

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER GEMEINDE RANTZAU

FÜR EIN GEBIET IN RANTZAU, AUF DEM GELÄNDE DES GUTSBEREICHES RANTZAU,
WESTLICH DER B430, SÜDLICH DES DORFES RANTZAU, ÖSTLICH DER KOSSAU

- ENTWURF -

Die rot markierten Bereiche sind Ergänzungen zum vorherigen Verfahrensschritt.

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	8
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
3.5	Verkehr	16
3.6	Grünplanung	17
3.7	Gewässerschutzstreifen	19
4	Immissionen / Emissionen	23
5	Ver- und Entsorgung	26
5.1	Strom- und Wärmeversorgung	26
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	27
5.3	Müllentsorgung	29
5.4	Löschwasserversorgung	29
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	30
6.1	Einleitung	30
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	38
6.3	Zusätzliche Angaben	106
7	Hinweise	107
7.1	Bodenschutz	107
7.2	Archäologie	107
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	108
9	Kosten	108
10	Billigung der Begründung	109

ANLAGEN

1. *Entwässerungstechnische Erschließung des Gebiets „Gut Rantzau“, Entwurf, Ingenieurbüro Molt, Lippstadt, **Oktober 2023***
2. *Biotoptypen Bestand, BBS-Umwelt, Kiel; September 2022*
3. *Fachgutachten Fauna und Artenschutzprüfung, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, **Oktober 2023***
4. *Einschätzung zur Lage im Gewässerschutzstreifen sowie zur Prüfung zur FFH-Verträglichkeit, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, **Oktober 2023***
5. *Kossauplan, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, **Oktober 2023***
6. *Wasserwirtschaftliche Bewertung der Auswirkungen insbesondere aus Sicht der WRRL, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, **Oktober 2023***
7. *Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Dezember 2021*
8. ***Energiekonzept Gut Rantzau, KLIMAV°MFEINSTEN, Berlin, Oktober 2023***
9. *Lichtstudie zur Umweltverträglichkeit, Ulrike Brandt Licht, Hamburg, September 2022*
10. *Betreiber- und Nutzungskonzept Gut Rantzau – **Great Nature Escape**, Gut Rantzau GmbH & Co KG, **Oktober 2023***
11. *Vorhaben- und Erschließungsplan, **Oktober 2023***
12. ***Lärmtechnische Stellungnahme, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Mai 2023***
13. ***Denkmalpflegerisches Sanierungskonzept Herrenhaus Rantzau, Urbansky Architekten, Berlin, Oktober 2023***

BEGRÜNDUNG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rantzau für ein Gebiet in Rantzau, auf dem Gelände des Gutsbereiches Rantzau, westlich der B430, südlich des Dorfes Rantzau, östlich der Kossau

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Rantzau beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung für die Gutsanlage Rantzau zu schaffen.

Planungsziel ist die Errichtung eines Hotelbetriebes (27 Zimmer) mit mehreren gastronomischen Angeboten sowie zum Hotel dazugehörige Ferienwohnungen (max. 107 Ferienwohnungen) und untergeordneten Freizeitnutzungen. Zusätzlich sollen Wellness- und Tageseinrichtungen, Spiel-, Sport- und Freizeitangebote, Büro- und Verwaltungsräume, 4 betriebsbedingte Wohneinheiten sowie Einkaufsmöglichkeiten in Form eines Hofladens und eine Bäckerei zulässig sein. Bauliche Veränderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Wiedererrichtung von nicht mehr vorhandenen Wirtschaftsgebäuden und die Umnutzung und Sanierung des Schloss Rantzau und den angrenzenden Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes. Insgesamt soll ein Gesamteindruck entstehen, welcher an die historische Gutsbebauung angelehnt ist und somit die Geschichte des Ortes wieder für alle erlebbar macht.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Die Gemeinde Rantzau hat am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Gegenüber der Bundesstraße 430 (Im Kossau-Grund), außerhalb des Plangebietes, grenzt ein Vorbehaltssraum für Natur und Landschaft an.

Der Regionalplan 2001 für den Planungsraum III (alt) stellt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar und befindet sich innerhalb eines Naturparkes. **Der Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum II stellt das Plangebiet zusätzlich als Vorbehaltssgebiet für Natur und Landschaft dar. Durch die geplante lockere Bebauung mit teilweiser Dachbegrünung gegenüber der Bestandssituation mit großen landwirtschaftlichen Hallen wird das Landschaftsbild deutlich aufgewertet. Die touristische Nutzung des Gutsgeländes wird die Erholungsfunktion steigern und die Natur in diesem Bereich erlebbarer machen.**

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1 auf ein Dichtezentrum für Seeadlervorkommen. Nach der Hauptkarte 2 liegt das Plangebiet teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung grenzt an die Gemeinde Rantzau an. Laut Karte 3 liegt das Plangebiet innerhalb des Geotops Ta018.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rantzau von 1980 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Kulturdenkmal. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren bedarf es der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Kossautal und Umgebung“.

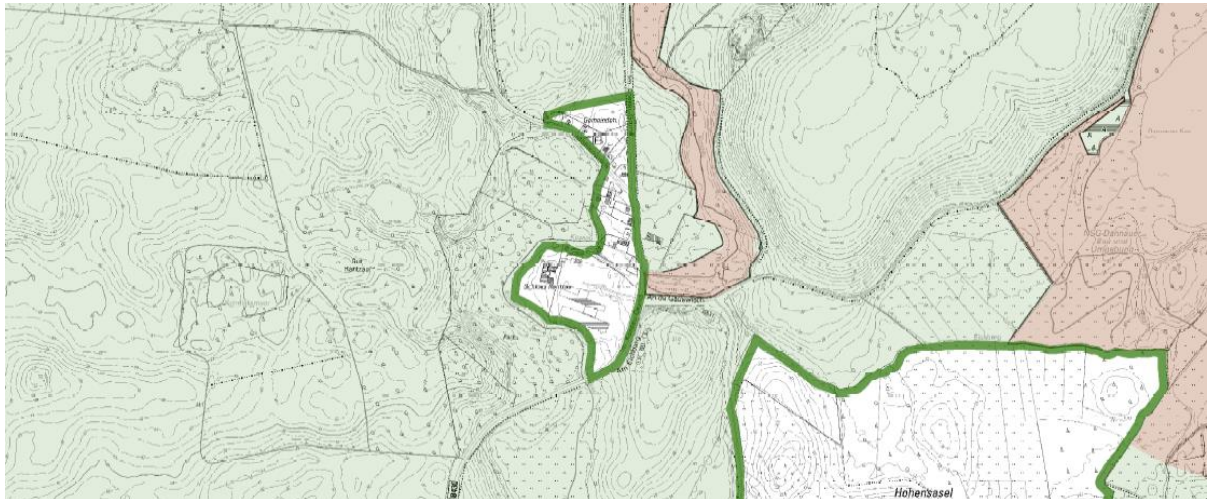


Abb.: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Kossautal und Umgebung“

