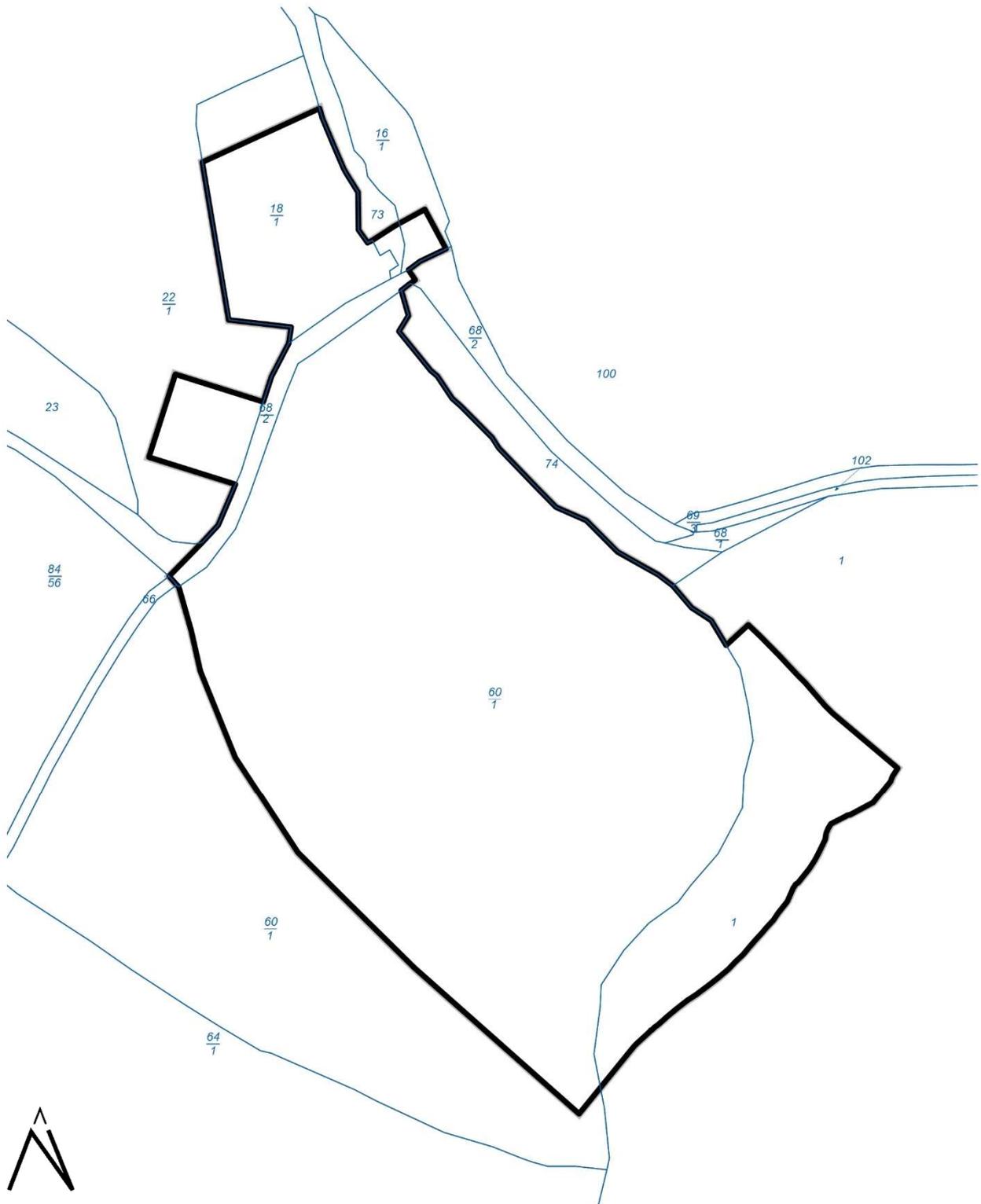


Abb. 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, maßstabslos © ALKIS 2022 © BCE

Legende:

schwarze Linie: Geltungsbereich des vorliegenden vBPL

Blaue Linien mit Nummern: Flurstücke mit Flurstücksnummern

3 Planungsanlass und Planerfordernis

Das touristische Gewerbe in der Gemeinde Belau ist insbesondere durch den Campingplatz Perdoeler Mühle einschließlich dem George Glamp Café und Restaurant Perdoeler Mühle gekennzeichnet. In den letzten Jahren erfährt der Campingplatz durch eine zunehmende Nachfrage eine hohe Auslastung, von der auch die Gemeinde Belau profitiert: 2022 verzeichnete der Campingplatz 1.119 Ankünfte und rund 3.000 Übernachtungen mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,8 Tagen pro Gast [1].

Weitere touristische Angebote in Bezug auf Beherbergung bestehen im Gemeindegebiet lediglich aus einer Pension im Schloss Belau sowie durch einzelne privat angebotenen Ferienwohnungen und -häuser. Die Weiterentwicklung des Campingplatzes Perdoeler Mühle verfolgt das Ziel zeitgemäße touristische Angebote in verschiedenen Segmenten zu schaffen um der zunehmenden touristischen Nachfrage im Gemeindegebiet gerecht zu werden – von Camping- und Caravaning bis hin zu modern ausgestatteten Campinghäusern. Mit einer Weiterentwicklung des Campingplatzes bietet sich darüber hinaus die Möglichkeit das touristische Angebot im ländlichen Binnenland in Verbindung mit dem landschaftliche Standortpotenzial in auf das Umfeld ausgerichteter Form weiter zu forcieren sowie der Lage der Gemeinde in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (siehe Kap. 7.1 gerecht zu werden.

Der Campingplatz der Perdoeler Mühle ist bereits seit 2015 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 überplant. Die bestehenden Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der inneren Erschließung und damit der städtebaulichen Untergliederung des Gebiets, schränken allerdings eine wirtschaftliche Betreibung des Campingplatzes ein. Darüber hinaus sind das Café und Restaurant Perdoeler Mühle und die fit & fröhlich Sportscheune auf die Gäste des Campingplatzes angewiesen; ca. 80 % der Nutzer beider Einrichtungen sind Gäste des Campingplatzes. Das Ziel zur Schaffung eines dauerhaften touristischen Angebots für verschiedene Segmente ist mit einer bestimmten Größenordnung und damit mehr Stand- und Aufstellplätzen verbunden, um dauerhaft eine hohe Auslastung des Campingplatzes sowie der gastronomischen und sportlichen Einrichtungen zu sichern. Ziel ist es daher die knappe, bestehende Fläche optimal zu nutzen und eine möglichst hohe Wertschöpfung pro Stand- und Aufstellplatz auf dem Campingplatz zu erreichen.

Nach Rechtskraft des geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 wurden bereits Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Mittlerweile, nach über acht Jahren, sollen weitere Änderungen und Modernisierungen durchgeführt werden. Dies betrifft unter anderem die innere Erschließung des Campingplatzes sowie zusätzliche Sanitärräume. Diesen Vorstellungen stehen jedoch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 entgegen, weshalb dieser nun geändert werden soll, um die bereits durchgeführten und zukünftig geplanten Maßnahmen planungsrechtlich mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Einklang zu bringen.

Ein Bebauungsplan muss grundsätzlich alle Konflikte lösen, die durch die potenzielle Nutzung ausgelöst werden können. Insofern ist die Konfliktlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu qualifizieren und durch geeignete Maßnahmen zu überwinden oder möglichst zu minimieren. Im Ergebnis sind entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Interessen zu ermöglichen und rechtlich zu sichern. Die Bauleitplanung hat dabei stets eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse, bezogen auf den Standort und in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und konkreten Entwicklungsabsichten, miteinander in Einklang bringt.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBPL) sollen unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gegebenheiten insbesondere folgende Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden:

- » die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Modernisierung und Ausrichtung des Campingplatzes,
- » die Optimierung der inneren Erschließung des Campingplatzes,
- » Standorte für Campinghäuser, Tipi-Zelte, Reisemobilhafen, Ferienwohnungen im bestehenden Gebäude der historischen Mühle sowie zusätzliche Sanitärräume zu schaffen.

Mit Hilfe des vorliegenden Planverfahrens soll eine bauliche, wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Standortes ermöglicht und zukunftsfähig gesichert werden.

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die rechtsverbindlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Campingplatzes, unter Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen zum Schutz, zur Sicherung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, für das Planungsgebiet zu schaffen.

5 Verfahren

Gegenwärtig gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet nordwestlich des Belauer Sees, südwestlich der „Alten Schwentine“, südöstlich des Verbindungsweges zwischen Perdoeler Weg und der Dorfstraße (K 14) und nordöstlich landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen, der mit der vorliegenden 1. Änderung überplant werden soll.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß §§ 2a – 4a BauGB mit Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), Begründung mit Umweltbericht und umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Das Planverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltprüfung aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens und ist nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 2 BauGB gebunden.

Für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans ist es erforderlich, dass dessen planerischen Inhalte und Festsetzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt und abgeleitet werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Perdoeler Mühle“ in der Gemeinde Belau gilt aktuell die 5. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013.

Der Flächennutzungsplan ist parallel zum Aufstellungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, da dieser in den betroffenen Bereichen bisher teilweise eine „Private Grünfläche“ darstellt, zukünftig jedoch, wie der bereits überwiegende Teil des Plangebietes, als „Sondergebiete“, die der Erholung dienen dargestellt sein soll. Diese Änderung des FNP erfolgt analog zum Bebauungsplan in einem zweistufigen Verfahren.

Die Verfahrensdurchführung erfolgt in Planungshoheit der Gemeinde Belau im Amt Bokhorst-Wankendorf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Belau hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Perdoeler Mühle“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss, Beschlussnummer BV/244/2021). Der Beschluss wurde im Anschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

6 Durchführungserfordernisse zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Für den hier beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt § 12 BauGB. Als Sonderform des Bebauungsplanes besteht er aus drei verschiedenen Komponenten:

- » Vorhaben- und Erschließungsplan,
- » Bebauungsplan und
- » dem Durchführungsvertrag.

Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag müssen inhaltlich aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich schriftlich abgeschlossen sein.

§ 12 Abs. 3a BauGB eröffnet die Möglichkeit, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z. B. das Sondergebiet Camping- und Wochenendplatzgebiet festzusetzen. Der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Da der Durchführungsvertrag, im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird durch die Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt. Im Vertrag sollten u. a.

- » die Verpflichtungen des Vorhabenträgers, beispielsweise die Übernahme der Kosten für Planung und Erschließung,
- » die Durchführung des Vorhabens sowie
- » die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist festgehalten werden.

So hat u. a. der Vorhabenträger der Gemeinde nachzuweisen, dass er bereits und in der Lage ist, den Vorhaben- und Erschließungsplan mit allen darin enthaltenen Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Dazu gehört auch die Verfügungsgewalt über die Grundstücke.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

7 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

7.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2021 [2] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als **Ziele** (verbindliche Vorgaben) und **Grundsätze** (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung. Am 17.12.2021 ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021, in Kraft getreten.

Danach ist die Gemeinde Belau in den Raumstrukturen als ländlicher Raum ausgewiesen. Die Gemeinde Belau ist dem ländlichen Zentralort Wankendorf zugeordnet.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) relevant und werden mit Begründung wie folgt beachtet:

Kap. 2.3. Ländliche Räume

G 2.3.2 *Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. [...]*

Kap. 4.7.2 Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

Im LEP befindet sich das Plangebiet in einem „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“.

G 4.7.2.1 *[...] Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen.*

G 4.7.2.2 *Sie sollen eine ausreichende touristische Bedeutung aufweisen. Darüber hinaus sollen bei der Abgrenzung der Gebiete die naturräumlichen und die landschaftlichen Potenziale und die Naturparke berücksichtigt werden.*

G 4.7.2.3 *In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. [...]*

Kap. 4.7.3 Infrastruktur für Tourismus und Erholung

G 4.7.3.1 *Für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als [...] 80 Standplätzen auf Campingplätzen und für sonstige tourismusbezogene Bauvorhaben ab einer Größe des Plangebiets von vier Hektar soll in der Regel eine raumplanerische Abstimmung durchgeführt werden. Dies gilt auch für Erweiterungen von vorhandenen Einrichtungen in diese Größenordnung hinein, bei isolierten Lagen von größeren tourismusbezogenen Bauvorhaben und innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Natur- und Landschaft (Kapitel 6.2.2).*

G 4.7.3.2 *Größere tourismusbezogene Bauvorhaben (gemäß Kapitel 4.7.3 Absatz 1) mit Ausnahme von Wochenendhausgebieten sollen vorrangig innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung realisiert werden. Sie sollen siedlungsstrukturell eingebunden werden und die Funktionsfähigkeit dieser Räume nicht beeinträchtigen.*

Z 4.7.3.5 Bei der Planung neuer und der Erweiterung bestehender Camping- und Wochenendplätze dürfen sich diese nicht bandartig an Küsten und Ufern von Flüssen, Seen und Kanälen entlang ziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln. Darüber hinaus sind sie durch Freiflächen zu gliedern und durch landschaftsgerechte Umpflanzungen einzugrünen.

G 4.7.3.6 [...] Erweiterungen und Umstrukturierungen von Camping- und Wochenendplätzen sollen zu Qualitätsverbesserungen und/oder Verbesserungen des touristischen Angebots führen. Außerdem soll geprüft werden, inwieweit Verlagerungen von Stand- und Aufstellplätzen aus unmittelbaren Küsten- und Uferbereichen möglich sind. Ein Zugang von den Camping- und Wochenendplätzen zum Wasser soll möglich sein.

Campinghäuser sind ein ergänzendes Angebot auf Camping- und Wochenendplätzen und sollen möglichst im Zusammenhang mit vorhandenen baulichen Einrichtungen stehen und einer touristischen Nutzung dienen. [...]

Kap. 6.2.2 Vorbehaltsräume und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft

Im LEP befindet sich das Plangebiet in einem „Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft“.

G 6.2.2.4 In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. [...]

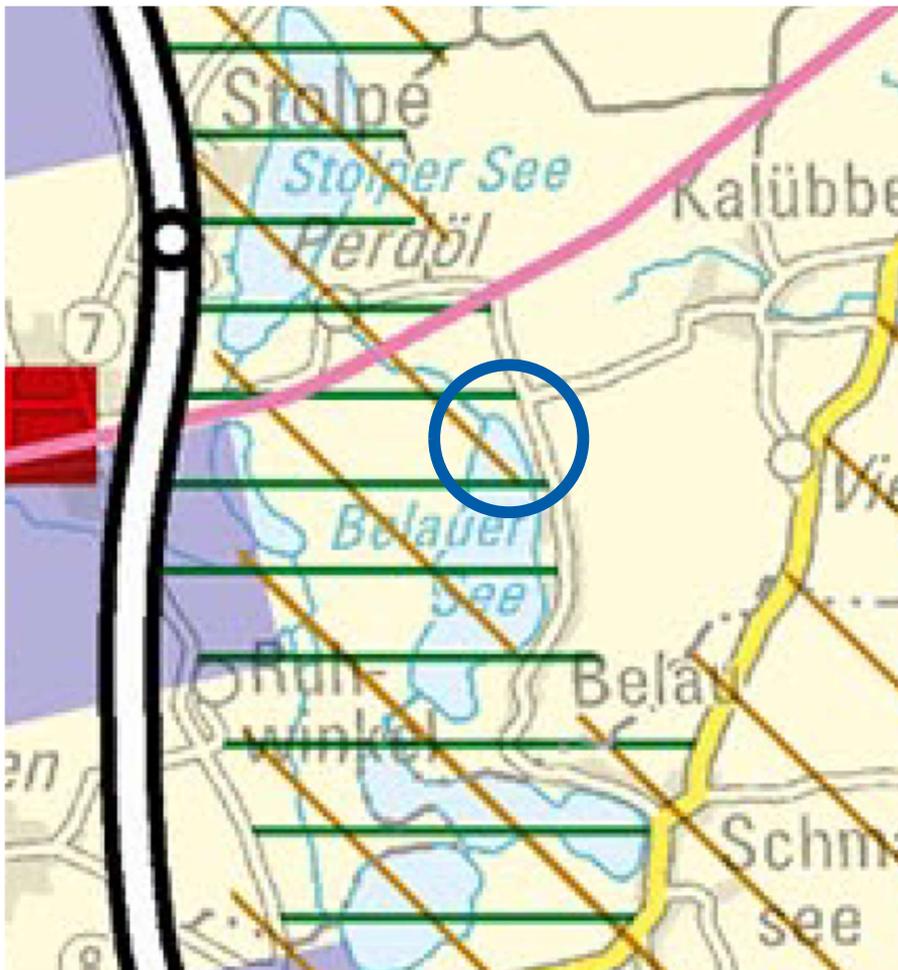


Abb. 3: Ausschnitt Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans mit Kennzeichnung des Plangebietes, maßstabslos © Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung.