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst das Gut Rantzau, welches durch das Gewässer „Kossau“ und im Osten durch die Straße „Im Kossau-Grund“ (B430) begrenzt ist. Das Plangebiet wird heute durch das noch bestehende Schloss und wenige historische Nebengebäude sowie die großen landwirtschaftlichen Hallen geprägt. Das historische Gesamtensemble zeichnete sich durch den eindrucksvollen Landschaftsgarten aus, der mittlerweile nicht mehr vorhanden ist, dem jedoch der Baumbestand zu verdanken ist. Die Einfahrt ist durch eine prägnante Baumallee klar zu erkennen. Der Uferbereich der Kossau ist durch Gehölzstrukturen geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgenden Denkmale:

- Herrenhaus, Im Kossau-Grund 1
- innerer Park, Im Kossau-Grund 1
- barocke Allee, Im Kossau-Grund 1
- Kossauschleife, Im Kossau-Grund 1
- Kutschstall mit Wohnhaus und Scheune, Im Kossau-Grund 5

Die landwirtschaftlichen Hallen befinden sich zu großen Teilen innerhalb des Gewässer-schutzstreifens.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 31.891 m ²	41,3 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.848 m ²	2,4 %
Grünfläche:	ca. 36.632 m ²	47,45 %
Waldflächen	ca. 3.536 m ²	4,5 %
Wasserflächen	ca. 3.313 m ²	4,3 %
Versorgungsflächen	ca. 60 m ²	0,05 %
Gesamt:	77.250 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Als Standort für dieses Projekt wurde eine historische Immobilie gesucht die abseits der touristischen Trampelpfade, in Einzellage inmitten der Natur und gleichzeitig nah zu Metropolen und zum Meer gelegen ist. Das Konzept von Gut Rantzau baut auf einer Mischung aus

Naturerlebnis, Tradition und Nachhaltigkeit, gepaart mit neuen Ideen und zeitgeistigem, urbanen Charakter auf.

Gut Rantzau verfügt bereits über fast 13 Hektar natürliche Schönheit mit eigenem Fluss, Tal, Wald und Park und diverse Angebote, so dass es als Destination für sich bereits als geeignet darstellt. Es ist für einen Hospitality Angebot dieser Art wichtig diese Alleinlage inmitten der Natur zu haben. Die Abgeschlossenheit des Grundstücks und das einzigartige Umfeld ermöglichen erst das echte Landgefühl und bieten Möglichkeiten für Spaß und Abenteuer in der Natur. Gut Rantzau zeichnet sich durch eben diese Nähe zu den unzähligen Seen und der Natur der Ostholsteinischen Schweiz aus. Eine Lage direkt an einer der touristisch entwickelten Küsten Norddeutschlands würde nicht funktionieren.

Die gesamte Region ist geprägt von einem sehr gut ausgebauten Rad- und Wanderweg-Netz das aktiv in das Angebot mit einbezogen wird. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an die Umgebung und an Städte, wie Hamburg oder Lübeck.

Rantzau ist nicht direkt an das innerdeutsche Schienennetz angebunden. Die Bahnhöfe von Plön und Malente liegen aber nur 10 km entfernt. Vom Malenter oder Plöner Bahnhof sind es nur 30 Minuten mit dem Fahrrad bis zum Gut Rantzau. Zwischen Plön, Malente und Lütjenburg gibt es einen Linienbusverkehr, der durch Rantzau führt, mit Haltestelle direkt am Eingang zum Gutsgelände.

Die Erreichbarkeit mit dem Auto von Hamburg aus ist gut und kann je nach Verkehrslage variiert werden: entweder über die A7, A1, A21 oder direkt über die Bundesstraße 432 kann man von Hamburg nach Rantzau gelangen. Die Bundesstraße 430 führt direkt durch Rantzau und verbindet die A7 und die A21 mit der Ostsee.

Gut Rantzau fördert im Einklang mit der Tourismus Strategie S.-H. 2030 den Tourismus im Binnenland, steigert die Attraktivität der Gemeinde für Gäste und Einheimische und liefert positive Abstrahleffekte für die Region:

- Erhalt und Wiederaufbau des sanierungsbedürftigen Schloss Rantzau's, einem der wichtigsten Kulturdenkmäler Schleswig-Holsteins.
- Zusammenführung der zusammengehörenden Flurstücke und Rekonstruktion der alten Gutsstruktur.
- Schaffung von über **80** direkten und diversen indirekten Arbeitsplätzen in der Region.
- Förderung der Angebote aus dem Umfeld durch Vernetzung mit Gut Rantzau's Digitaler Destinationsplattform.
- Offenes, bodenständiges und zugängliches Konzept, kein elitärer Members Club. Everybody is welcome.
- Schaffung einer Kulturplattform als Angebot an die Menschen der Region (aktiv und rezipierend).

- Schaffung eines Co-Working Spaces als Angebot an die Menschen der Region.
- Schaffung eines öffentlich zugänglichen Wellness-, Sport-, Kurs- und Spa-Angebotes.
- Schaffung eines umfassenden Kursprogramms für Gäste und Menschen aus der Region.
- Schaffung eines Nahversorgungs Ladens für die Region.
- Anbindung der Gemeinden Rantzau und Hohenhof an eine SBR-Kläranlage.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Als Grundlage für die Konzeption des Guts Rantzau wurde eine umfassende Analyse des Marktes, des Wettbewerbs von Zielgruppen und des Ortes an sich durchgeführt. Ziel war es ein Angebot zu schaffen, das zu der gesellschaftlichen Entwicklung und der touristischen Entwicklung Schleswig-Holsteins passt, sich vom regionalen Wettbewerb differenziert und Kanibalisierungseffekte vermeidet, relevant und attraktiv für die definierten Zielgruppen ist und sich authentisch in die Region und Historie einfügt.

Gesellschaft & Markt

Das Konzept von Gut Rantzau setzt auf 9 der 12 globalen-sozialen Megatrends auf: Urbanisierung, New Work, Neo-Ökologie, Individualisierung, Silver Society, Gesundheit, Konnektivität, Mobilität und Sicherheit.

Die Grundziele der Tourismusstrategie Schleswig-Holsteins sind die Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus, die Verbesserung der Wettbewerbsposition und die Stärkung von Image, Marke und Marketing. Schleswig-Holstein will sich dabei auf die chancenreichsten Zielgruppen und potenzialträchtigsten Themen fokussieren. Neben attraktiven und zahlungskräftigen freizeittouristischen Zielgruppen sollen laut der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2030 auch Businesszielgruppen im Fokus stehen. In diesem Sinne soll die Neuansiedlung von zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Beherbergungsbetrieben gefördert werden, die zu den oben genannten Zielen und Zielgruppen passen.

Gut Rantzau ist ein Leuchtturmprojekt in Bezug auf eine neu gedachte Hospitality und somit im Einklang mit der Tourismusstrategie SH 2030.

Die Tourismusstrategie SH 2030 und Gut Rantzau verfolgen die gleiche Vision: Vorreiter und Vorbild sein für neugedachten, nachhaltigen und verantwortungsbewussten Qualitätstourismus. Genau wie Schleswig-Holstein definiert Gut Rantzau Tourismus dabei als ganzheitliches System, dass sich als Lebens-, Urlaubs- und Arbeitsraum versteht, dass gleichzeitig

die Lebensqualität seiner Gäste wie auch das Gemeinwohl der Bürger der Region im Blick hat.

Zudem verkörpert Gut Rantzau die in der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2030 definierte touristische Positionierung und Mission Schleswig-Holsteins und bedient alle der 10 definierten Handlungsfelder, als wäre es exakt innerhalb der Leitplanken der Tourismusstrategie SH entwickelt worden:

- Förderung des Tourismus im Binnenland
- Soziale und ökologische Nachhaltigkeit stehen im Mittelpunkt
- Ausbau und Angebot an intermodaler, postfossiler Mobilität
- Qualitatives Wachstum in Bezug auf Konzept und ökonomisch attraktive Zielgruppen
- Umsetzung der Kernthemen Naturerlebnis und MICE & Incentives
- Investition in für Schleswig-Holstein bedeutende Infrastruktur durch Rettung des Schloss Rantzau
- Überzeugende Qualität, Wertigkeit und Wettbewerbsfähigkeit
- Ausrichtung des Ortes als Ganzjahresdestination
- Offenes Plattformkonzept mit viel Austausch und Einbindung der Menschen aus dem Umfeld schafft Tourismus Bewusstsein und Akzeptanz
- Schaffung von Strukturen für Vernetzung und Kooperationen über den Kulturplattformansatz und die digitale Gut Rantzau Destinationsplattform
- Community Konzept, Diversity & Inclusion Verbundenheit, gute Löhne und attraktive Wohnräume für Mitarbeiter vor Ort fördern Mitarbeiter Gewinnung und Bindung.

Wettbewerb

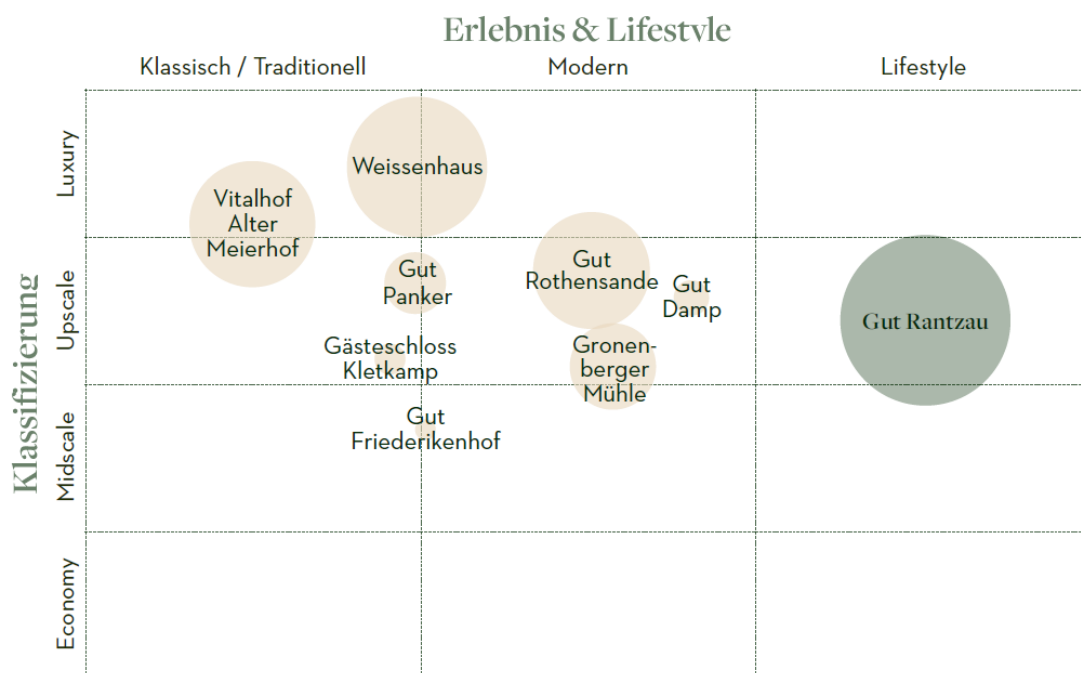


Abb.: Matrix Positionsprofil; Quelle: going places

Die obenstehende Matrix zeigt das aktuelle Positionierungsprofil der analysierten Wettbewerber in Schleswig-Holstein. Alle untersuchten Wettbewerber bestehen eher durch klassische, traditionelle oder moderne Konzepte, Ausstattung und Erlebnisangebote. Keines davon positioniert sich im Lifestyle-Bereich.

Das Gut Rantzau positioniert sich als vielschichtiges Konzept im Lifestyle Bereich & Upscale Segment und verwischt dabei die Grenzen zwischen Boutique Hotel, Ferienapartments und urban inspiriertem Gastronomie-, Service- und Erlebnisangebot. Eine Einstufung in die Sterneklassifizierung der DEHOGA wird nicht angestrebt.

Konzept

Gut Rantzau ist ein Sehnsuchtsort für Menschen die kreativ an ihre Freizeit und Arbeit herangehen. Gut Rantzau ist ein zukunftsgerichtetes, naturnahes Hospitalityangebot, dass für ein neues, ideenreiches und nachhaltiges Lebensmodell steht, welches Stadt und Land, Mensch und Natur, Vergangenheit und Zukunft und die private und berufliche Welt in Einklang bringt.

Gut Rantzau richtet sich an Urlauber, Remote-Worker, Unternehmen, Workshopper, Ausflügler und Menschen aus der Region und bietet ihnen ein vollumfängliches, kreatives und attraktives Angebot. Vereinfacht dargestellt verbindet es urbane Qualitäten - also das inspirierte und qualitative Angebot aus modernem Lebensstil, Design, frischen Ideen, Genuss, Weiterbildung, Kunst und Kultur, New Work, mit rurale Qualitäten - Natur, Erholung, Bodenständigkeit, Ruhe, Gesundheit und ressourcenschonendes Leben, zu einem einzigartigen Erlebnisraum.