Legende: blauer Kreis: Standort des Plangebiets; braune Strich-Schraffur: Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung; grüne Strich-Schraffur: Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft

7.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Die Regionalpläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt.

Die Gemeinde Belau im Kreis Plön liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, der am 20.12.2000 in Kraft getreten ist [3]. Der Regionalplan wird gegenwärtig fortgeschrieben.

Darstellung in der Raumnutzungskarte:

- » die Gemeinde Belau ist dem ländlichen Zentralort Wankendorf zugeordnet,
- » Vorbehaltsgebiet: „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“,
- » Vorbehaltsgebiet: „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“.

Folgende **fachliche** Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Plangebiet zu nennen (siehe **Abb. 3**):

Kap. 5.6 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

G 5.6.1 *Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbehaltsgebiete) umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes) als Freizeit- und Erholungsgebiete sowie für den Tourismus – einschließlich des Gesundheitstourismus – eignen. [...]*

In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Tourismus- und Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, erhalten bleiben.

G 5.6.2 *In diesen Gebieten sind unter Wahrung der ökologischen Belange [...] der Ausbau der Erholungsinfrastruktur vorzunehmen.*

Die Schwerpunkte für die Erholung haben zugleich besondere Bedeutung für den Tourismus.

Kap. 5.2 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

G 5.2.1 *In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. [...]*



Abb. 4: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans für den Planungsraum III mit Kennzeichnung des Plangebietes, maßstabslos © Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein.

Legende:

blauer Kreis: Standort des Plangebiets.

orangene Strich-Schraffur: Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung;

grüne Strich-Schraffur: Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Vorbehaltsgebiete (VBG) sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die dargestellten Vorbehaltsgebiete zählen zu den Grundsätzen der Raumplanung (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG).

Wird also z. B. ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ festgelegt, wirkt dieses als Grundsatz der Raumordnung und die landwirtschaftliche Nutzung soll von anderen öffentlichen Stellen bei der Abwägung ihrer Planungen und Maßnahmen mit besonderem Gewicht berücksichtigt werden.

Vorbehaltsgebiete sind als abwägungserheblich zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 ROG), sie sind ein öffentlicher Belang. Sie können als öffentlicher Belang konkurrierenden Vorhaben im Einzelfall entgegenstehen und führen damit nicht ohne weiteres zur Unzulässigkeit anderer Vorhaben.

Im Regionalplan sind die Vorbehaltsgebiete

- » „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“,
- » „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“

für das Plangebiet dargestellt. Daher wird im Folgenden die Vereinbarkeit der Vorbehaltsgebiete mit der zukünftigen Planung kurz zusammengefasst.

Das Vorbehaltsgebiet „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ steht im Spannungsfeld zum Vorbehaltsgebiet „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Beide Grundsätze überlagern sich im Plangebiet. Die Vereinbarkeit des Plangebiets mit den Grundsätzen wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Erstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Belau, Kreis Plön umfassend begründet. Zur Überwindung des Grundsatzes wurde in der Planbegründung (S. 6-11) daher einer gesamtträumlicher touristischer Ansatz nachgewiesen und Flächenalternativen im Siedlungszusammenhang überprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Vernetzungsgedanke der regionalen Anlaufpunkte untereinander, insbesondere im südlichen Kreis Plön, ausgeprägt ist. Bei der Überprüfung von alternativen Flächen wurde festgestellt, dass als einziger im Siedlungszusammenhang gelegener Alternativstandort im Gemeindegebiet das Belauer Schloss in Frage gekommen ist. In der Untersuchung stellte sich allerdings die einzige Flächenalternative im Gemeindegebiet als nicht umsetzbar dar, unter anderem dadurch, dass bauliche Erweiterungen für touristische Nutzungen nicht beabsichtigt waren, da das Schloss und dessen Umgebungsbereich unter Denkmalschutz stehen.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Vereinbarkeit der Vorbehaltsgebiete mit der zukünftigen Planung weiterhin gegeben, da:

- » die Änderung des vBPL erfolgt im Gebiet nach § 30 BauGB: innerhalb des Geltungsbereichs besteht bereits der Campingplatz „Perdoeler Mühle“ mit den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen,
- » Die Planungsziele können nur am Standort umgesetzt werden, da der Campingplatz vorrangig nach innen weiterentwickelt werden soll und der vorhandene Platz in optimierter Weise genutzt werden soll,
- » Die Anzahl der Stand- und Aufstellplätze wird nur geringfügig zum bestehenden vBPL erhöht,
- » die vorgesehen baulichen Maßnahmen belasten den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht grundlegend,
- » es ist vorgesehen den Campingplatz möglichst naturnahe zu gestalten,
- » durch die Eingrünung des Campingplatzes nach § 5 CWVO ist eine harmonische Einbindung in die Landschaft vorgesehen.

7.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Belau

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Perdoeler Mühle“ in der Gemeinde Belau gilt aktuell die 5. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013. Im wirksamen FNP ist der Bereich im Norden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Beherbergung touristische Serviceeinrichtungen“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO und der Bereich im Zentrum als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz-/ Wochenendplatzgebiet“ nach § 10 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Im Westen angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, im Süden angrenzend an die Wasserfläche Belauer See und im Süd-Osten angrenzend an die alte Schwentine sowie im Norden des Plangebiets sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche“ dargestellt. Der Belauer See innerhalb des Geltungsbereichs ist als Wasserfläche dargestellt, daran angrenzend sind die Gehölzstrukturen als geschütztes Biotop. Eine Gewässerschutzstreifen ist nachrichtlich übernommen und wurde mit 50 m bemaßt. Die Erschließungsstraße des Gebiets im Norden ist als überörtlicher Weg und örtlicher Hauptweg (hier: Wanderweg) dargestellt. Der Geltungsbereich ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Bornhöveder Seenplatte auf dem Gebiet des Kreises Plön und die Alte Schwentine (Kührener Au) bis Kührener Brücke und Umgebung“.