Gut Rantzau sieht auf den ersten Blick aus wie ein Hotel, fühlt sich jedoch an wie ein Kreativfestival. Es zeichnet sich durch eine Einbettung in ein umfassendes Erlebnis, Kurs- und Veranstaltungsangebot aus. Gut Rantzau ist dabei nicht elitär. Gut Rantzau's Charakter besteht durch eine perfekte Balance aus Kreativität, Lässigkeit und Natürlichkeit kombiniert mit Gemütlichkeit, entspanntem Luxus und einem hohen Anspruch an Nachhaltigkeit und Authentizität. Gut Rantzau ist ein Leuchtturmprojekt ökologischer und gesellschaftlicher Zukunftsfähigkeit. Eine Antwort auf unsere Welt im Wandel. Ein Ort, an dem Mensch und Mensch und Mensch und Natur im Einklang miteinander leben und erleben können. Und dass fast autark in Bezug auf Energie, Wärme, Wasser und Abwasser und CO2 neutral im Betrieb. Die Environment-, Social und Governance-Kriterien der UN dienen dabei als Wegweiser.

Die abgeschiedene Lage erfordert, dass eine umfangreiche Palette an Übernachtungs-, Gastronomie-, Service- und Erlebnisangeboten für die Gäste bereitgehalten wird. Zusätzlich vernetzt sich Gut Rantzau mit den attraktivsten Angeboten der umliegenden Region. Aufgrund seiner Angebote in Richtung "New Work" und seiner Rolle als Kulturplattform ist Gut Rantzau nicht nur eine Ergänzung zum städtischen Leben, sondern auch zum ländlichen Miteinander. Metropolennah und eingebettet in die einzigartige Landschaft des Naturparks holsteinische Schweiz - egal ob für ein paar Stunden, ein paar Tage, für einige Wochen oder als Bestandteil eines Lebenskonzeptes.

Zielgruppen

Ein Großteil der Besucher, die wir mit dem Gut Rantzau ansprechen wollen, sind Erwachsene im Alter zwischen 35 und 70 Jahren. Die ethischen und konsumorientierten Vorstellungen dieser gleich stark vertretenen Frauen und Männer sind bereits gereift. Als Verbraucher fällen diese Menschen bewusste Konsumententscheidungen und sind anspruchsvoll. Sie verfügen über einen hohen Bildungsgrad und ein mittleres bis hohes Einkommen. Am liebsten sind sie mit Partnern, Freunden und – vor allem in der Hauptsaison – mit ihren Familien unterwegs.

Unsere Zielgruppe stammt vornehmlich aus den urbanen Zentren im Norden Deutschlands, vornehmlich Hamburg, Kiel, Flensburg, Lübeck und Hannover. Durch die im Bau befindlichen Anbindung des dänischen Festlands mit dem Fehmarnbelt-Tunnel werden zukünftig auch dänische Zielgruppen attraktiv für Gut Rantzau. Unter den Tagesbesuchern sind viele Menschen aus der Region und den beschriebenen urbanen Zentren.

Alle reisen momentan hauptsächlich mit dem Auto an, um sich so unabhängig vom infrastrukturellen Angebot vor Ort zu machen.

Gut Rantzaus Zielgruppen lassen sich in drei Teilzielgruppen einteilen:

1. Freizeittouristische Zielgruppen:

Diese Zielgruppe besteht aus Paaren, Familien und Gruppen, die alle meist eine Unterkunft für Wochen- oder Kurztrips suchen. Was alle Urlauber verbindet ist der Wunsch nach Erholung, Entspannung und gemeinsamen Erlebnissen in der Natur, gepaart mit dem Wunsch nach Genuss und einem zeitgeistig, inspirierendem Design-, Service- und Kultur- und Erlebnisangebot wie sie es aus den Metropolen kennen. Gut Rantzau erfüllt allen den Wunsch nach einem sozial und ökologisch nachhaltigen, sehr individuellen Erlebnis, abseits der touristischen Trampelpfade. Zudem hält Gut Rantzau ein umfassendes Angebot für Fahrradfahrer jedes Typen und Charakters bereit, dass die Kriterien des adfc für die Klassifizierung als Bett + Bike Hotel bei weiten übersteigt.

2. Businesszielgruppen:

Die zweite Teilzielgruppe unterteilt sich in Gruppen die für Konferenzen, Teambuildings, Workshops, etc. für Kurztrips anreisen und sogenannte Digital- oder Remote-Arbeiter die einzeln oder mit Partner oder Familie für längere Zeiträume anreisen. Unternehmen suchen heutzutage für Off-Sites und Veranstaltungen ein kreatives, entspanntes Umfeld mit zeitgemäßem MICE, Gastronomie- und Erlebnisangebot. Für sie werden Einzelarbeitsplätze und Raumkapazitäten für Gruppen in verschiedenen Größen benötigt. Zudem besteht ein Bedarf an gastronomischen Angeboten und Aktivitäten, die nach der Arbeit gemeinsam erlebt werden können.

Für Digitalarbeiter, dies umfasst alle Menschen die ortsunabhängig, sprich digital arbeiten können, ist das Kernmotiv das Arbeiten in einem neuen, inspirierenden Umfeld und die Vermischung von Freizeit und Arbeit. Neben schnellem Internet und einer Arbeitsplatzmöglichkeit suchen sie ein entsprechendes Erlebnis- und Kulturangebot für den Feierabend. Sie umgeben sich auch gern mit Menschen, die die gleichen Interessen oder Ziele haben, um mit diesen zu interagieren, zu wachsen und Wissen & Erfahrungen auszutauschen. Interessant ist Gut Rantzau diesbezüglich auch für Familien, in denen ein oder beide Elternteile tagsüber digital arbeiten und der Rest der Familie sich (betreut) auf Gut Rantzau vergnügt.

3. Menschen aus der Region & Tagesbesucher:

Durch seine Angebote in Richtung Neues Arbeiten, Gut Rantzaus Rolle als Kulturplattform und die aktive Vernetzung mit Angeboten aus der Region versteht sich Gut Rantzau nicht nur als Ergänzung zum städtischen Leben, sondern auch zum ländlichen Leben. Die Motive der Menschen aus der Region für einen Besuch von Gut Rantzau sind individuell und vielfältig: Arbeiten im Co-Working Space, Genuss im Restaurant, Kurse & Veranstaltungen erleben, etc.

Für Tagesbesucher aus den nahegelegenen Städten und ländlichen Regionen sind neben Genuss im Restaurant oder dem Besuch im Spa vor allem kulturelle Veranstaltungen und Erlebnisse interessant. Vermieden werden soll hier ein „Gaffertourismus“ bei dem täglich Horden einfallen.