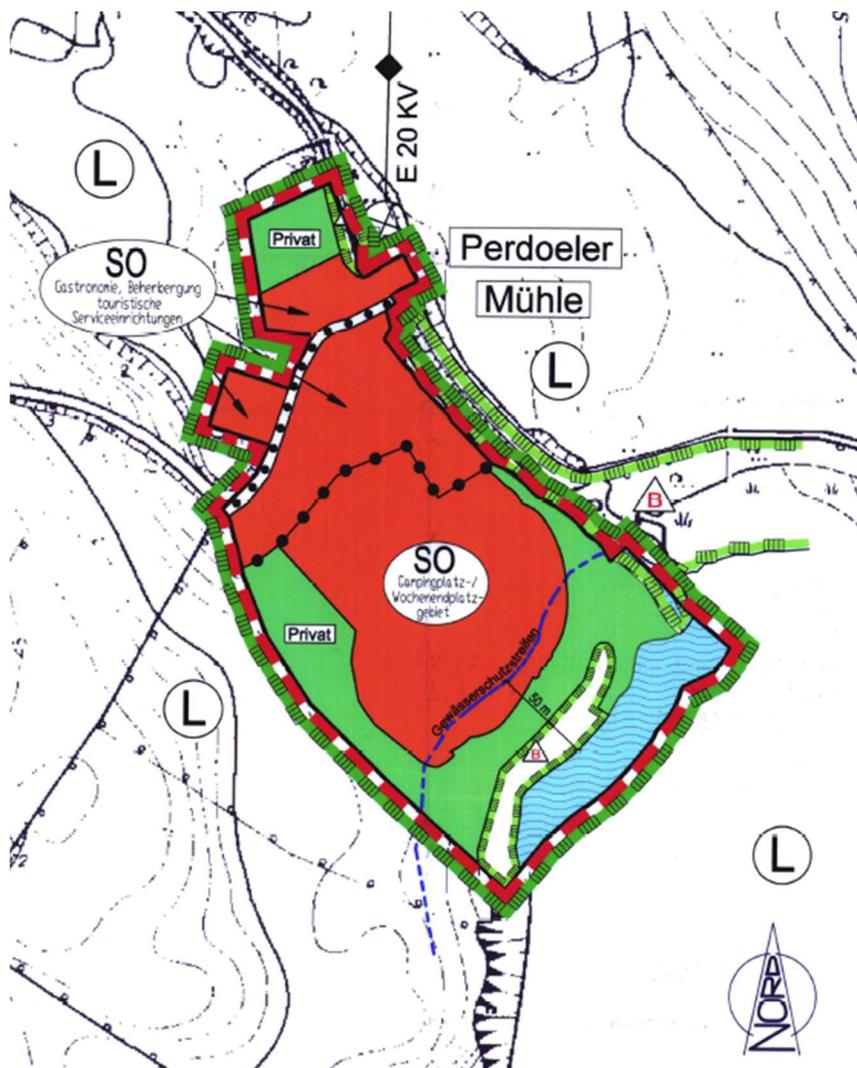


Abb. 5: Ausschnitt 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Belau Kreis Plön, maßstabslos © Gemeinde Belau, Kreis Plön.

Im Umfeld des Plangebiets schließen sich folgenden Darstellungen des im Umwelt wirksamen Flächennutzungsplans von 1978 an den Geltungsbereich an:

- » im **Norden**: Flächen für die Landwirtschaft, Wasserflächen (alte Schwentine) und Wanderwege
- » im **Osten**: Wasserflächen (Belauer See)
- » im **Süden**: Flächen für die Landwirtschaft
- » im **Westen**: Flächen für die Landwirtschaft

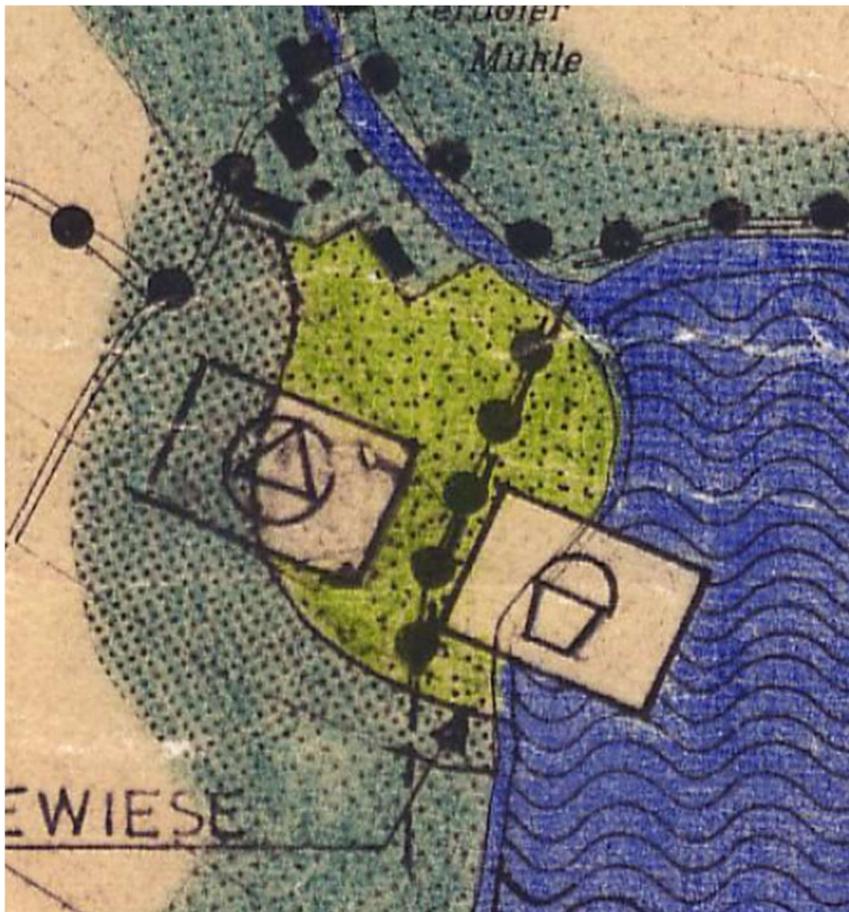


Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplans der Gemeinde Belau Kreis Plön, maßstabslos © Gemeinde Belau, Kreis Plön.

Da im bestehenden Flächennutzungsplan in den betroffenen Bereichen bisher teilweise eine „Private Grünfläche“ darstellt, zukünftig jedoch, wie der bereits überwiegende Teil des Plangebietes, als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz-/ Wochenendplatzgebiet“ dargestellt sein soll, ist der der Flächennutzungsplan parallel zum Aufstellungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

7.4 Ortsentwicklungskonzept Belau

Im Ortsentwicklungskonzept von Belau wird die zentrale Bedeutung des Campingplatzes Perdoeler Mühle für die Gemeinde Belau beschrieben. [4]

Die Weiterentwicklung des Campingplatzes entspricht den Scherpunkten und Leitzielen Naherholung und Tourismus:

„Wir entwickeln Belau in Bezug auf das vorhandene Naherholungspotenzial weiter, indem die Freizeitinfrastruktur für Einwohner und Gäste, ergänzende Angebote sowie das touristische Wegenetz (Wandern, Radfahren etc.) modernisiert sowie naturnah und nachhaltig ausgebaut werden.“ [...]

8 Beschreibung des Plangebietes

8.1 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Der größte Teil des Plangebietes wird eingenommen vom eigentlichen Campingplatz mit seinen 60 Standplätzen. Ein abgezaunter Abschnitt südlich des Campingplatzes wird als Weide genutzt. Die festen baulichen Anlagen konzentrieren sich auf den Norden des Plangebietes. Zur Au im Osten orientiert sind die in die Jahre gekommenen sanitären Anlagen des Campingplatzes, Garagen und ein Müllsammelplatz. Ferner vorhanden aufgrund der landwirtschaftlichen und gewerblichen Vornutzung sind Stall, Scheune, ein offener Geräteschuppen, Fahrsilo, Güllebehälter, ein Holzhäuschen und das Mühlengebäude mit seiner ehemaligen Gaststätte. In den Jahren bis 2010 sind keine größeren Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, so dass sich die Gebäude durchweg in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand befanden.

Dies hat sich erst im Frühjahr 2011 geändert. Auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen (Gaststätte im EG, Gesundheit und Fitness im OG) wurde seitdem am Stallgebäude gearbeitet. Gaststätte und Fitness haben im Jahr 2012 ihren Betrieb aufgenommen. Das Holzhäuschen im Bereich der vorhandenen Eiche auf dem Hofplatz wurde auf dem vorhandenen Fundament erneuert. Die sanitären Anlagen wurden im Jahr 2013 saniert.

Eine ca. 40 m breite Ackerfläche im Westen wird ebenso in die Planung mit einbezogen wie die bereits erwähnte Weide zwischen Campingplatz und Belauer See und ein ca. 25 m breiter Streifen der Seefläche selbst, so dass das Plangebiet – einschließlich der Wasserfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches – eine Größe von ca. 4,2 ha aufweist.

8.2 Schutzgebiete

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bornhöveder Seenplatte auf dem Gebiet des Kreises Plön und die Alte Schwentine (Kührener Au) bis Kührenerbrücke und Umgebung“ entlassen. Das entsprechende Verfahren hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön erfolgreich im Sommer 2013 durchgeführt. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgte mit Kreisverordnung vom 07. April 2015. Das Landschaftsschutzgebiet „Bornhöveder Seenplatte auf dem Gebiet des Kreises Plön und die Alte Schwentine (Kührener Au) bis Kührener Brücke und Umgebung“ umgibt den Geltungsbereich der 1. Änderung des vBPL. Im Abstand von ca. 1,7 km befindet sich das Naturschutzgebiet „Puhlensee und Umgebung“.

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Natura 2000 Gebiete.

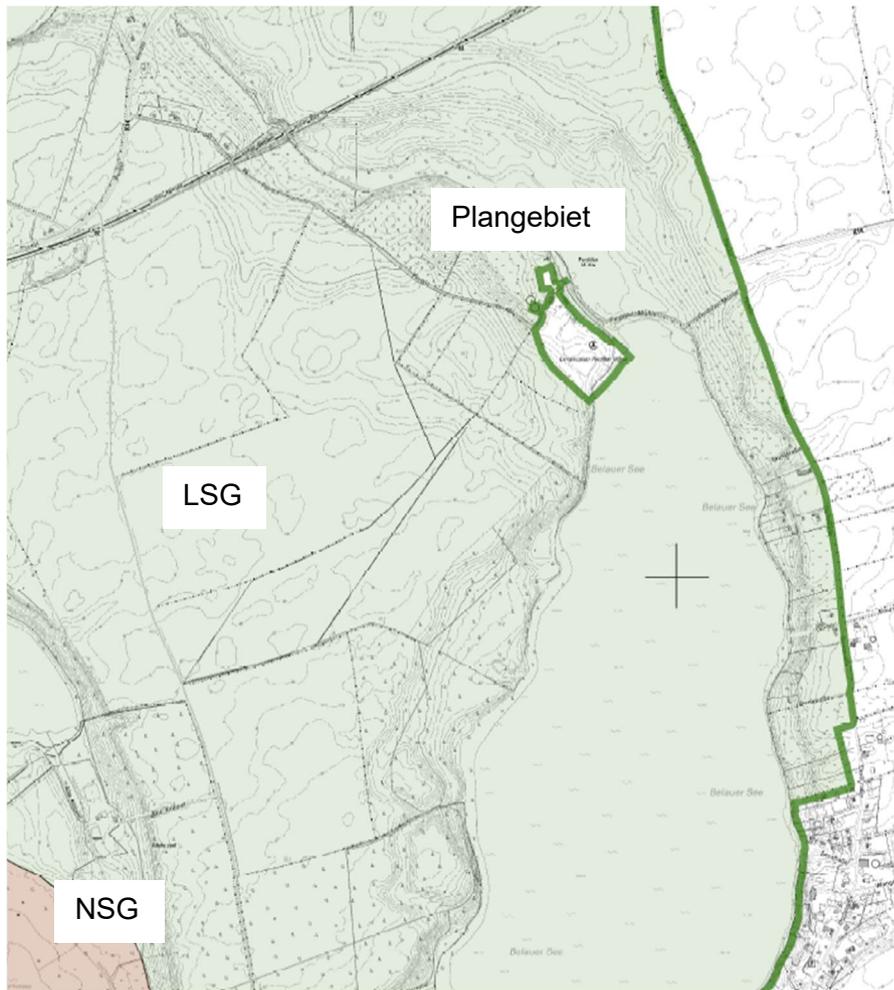


Abb. 7: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets. Ausschnitt aus der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bornhöver Seenplatte auf dem Gebiet des Kreises Plön und die Alte Schwentine (Kührener Au) bis Kührenerbrücke und Umgebung“. © Kreis Plön 2017; DTK5 © LVermGeo-SH

8.3 Denkmalschutz

Im Bereich des zentralen Campingplatzes befinden sich archäologische Denkmale in Form neolithischer Siedlungsstrukturen. Vor Beginn der Bodenaufgrabungen im Zuge der Umgestaltung des Campingplatzes und der Anlage von Fundamenten für Gebäude sind die Fundstätten in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt genauer festzustellen. Das Plangebiet befindet sich in einem Archäologischen Interessengebiet.

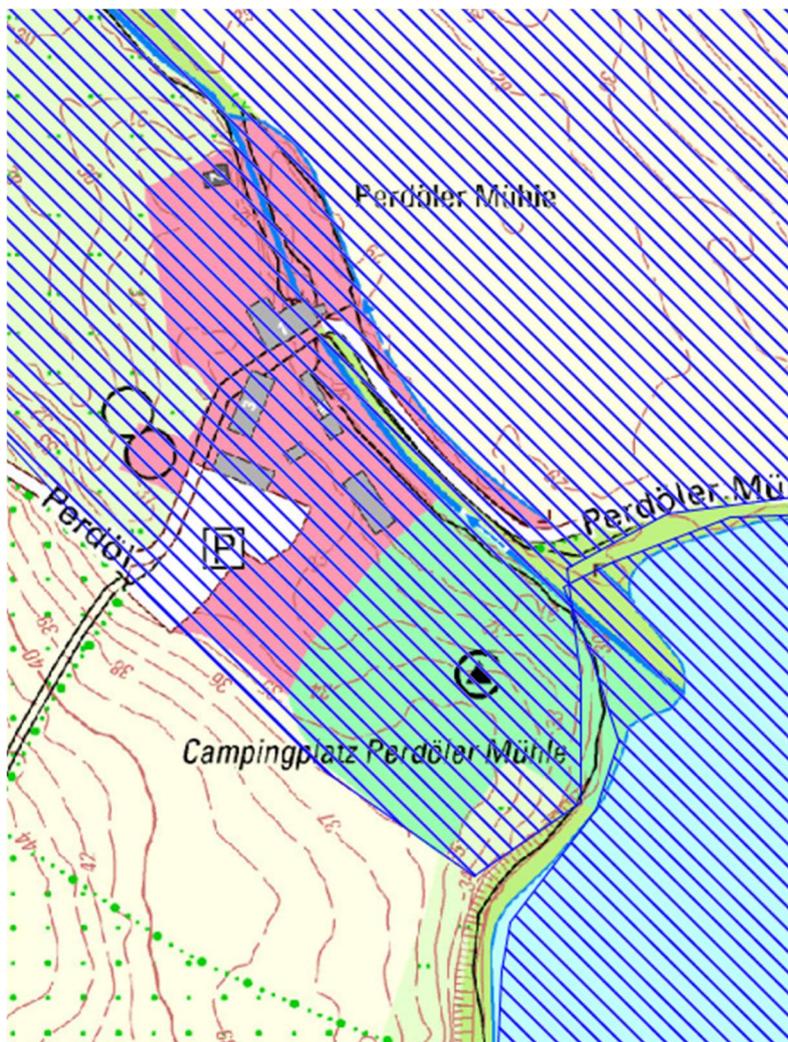


Abb. 8: Ausschnitt Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein, maßstabslos © Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein 2023; © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG 2023.

Nach der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung keine Kulturdenkmale verzeichnet bzw. keine sonstigen Sachgüter betroffen.

9 Vorhaben- und Erschließungsplan

9.1 Vorhabenbeschreibung

#Wird im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger ergänzt

9.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über einen Spurbahnweg, der aus östlicher Richtung kommend von der Dorfstraße abzweigt und westlich des Plangebietes in einen wassergebundenen Weg übergeht, erschlossen. Dieser mündet südlich vom Gut Perdoel in die K 14 ein, die ab der B 430 über Kalübbe und Perdoel bis zur K 43 in Wankendorf führt. Die Gemeinde Belau wird über eine Gemeindestraße erschlossen, die ab der Einmündung Kalübbe bis zur Gemeindegrenze Schmalensee führt.

Die äußere Erschließung war in der Vergangenheit, auch in der Blüte der Gaststätte Perdoeler Mühle und des Campingplatzes, in der Lage, den anfallenden Verkehr aufzunehmen.