Betreiberkonzept

Es gibt zwei Gesellschaften: Die Gut Rantzau GmbH & Co. KG als Projektentwicklungsgesellschaft und Eigentümer der Immobilien (nachfolgend Besitzgesellschaft) und die Gut Rantzau Betriebsgesellschaft mbH (nachfolgend Betriebsgesellschaft) als Pächter und Betreiber der gesamten Anlage. Die Besitzgesellschaft verpachtet die gesamte Anlage über 25 Jahre

an die noch zu gründende Betriebsgesellschaft, die zwingend den Zuschlag für den Generalbetrieb für sämtliche auf der Anlage gelegenen Einheiten erhält. Die touristisch gewerbliche Nutzung des Vorhabens ist dabei durch folgende Selbstbindung / rechtliche Verpflichtungen gesichert: Einerseits verpflichtet sich die Besitzgesellschaft (und damit auch verpflichtend die Betriebsgesellschaft) zur touristisch gewerblichen Nutzung im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Rantzaу. Andererseits erfolgt eine Eintragung der touristisch gewerblichen Nutzung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch. Der Durchführungsvertrag regelt alle notwendigen Details.

Für eine ausführlichere Darstellung des Gesamtkonzeptes wird auf das Betreiber- und Nutzungskonzept Gut Rantzaу – Great Nature Escape (Oktober 2023) verwiesen.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

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

Gesamte Vollversiegelung:

Bestand

Erhalt	Abriss	Gesamt
1.624 m ²	10.337 m ²	11.961 m ²

Planung

Erhalt	Planung	Gesamt
1.624 m ²	7.270 m ²	8.894 m ²

Der Grad der Vollversiegelung nimmt durch die Planung deutlich ab.

Man kann dennoch davon ausgehen, dass die Planung mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden ist. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengengewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von

Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen.

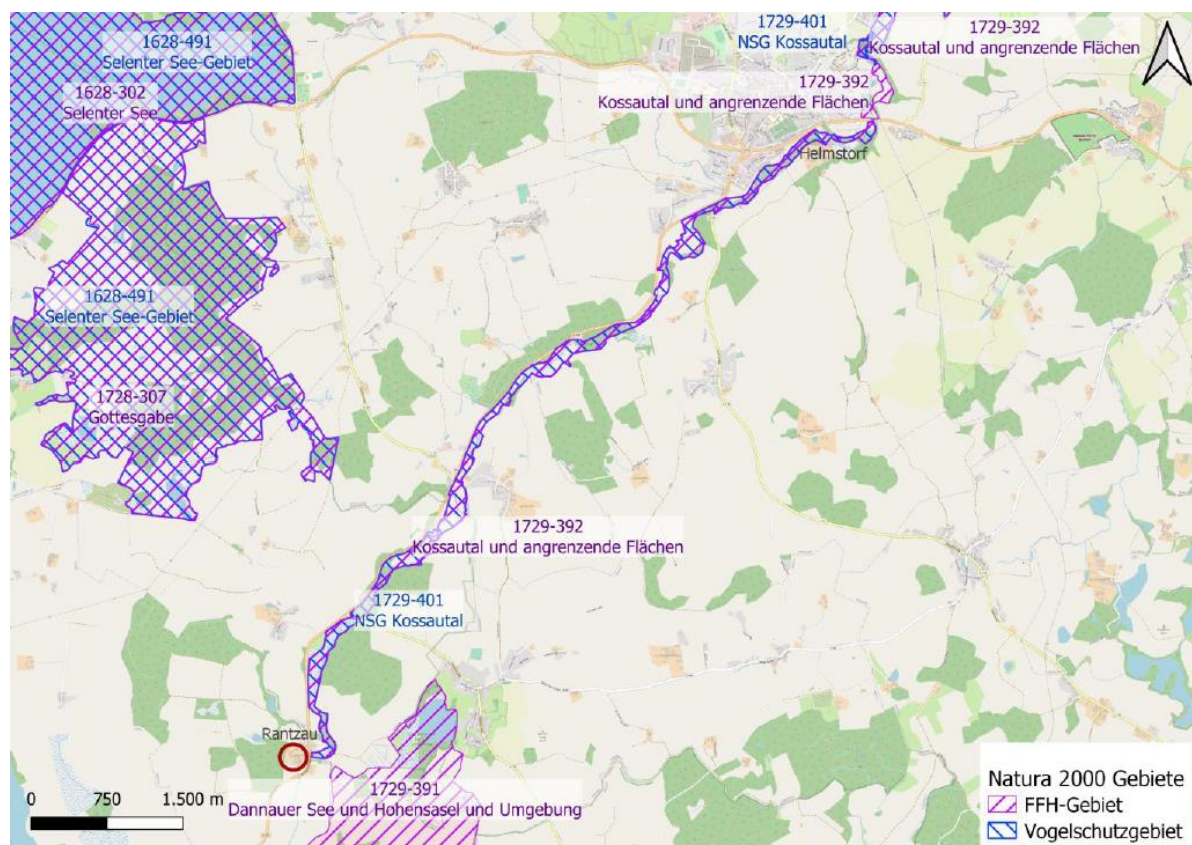
Hierzu sind die Flächenanteile für Versickerung, Verdunstung und Abfluss zunächst für den naturnahen Zustand und anschließend für den geplanten Zustand zu ermitteln und bilanzierend gegenüberzustellen. Es zeigt sich, dass durch die geplanten Maßnahmen der Wasserhaushalt nicht negativ beeinflusst und weitgehend natürlich eingehalten wird. Der Abfluss erhöht sich im Vergleich zum naturnahen Zustand um 1,7 %, die Versickerung steigt um 2,7 % und der Anteil der Verdunstung sinkt um 4,4 %. Zu beachten ist hierbei, dass der naturnahe Zustand einen Versickerungsanteil von 28,1 % angibt. Laut der durchgeführten Bodengrunduntersuchungen ist eine Versickerung in dem anstehenden Boden (Geschiebemergel und Geschiebelehm) jedoch nicht möglich, sodass der naturnahe Abfluss deutlich höher ist als im Referenzzustand angegeben.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung, die sich überwiegend auf Änderungen an der Art der baulichen Nutzung beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Nordöstlich des Planungsraums befindet sich das FFH-Gebiet „Kossautal und angrenzende Flächen“ (Nr. DE 1729-392) sowie das Vogelschutzgebiet „NSG Kossautal“ (Nr. DE 1729-401). Die räumlichen Ausdehnungen der beiden Gebiete sind entlang der B430 von Helmstorf bis Rantzau nahezu identisch. Der südwestliche Rand der Gebiete befindet sich etwa 20 m von dem Geltungsbereich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße. Das FFH-Gebiet „Dannauer See und Hohensasel und Umgebung“ (Nr. DE 1729-391) liegt etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen des Vorhabens auf dieses oder weitere Natura 2000 Gebiete sind nicht zu erwarten.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den Umweltbericht (Kap. 6) verwiesen.