Südlich der äußeren Erschließung sind ab einem zentralen Ein-/Ausfahrtsbereich die privaten Erschließungswege neu anzulegen. Diese werden in den Bereichen mit Begegnungsverkehr eine Breite von 5,50 m, in Bereichen mit Einbahnverkehr eine solche von 3,00 m, aufweisen.

Der öffentliche Personennahverkehr fährt das Plangebiet nicht an. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung an der Kreisstraße 14.

Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes separate Stellplatzanlagen für die Ferienwohnungen, die Gastronomie und touristischen Infrastruktureinrichtungen sowie die Campinghäuser und Wohnwagen für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf vorgesehen.

9.3 Stellplätze

9.3.1 Status Quo Stellplatzsituation

Für die Nutzungsänderung des Vereinsheim für Kunst und Kultur zur Gaststätte und Fitness- u. Freizeitbereich in Belau, Perdöler Mühle (Gemarkung: Belau, Flur: 5, Flurstück(e): 60/1) besteht die Baugenehmigung Bau-Az.: 1210/2010. In der der Baugenehmigung vom 24.03.2011 zugrundeliegenden Betriebsbeschreibung wurden für die Gaststätte ca. 90 (Sitz-) Plätze angegeben und in der Betriebsbeschreibung für den Fitness- und Freizeitbereich eine Gruppenstärke von 30 Personen. Die 2. Nachtragsbaugenehmigung für die Errichtung einer Stellplatzanlage mit insgesamt 65 Stellplätzen wurde am 30.10.2012 erteilt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBPL) Nr. 5 der Gemeinde Belau von 2015 setzen fest, dass das Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb des Wochenendplatz- und Campingplatzgebietes unzulässig ist. Gemäß § 6 CWVO (Camping- und Wochenendplatzverordnung) sind Gemeinschaftsstellplätze herzustellen, die für jeden Stand- oder Aufstellplatz mindestens einen Stellplatz vorsehen, sofern beabsichtigt ist, die Kraftfahrzeuge nicht auf den Stand- oder Aufstellplätzen abzustellen. Eine textliche Festsetzung, welche das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem Wochenendplatz- und Campingplatzgebietes ausschließt, soll auch für die Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt werden, um der vorgesehen Zweckbestimmung Erholung des Sondergebiets gerecht zu werden. Dies wird auch aus gestalterischen Aspekten präferiert.

Im Bestand befinden sich auf einer Schotterfläche im Nord-Westen des Geltungsbereiches sowie südlich und westlich an den Stall angrenzend 54 Stellplätze (siehe **Abb. 9**) zugunsten der Gastronomie, welche mit der Baugenehmigung vom 30.10.2012 bestätigt sind.

Die Stellplätze auf der Schotterfläche sind nicht markiert, im Vorhaben- und Erschließungsplan (VuE) werden die Stellflächen in der Größe 2,50 x 5,00 m zur Nachweisführung schematisch eingezeichnet.

9.3.2 Stellplatzbedarf

Es hat sich gezeigt, dass gegenwärtig der Stellplatzbedarf seitens der Gäste des Campingplatzes für die bestehenden Stellplätze geringer ausfällt. In den letzten Jahren ist es nicht zu der Situation gekommen, dass alle bestehenden Stellplätze voll besetzt waren, auch nicht während der Hochsaison. Ca. 80 % der Gäste der gastronomischen Nutzung sind auch Gäste des Campingplatzes, somit werden auch 80 % der Stellplätze bereits von den Gästen des Campingplatzes genutzt. Ein Großteil der Nutzer der Stellflächen sind daher, anders als für die Baugenehmigung von 2012 dargelegt, die Gäste des Campingplatzes und nur etwa 20 % externe Nutzer. Mit der bestehenden Stellplatzanlage sind somit bereits **43 Stellplätze** vorhanden (80 % von 54 Stellplätzen).

Nach § 6 CWVO sind pro Stand- und Aufstellplatz ein Stellplatz nachzuweisen. Für das Campingplatzgebiet sind max. 51 Standplätze und für das Wochenendplatzgebiet max. 24 Aufstellplätze zulässig. Für diese Gebiete sind 75 Stellplätze nachzuweisen. Hinzukommen sechs Stellplätze für die vorgesehen Baumhäuser im SO 1.3, somit insg. 81 Stellplätze.

43 vorhandene Stellplätze verrechnet mit den nötigen 81 Stellplätzen sind noch 38 weitere Stellplätze nachzuweisen (siehe **Tabelle 1**). Diese sind auf der neu geplante Verkehrsfläche VF 1.3 vorgesehen.

Nachzuweisende Stellplätze des Campingplatzes gemäß § 6 CWVO	81 Stp.
Vorhandene Stellplätze auf der Stellplatzanlage der Gaststätte	54 Stp.
Abzugsfaktor 80 % durch gleichzeitige Nutzung der Stellplatzanlage durch Gäste des Campingplatzes	- 43 Stp. (gerundet)
Summe neu zu errichtender Stellplätze	38 Stp.
Neu geplante Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze VF 1.3	40 Stp.

Tabelle 1: Bilanzierung der zu errichtenden Stellplätze im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans

9.4 Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird ebenso wie das der Stellplatzflächen versickert, bzw. nach Absprache mit der unteren Wasserbehörde der Alten Schwentine als Gewässer II. Ordnung zugeleitet.

9.5 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über die bereits vorhandene Druckleitung dem Klärwerk in Wankendorf zugeführt.

9.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG. Die erforderlichen Anschlusswerte sind mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen. Bei Bedarf ist die Errichtung einer Trafo-Station innerhalb des Plangebietes möglich.

Eine Versorgung des Gebietes mit Gas zum Zwecke der Wärmeversorgung existiert derzeit nicht.

9.7 Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen des Amtes für Abfallwirtschaft des Kreises Plön maßgeblich.

9.8 Brandschutz

Die ortsansässige Feuerwehr war vor Ort und hat den Campingplatz hinsichtlich der Anforderungen überprüft.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Nähe zum Belauer See gewährleistet. Ferner existiert eine frostfreie Entnahmestelle vor dem Durchfluss der Alten Schwentine in die Mühle. Neben der Löschwassersentnahmestelle an der Mühle ist eine weitere Entnahmestelle innerhalb des Plangebietes im Bereich des künftigen Sanitärgebäudes nördlich der Grünfläche festgesetzt, deren Aufstellfläche für eine Achslast von 10 t ausgebildet wird, so dass alle Standplätze in einem Umkreis von 200 m mit Löschwasser versorgt sind.

9.9 Immissionsschutz

9.9.1 Geruch, Staub und Schall

Geringfügige Geruchs-, Staub- und Schallimmissionen können temporär durch die Bewirtschaftung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung am Campingplatz auftreten. Hierfür wurde in Absprache mit der UNB zu Zwecken des Immissionsschutzes ein 5 m breiter Pufferstreifen als Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung bzw. dem Landschaftsschutzgebiet zeichnerisch festgesetzt, indem die Pflanzung von Obst- und Laubbäumen vorgesehen ist. Mit dem Übergang wird auch die Schaffung von Grünbeständen nach § 5 CWVO Rechnung getragen.

Eine Eingrünung zum LSG ist gestalterisch explizit nicht gewollt, da den Gästen des Campingplatzes nicht der Blick in die Landschaft verwehrt werden soll; Obst- und Laubbäume sollen als Puffer weiterhin die Sicht in die Landschaft ermöglichen.

9.10 Telekommunikation

Die Gemeinde Belau ist an das Netz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen. Der Campingplatz ist mit Breitband erschlossen. Perspektivisch ist außerdem eine Erschließung mit Glasfaseranschluss vorgesehen.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil II der Begründung und liegt als separates Dokument den Unterlagen zum Bebauungsplan „1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Perdoeler Mühle“ bei. Er wird vom Büro GFN - Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH erstellt.

III Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Perdoeler Mühle" Nr. 5, 1. Änderung ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§§ 9 Abs. 7 BauGB]

12 Gliederung des Plangebietes

Folgende Flurstücke der Gemarkung Perdöl sind betroffen:

- » Flur 5: 60/1 tlw., 68/2, 18/1;
- » Flur 7: 1.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung

- » **SO 1.1 bis 1.5** „Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen“.

Sondergebiete nach § 10 Abs. 1 BauNVO, die der Erholung dienen mit den Zweckbestimmungen

- » **SO 2.1 bis 2.3** „Wochenendplatzgebiet“;
- » **SO 3** „Reisemobilhafen“;
- » **SO 4.1 bis 4.6** „Campingplatzgebiet“.

private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen

- » **PG 1.1 bis 1.3** „Freilandbereich für Feriengäste“;
- » **PG 2** „Spielplatz“.

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB mit der Zweckbestimmung

- » **WF1** „Steganlage“.

13 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Hinweis: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des §§ 9 BauGB gebunden, siehe §§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Somit können auch weitergehende fachgesetzliche Aspekte ohne unmittelbare bodenrechtliche Relevanz als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes.

Hinweise: Begründungen zu den Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt

Änderungen der Festsetzungen der 1. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind **in Gelb** markiert.

13.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 Abs. 1, 11 Abs. 2 BauNVO)

13.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

ZF

Die Art der bauliche Nutzung wird zeichnerisch als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen **und Arbeiten**“ mit der folgenden Gebietsunterteilung festgesetzt.

TF 1

Im **SO 1.1 „Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen **und Arbeiten**“** sind zulässig:

- » maximal vier gewerblich zur Vermietung angebotene Ferienwohnungen,
- » eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder eine Person, die als Verwalter oder als Haus- und Wartungspersonal innerhalb des Plangebiets tätig ist.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- » das allgemeine Wohnen.

TF 2

Im **SO 1.2 bis 1.5 „Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen **und Arbeiten**“** sind zulässig:

- » Schank- und Speisewirtschaften,
- » die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden,
- » Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- » Wellness- und Fitnessseinrichtungen,
- » Fahrradservice und -verleih,
- » Räume für die Übernachtung von Radtouristen,
- » Freizeit- und Aufenthaltsräume,
- » Räume für der Gesundheit dienende Berufe,
- » Räume für die Verwaltung der SO-Gebiete und als Informationsstelle für touristische Angebote,
- » Sanitärgebäude und -räume
- » Einrichtungen für Abfallbehälter,
- » **Kanu- und Bootsverleih,**
- » **Terrasse als bauliche Nebenanlage,**
- » **ein Pavillon als überdachter Grillbereich (sogenannte Showküche).**

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » ein Raum als sog. „mobiler Arbeitsplatz“ für Gäste des Campingplatzes mit einer Grundfläche von max 30 m²,
- » maximal sechs Baumhaus-Lodges im Bereich des SO 1.3 mit einer Grundfläche von nicht mehr als 20 m² pro Gebäude.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- » dauerhaftes Wohnen.

13.1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

ZF

Die Art der bauliche Nutzung wird zeichnerisch als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO mit den Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet“, „Reisemobilhafen“ und „Campingplatzgebiet“ festgesetzt.

TF 3

Im **SO 2.1 bis SO 2.3 „Wochenendplatzgebiet“** sind zulässig:

- » Campinghäuser gemäß § 1 Abs. 6 Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 30.05.2022 mit einer Grundfläche von max. 50 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3,50 m,
- » als Campinghäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.

Vor Eintritt der vorstehenden Nutzung sind zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- » Wohnwagen und Wohnmobile,
- » Zelte, Vorzelte und Standvorzelte.

Unzulässig sind:

- » das Abstellen von Kraftfahrzeugen.

TF 4

Im **SO 3 „Reisemobilhafen“** sind zulässig:

- » Wohnmobile gemäß § 1 Abs. 3 Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 30.05.2022,
- » Zelte, Vorzelte und Standvorzelte, als ergänzende Unterkunftsmöglichkeit der Wohnmobile,
- » technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Wohnmobilynutzung.

Unzulässig sind:

- » die dauerhafte Aufstellung von Wohnwagen oder mobilen Unterkünften.

TF 5

Im **SO 4.1 bis SO 4.6 „Campingplatzgebiet“** sind zulässig:

- » Wohnwagen und Zelte gemäß § 1 Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 30.05.2022,
- » Zelte und Wohnwagen sowie Vorzelte, Standvorzelte und deren Schutzdächer als deren Bestandteil,
- » ortsveränderliche und StVZO-gültige Klappanhänger und Wohnanhänger,
- » motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile),

- » Wohnanhänger, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 40 m² (bewegliche Mobilheime),
- » die Winterabstellung der Wohnwagen und Dauercamper,
- » maximal 12 Standplätze mit einer Größe von jeweils mindestens 65 m² für Tipi-Zelte / Safari-Zelte mit einer Grundfläche von nicht mehr als 35 m²,
- » maximal 1 Standplatz mit einer Größe von jeweils mindestens 65 m² für ein Tipi-Zelt / Safari-Zelt mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m²,
- » Anlagen für die Platzverwaltung, Werkstätten und Lagerräume, die dem Betrieb des Campingplatzbereiches dienen sowie sonstige campingplatzbezogene Nebenräume,
- » Sanitärgebäude und –räume sowie ortsveränderliche sanitäre Einzelkabinen,
- » technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzgebietes,
- » Mülleinhausungen zur Entsorgung des Camping- und Wochenendplatzgebietes,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle,
- » eine Saunananlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m².

Unzulässig sind:

- » das dauerhafte Abstellen von Kraftfahrzeugen (Pkw).

13.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)

13.2.1 Stand- und Aufstellplätze innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen

ZF

Als Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Stand- und Aufstellplätze für das jeweilige Baugebiet (SO 2.1 bis SO 2.3, SO 3, SO 4.1 bis SO 4.6) festgesetzt.

TF 6

- » Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendplatzgebiet“ sind maximal 24 Aufstellplätze zulässig,
- » Innerhalb des Sondergebiets „Reisemobilhafen“ sind maximal 15 Standplätze zulässig,
- » Innerhalb des Sondergebiets „Campingplatzgebiet“ sind maximal 51 Standplätze zulässig,
- » Das zusätzliche Aufstellen von Zelten und Wohnwagen bis zu 15 % über die maximal zulässigen 51 Standplätze ist gemäß § 14 Abs. (3) Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 30.05.2022 zulässig.

13.2.2 Absolute Grundfläche (GR)

ZF

Als Maß der baulichen Nutzung sind zeichnerisch zulässige Grundflächen für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

TF 7

Als Maß der baulichen Nutzung werden die maximalen Grundflächen für das jeweilige Baugebiet (SO 1.1 bis SO 1.5; SO 2.1 bis SO 2.3) festgesetzt.

13.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

ZF

Als Maß der baulichen Nutzung werden die maximale Höhe (Gebäudehöhe (GH) oder Firsthöhe (FH)) für das jeweilige Baugebiet (SO 1.1 bis SO 1.5, SO 2.1 bis SO 2.3) festgesetzt.

TF 8

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden, genutzten Verkehrsflächen, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

13.3.1 Bauweise

ZF

Die Bauweise wird für das jeweilige Baugebiet (SO 1.1 bis SO 1.4) zeichnerisch festgesetzt.

13.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

ZF

Die Baugrenze wird in den Sondergebieten (SO 1.1 bis SO 1.5, SO 2.1 bis SO 2.3, SO 4.3) zeichnerisch festgesetzt.

13.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

13.4.1 Erschließungsstraße und innere Erschließung des Campingplatzes

ZF

Die erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden zeichnerisch festgesetzt.

13.4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

ZF

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch als Verkehrsflächen wie folgt festgesetzt:

- » VF 1.1 bis 1.3 Parken (privat),
- » VF 2: Fußgängerbereich (hier: Funktion als Brandgasse).

TF 9

Auf VF 1.1 bis 1.3 sind 94 Stellplätze zu errichten.

13.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ZF

Die Versorgungsflächen werden zeichnerisch festgesetzt, als technische Anlage wird zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » Abwasserpumpwerk.

13.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ZF

Die Grünflächen werden zeichnerisch festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden gekennzeichnet.

PG 1.1

Zulässig sind:

- » Freilandbereiche für Feriengäste.