3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Hotels mit dazugehörigen Ferienwohnungen. Es sollen mehrere gastronomische Angebote geschaffen werden. Zudem werden weitere Freizeitangebote geschaffen. Dazu gehören unter anderem Wellnessangebote, Spiel-, Sport und Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene sowie Büro- und Tagungseinrichtungen. Zusätzlich sollen für den Bedarf der Gäste ein Hofladen sowie eine Bäckerei ermöglicht werden. Hinzu kommen noch 4 Mitarbeiterwohnungen. **Weitere für den gewerblich-touristischen Betrieb erforderlich sind, werden in der Umgebung vorgesehen.** Die Alleinlage macht es notwendig eine Vielzahl an eigenen Gastronomie-, Service- und Erlebnisangeboten zu generieren. Diese Angebote sollen zusätzlich mit den attraktiven Angeboten des Umfeldes vernetzt werden.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln. Das Sonstige Sondergebiet -Tourismus / Hotel / Gastronomie dient der Unterbringung eines Hotels mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen und zusätzlichen Nutzungsangeboten.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Unterbringung von Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, da die in der BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung von 50 % nicht ausreichend ist und auch den Bestand der Zufahrten und Lagerflächen nicht abdeckt.

Für die Ferienwohnungen und allgemeinen Außenterrassen des Hotels werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um weitere 20 % zulässt, abgesichert. Die Überschreitung der Grundflächen für Außenterrassen wird auf alle überbaubaren Grundflächen angewendet. Die Terrassen sind dabei auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Festsetzung für die Überschreitung der Grundflächen für Außenterrassen werden eben diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die unbeweglichen Kulturdenkmale werden mit einer Baulinie anstatt einer Baugrenze abgesichert. Das Schloss sowie das Kutscherhausensemble ist als unbewegliches Kulturdenkmal gemäß § 8 DSchG gesetzlich geschützt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferienregion in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, werden entsprechende Mindestgrundstücksgößen für das Sondergebiet festgesetzt.

Baugestalterische Vorgaben können den textlichen Festsetzungen sowie für Detaillierungen dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Nutzungskonzept entnommen werden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die B430 (Im Kossau-Grund).

Die Gemeinde Rantzau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der ruhende Verkehr wird teilweise auf oberirdischen Stellplätzen und teilweise in einer Tiefgarage untergebracht. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Die prägenden Baumalleen sowie erhaltenswerte Bäume sollen weiterhin erhalten bleiben. Zudem werden auf dem Gutsgelände „innerhalb“ der Kossau sowie auf der Fläche der ehemaligen Gutsgärten wieder Gärten angelegt. Diese dienen der Versorgung der eigenen Gastromonien sowie dem Hofladen. Zudem sollen sie als „Selbsternte“-Angebot dienen. Zusätzlich können Hochbeete von Externen gepachtet werden.

Der Schlosspark bleibt größtenteils so erhalten und wird nur durch einen Naturbadeteich und neu angelegte Wege ergänzt.

Es wird eine naturnahe Gestaltung des Nahbereichs der Kossau vorgesehen. Hierfür wurde der „Kossauplan“ entwickelt (Anlage 5). Hierbei ist eine Zonierung von Gewässer-/ Ufervegetation über eine Böschungsvegetation hin zu einer Landvegetation vorgesehen. Die vorliegende Planung sieht im Bereich der Mühle keine Maßnahmen vor, da die Durchgängigkeit der Kossau hier Gegenstand einer separaten Planung ist. Im Bereich des Baufenster 12 wird der Saum aus Röhricht und ufertypischen Hochstauden entwickelt. Zudem wird der bestehende Saum aus gewässertypischen Gehölzen (insb. Weiden) aufgefüllt. Als Übergang zur Bebauung ist dann ein Blühstreifen vorgesehen. Der Uferbereich westlich des Schlosses sieht den Erhalt bestehenden Weiden vor. Zusätzlich wird der Saum dort durch gewässertypische Gehölze (Weiden, Erlen und Flatterulmen) ergänzt. In weiteren Bereichen soll eine ufertypische Hochstaudenflur (z.B. Iris, Blutweiderich) entwickelt werden. Bei der (Wieder-) Herstellung der Brücke und des Weges sollen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Der Weg in nassen Bereichen soll aufgeständert bzw. mit Holzbohlen gestaltet sein. Der Weg in trockenen Bereichen wird als unversiegelter Trampelpfad entwickelt. Weiter südlich der Brücke soll der Uferstreifen im Böschungsbereich naturbelassen werden und einzelne Ufergehölze (Weiden, Erlen, Flatterulmen) gepflanzt werden. In Richtung Schlosspark ist dann eine Rasenfläche vorzusehen. Im Bereich der Baufenster 7 und 8 wird die vorhandene Böschung von Gehölzen entfernt und die Böschung abgeflacht. Danach soll der untere Böschungsbereich mit gewässertypischen Gehölzen und ufertypischen Hochstauden entwickelt werden. Im oberen Bereich der Böschung kommt es dann zu einer blütenreichen Böschungsansaat. Das vorhandene Gewässer wird entschlammt und die Böschung wird abgeflacht. Richtung Süden erhält die Böschung eine naturnahe Ufergestaltung mit Stauden (z.B. Schwertlilie, Blutweiderich). Südlich des Gewässers entlang der Kossau

kommt es zu einem beidseitigen Erhalt und Ergänzung gewässertypischer Gehölze (Weiden, Erlen, Flatterulmen). Oberhalb der Böschung kommt es dann innerhalb der Kossauschleife zu einer Grünlandextensivierung. Weitere Gestaltungsdetails und eine genauere Verortung der Anpflanzungen können dem Kossauplan (Anlage 5) entnommen werden.

Für eine extensive Pflege der Böschungsart sollte diese ein bis zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd erfolgt im Sommer nach der Samenreife (in der Regel ab Mitte Juli) und die zweite Mahd erfolgt im Herbst.

Der Kossauplan dient insgesamt zur Aufwertung der ufernahen Bereiche und stellt eine fließgewässertypische Gestaltung dar. Somit wird eine Pufferzone der Wirkungen des Vorhabens auf die Kossau geschaffen. Zusätzlich werden ufernahe Lebensräume für Arten, die auch im angrenzenden FFH-Gebiet vorkommen (z.B. Bauchige Windelschnecke), aufgewertet und hergestellt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Der Ausgleich wird damit vollständig erbracht.

3.6.2 Artenschutz

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

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes

nach § 44 (1) BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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

3.7 Gewässerschutzstreifen

Die Kossau fließt mit einer Gesamtlänge von 25 km vom Rixdorfer Teich über den Tresdorfer See entlang der B430 südlich von Lütjenburg und mündet in den Großen Binnensee. Im östlich angrenzenden FFH-Gebiet fließt sie innerhalb der eiszeitlich geprägten Moränenlandschaft zum Teil eingefasst von bis zu 30 m hohen Talhängen mäandrierend.

Auf der Höhe von Gut Rantzau war sie vom Mittelalter bis ins 18. Jahrhundert zu einem See aufgestaut. Der Bachlauf befindet sich weitgehend in naturbelassenen Zustand und bildet mit den Feuchtwiesen des schmalen Talgrundes einen artenreichen Lebensraum.

Bei der Kossau handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 2 Landeswassergesetz (LWG) vom November 2019. Für den innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässerabschnitt der Kossau gelten gemäß §2 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung vom 15. Nov. 2018 die Bestimmungen des § 35 Abs. 2 bis 5 LNatSchG über Schutzstreifen an Gewässern. Demnach ist die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb dieses 50 m Schutzstreifens nicht erlaubt. Ausnahmen können zugelassen werden u.a. nach §35 Abs. 4 Ziffer 1b) für bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind oder nach §35 Abs. 4 Ziffer 4) für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches.

Durch den Umbau des Gutes Rantzau und die geplante Nutzung zu touristischen Zwecken kommt es zu Veränderungen im Abwasseraufkommen. Schmutz- und Regenwasser sollen getrennt behandelt und anschließend in die Kossau eingeleitet werden.

Im Zuge des Umbaus werden zudem Flächen ver- und entsiegelt, im Westen des Gutsgebietes soll außerdem eine Brücke über die Kossau im Bereich der historischen Reste eines Brückenfundamentes errichtet werden sowie naturnahe Gestaltungsmaßnahmen in ufernahen Bereichen durchgeführt werden.