PG 1.2

Zulässig sind:

- » Freilandbereiche für Feriengäste,
- » eine Feuerstelle in Ufernähe,
- » eine Liegewiese,
- » eine Nebenanlage zur Versorgung der privaten Grünfläche mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m².

PG 1.3

Zulässig sind:

- » Freilandbereiche für Feriengäste.

PG 2

Zulässig sind:

- » ein Spielplatz.

13.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

ZF 1

Die geplante Wasserfläche wird zeichnerisch festgesetzt.

ZF 2

Die Wasserflächen besonderer Zweckbestimmung werden wie folgt festgesetzt:

- » WF 1: Fläche für eine Steganlage.

TF 10

Innerhalb der WF 1 ist die Errichtung einer Steganlage mit einer Länge von max. 16,50 m sowie mit einem Kopfstück mit einer Länge von 10,20 m und einer Breite von 3,10 m zulässig.

13.8 Grünordnerische Festsetzungen

TF 11

Für neu zu pflanzende Gehölzstrukturen finden vorrangig standortheimische Arten Verwendung und keine exotischen Ziergehölze, invasive Problempflanzen wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), besondere Zuchtformen (Hängezweige, Zwergwuchs, Blattverfärbung) oder Koniferen.

TF 12

Als Raumgliederungen bieten sich zusätzlich mit Natursteinen versehene Trockenwälle an, die mit robusten Gräsern und Kleingehölzen wie Pfaffenhütchen, Gemeinem Schneeball oder Ginster standortgemäß bepflanzt werden.

TF 13

Bäume werden als kleinkronige Bäume mit entsprechendem Lichtraumprofil und Zuschnitt gepflanzt.

Pflanzempfehlung: siehe Anlage A-II Artenliste Gehölze

13.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO)

13.9.1 Dachformen

ZF

Die zulässigen Dachformen werden zeichnerisch für das Baugebiet SO 1 festgesetzt.

TF 14

Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.

13.9.2 Dachgestaltung

TF 15

Für die Gestaltung der Dächer innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen“ und des Sondergebietes „Wochenendplatzgebiet“ sind ausschließlich nicht glänzende Materialien zu verwenden.

13.9.3 Gestaltung von Außenwandflächen

TF 16

Für die Oberflächen der Fassaden innerhalb des Wochenendplatzgebietes SO 2 ist ausschließlich Holz zulässig.

14 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Schutzgebiete

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bornhöveder Seenplatte auf dem Gebiet des Kreises Plön und die Alte Schwentine (Kührener Au) bis Kührenerbrücke und Umgebung“ entlassen. Das entsprechende Verfahren hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön erfolgreich im Sommer 2013 durchgeführt. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgte mit Kreisverordnung vom 07. April 2015. Das Landschaftsschutzgebiet „Bornhöveder Seenplatte auf dem Gebiet des Kreises Plön und die Alte Schwentine (Kührener Au) bis Kührener Brücke und Umgebung“ umgibt den Geltungsbereich der 1. Änderung des vBPL. Im Abstand von ca. 1,7 km befindet sich das Naturschutzgebiet „Puhlensee und Umgebung“.

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Natura 2000 Gebiete.

14.2 Biotope

werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

14.3 Gewässerschutzstreifen

Der 50 m breite Gewässerschutzstreifen nach § 35 LNatSchG, an dem bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen, wird nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen.

14.4 Denkmalschutz

Im Bereich des zentralen Campingplatzes befinden sich archäologische Denkmale in Form neolithischer Siedlungsstrukturen. Vor Beginn der Bodenaufgrabungen im Zuge der Umgestaltung des Campingplatzes und der Anlage von Fundamenten für Gebäude sind die Fundstätten in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt genauer festzustellen. Das Plangebiet befindet sich in einem Archäologischen Interessengebiet.

Nach der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung keine Kulturdenkmale verzeichnet bzw. keine sonstigen Sachgüter betroffen.

15 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen und arbeiten“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	5.047,85	11,97
SO 1.1	869,03	
SO 1.2	746,26	
SO 1.3	732,94	
SO 1.4	1.695,08	
SO 1.5	1.004,54	
Sondergebiet SO 2 „Wochenendplatzgebiet“ [§ 10 Abs. 1 BauNVO]	5.064,48	12,01
SO 2.1	1.162,90	
SO 2.2	1.946,65	
SO 2.3	1.954,93	
Sondergebiet SO 4 „Campingplatzgebiet“ [§ 10 Abs. 1 BauNVO]	7.954,08	18,86
SO 4.1	675,97	
SO 4.2	1.428,01	
SO 4.3	2.046,43	
SO 4.4	393,19	
SO 4.5	2.852,68	
SO 4.6	557,80	
Sondergebiet SO 3 „Reisemobilhafen“ [§ 10 Abs. 1 BauNVO]	1.375,87	3,26
Verkehrsflächen, öffentlich [§ 9 Abs. 1 Nr. 11]	775,27	1,84
Verkehrsflächen, privat [§ 9 Abs. 1 Nr. 11]	4.142,26	9,82
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Parken und Fußgängerbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 11]	2.944,15	6,98
Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15]	7.277,35	17,26
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20]	921,56	2,19
Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]	693,34	1,64
Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 16a]	3.534,28	8,38
Schutzgebiet: Biotoptypen [§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG]	2.438,21	5,78
Summe	42.168,69	100,00

16 Rechtsgrundlagen

werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

17 Quellenverzeichnis

NR.	QUELLEN
[1]	Eigene Angaben der George Glamp GmbH zum Geschäftsjahr 2022
[2]	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung
[3]	Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N. Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Fortschreibung 2000. Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
[4]	Ortsentwicklungskonzept von Belau, Stand: 2019

wird im weiteren Verfahren ergänzt

18 Anlage A-I: Hinweise

Ausschluss von Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

Zulässigkeit von Stegen

Die Zulässigkeit von Stegen richtet sich im Übrigen nach dem Naturschutzrecht. Ein Antrag auf Genehmigung eines Steges ist gem. § 36 Abs. 2 S. 1 LNatSchG an die untere Naturschutzbehörde zu richten.

Archäologisches Interessengebiet

Teile des Plangebietes wurden bereits im Neolithikum als Siedlungsgebiet genutzt. Zahlreiche Funde belegen dies. Der Fundplatz ist mit der LA-Nr.57 als Denkmal in der Archäologische Landesaufnahme eingetragen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist mit bisher noch nicht erkannten Denkmälern im Sinne von § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) zu rechnen. Diese sind nach § 8 (1) DSchG unabhängig von ihrer Erfassung in der Denkmalliste geschützt. Alle genehmigungsfähigen Maßnahmen nach § 12 (2) DSchG bedürfen der Genehmigung der Archäologischen Landesamtes als Oberer Denkmalschutzbehörde, wenn sie gemäß Satz 1 den Denkmalsbereich wesentlich beeinträchtigen oder gemäß Satz 6 in den Bestand eines eingetragenen oder nur vermuteten Denkmals eingreifen. Dabei kann, insofern es gem. § 13 (6) DSchG für eine Entscheidung über die Genehmigung erforderlich ist, eine Untersuchung des Denkmals oder seiner Umgebung verlangt werden, wobei die Kosten in diesem Falle vom Antragsteller zu tragen wären. Im Zuge einer solchen archäologischen Voruntersuchung wäre dann auch zu prüfen, in welchem Umfang durch die geplanten baulichen Maßnahmen in ein Denkmal eingegriffen wird und ob das Denkmal ggf. in die Denkmalliste aufgenommen werden muss. Alternativ hierzu ist abzuwägen, ob das betroffene archäologische Denkmal gemäß § 14 DSchG durch eine Ausgrabung zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren ist. Auch hierbei handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme.

Weiterhin ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden, Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere

Vorgehen zu besprechen.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Um Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gebeten.

19 Anlage A-II: Artenliste Gehölze

Heckenbepflanzung	Baumbepflanzung
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Weiden als Kopfbäume gepflegt (<i>Salix viminalis</i> und andere Weiden)
Weißbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren final festgelegt.

20 Anlage A-III: Vorhaben- und Erschließungsplan