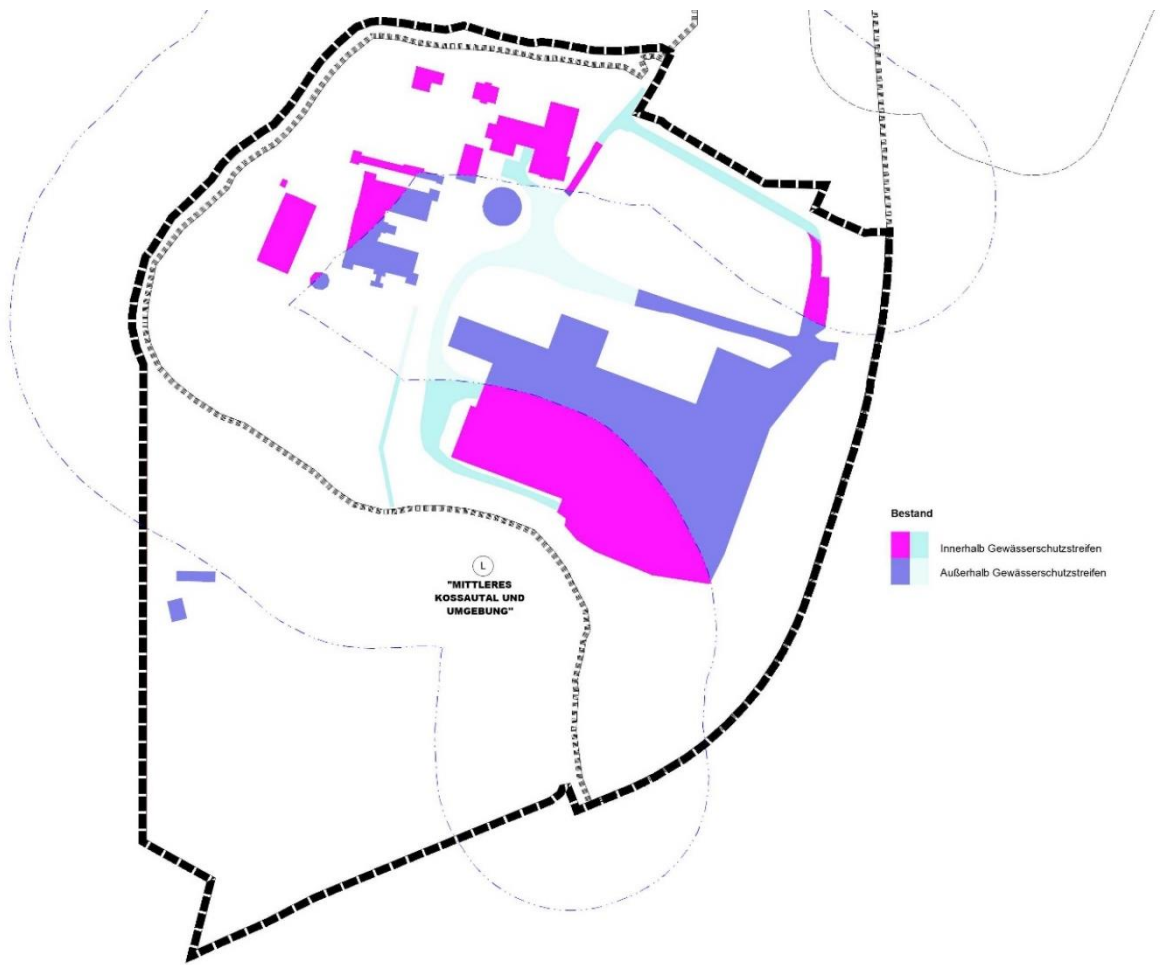


Abb.: Gewässerschutzstreifen Bestand; Quelle: PLOH

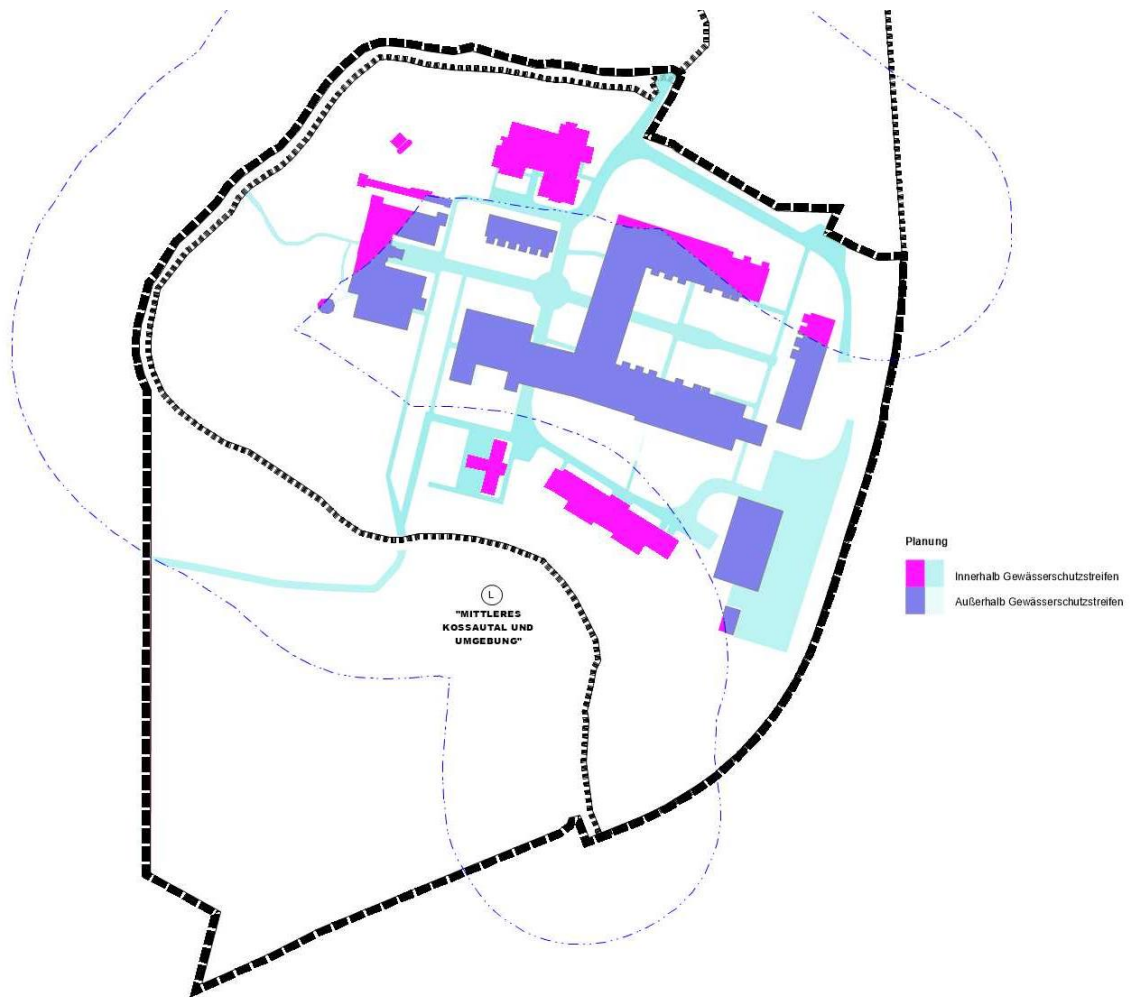


Abb.: Gewässerschutzstreifen Planung; Quelle: PLOH

		Gesamt
Bestand (voll- + teilversiegelt)	5.640 m ² + 1.222 m ²	6.862 m ²
Planung (voll- + teilversiegelt)	2.634m ² + 2.756m ²	5.390 m ²

Betrachtet man nur den Bereich des Gewässerschutzstreifens wird der Versiegelungsgrad durch die Planung um **1.472 m²** verringert. Dies ist positiv für den ökologischen Zustand innerhalb des Gewässerschutzstreifens zu werten.

Es wurde ein Ausnahmeantrag für die geplanten Baumaßnahmen beantragt. **Die Genehmigung bzw. eine Befreiung aus dem 50 m Gewässerschutzstreifen wird in Aussicht gestellt.**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Durchgängigkeit oder die Morphologie der Kossau hat. Wirkungen des Vorhabens auf den Wasserkörper sind unterhalb der Einleitstellen zu erwarten. Wirkungen nach oberhalb treten nicht auf. Da die geplante Einleitmenge durch die SBR-Kläranlage mit 0,00069271 m³/sec vergleichsweise gering ist und sich durch zahlreiche Zuflüsse der Abfluss der Kossau im weiteren Verlauf stetig innerhalb der WK vergrößert und damit auch die

Verdünnung erhöht wird, werden Auswirkungen lediglich auf den im Bereich der Einleitung liegenden Wasserkörper ko_10_a sowie den weiter unterhalb anschließenden Wasserkörper ko_10_b betrachtet.

„Insgesamt ist für alle QK festzustellen, dass für die derzeit bekannten Einleitungsmengen und -qualitäten keine Verschlechterung im Sinne der Vorgaben der WRRL zu erwarten ist. Ausreichend niedrige Einleitwerte bzw. eine ausreichend hohe Verdünnung in den betrachteten Wasserkörpern führen dazu, dass Orientierungswerte nicht überschritten (N_{ges} , BSB_5) bzw. bereits über dem Orientierungswert liegende Parameter nicht erheblich erhöht werden (P_{ges}). Für abschließende Aussagen fehlen jedoch Aussagen zur Veränderung weiterer Nährstoffe in der Kossau im Zuge der geplanten Einleitung der SBR-Kläranlage wie Ammonium-N, Nitrit-N, Nitrat-N und Ortho-Phosphat-P. Im Bestand werden Orientierungswerte dieser Parameter in beiden hier betrachteten Teilwasserkörpern der Kossau (WK ko_10_a und ko_10_b) nicht überschritten. Hinsichtlich des Sauerstoff- und des pH-Wertes gibt es im Bestand Nicht-Einhaltungen der Orientierungswerte im WK ko_10_a. Hier ist insbesondere sicherzustellen, dass sich diese Parameter durch die KA-Einleitung nicht signifikant verschlechtern, um negative Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten der WRRL zu vermeiden. Im WK ko_10_b überschreitet die Gesamtphosphorkonzentration im Bestand den Orientierungswert. Hier ist sicherzustellen, dass eine zusätzliche Einleitung durch die geplante SBR-Kläranlage bestehende Werte nicht signifikant verschlechtert. Bei der hier vorliegenden Betrachtung handelt es sich um die Auswertung weniger Parameter nach Angaben von Maximalwerten eines einzelnen Kläranlagenherstellers. Eine abschließende Betrachtung ist abhängig vom Kläranlagentyp und weiterer bisher fehlender Nähr- und Schadstoffparametern. Da die im Umfeld des Vorhabens bestehenden Kläranlagen z.T. nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen und voraussichtlich geringere Reinigungsleistungen aufweisen, sind deutliche Verbesserungen im Wasserkörper ko_10_b durch den Wegfall der derzeitigen Schmutzwassereinleitungen des Gutsgeländes sowie der Kleinkläranlagen bei (potenziellem) Anschluss der Ortslagen Rantzau und/oder Hohenhof an die geplante SBR-Kläranlage zu erwarten. Der Anschluss der dezentralen Kleinkläranlagen ist daher aus gewässerökologischer Sicht zu empfehlen und ermöglicht nicht zuletzt auch eine zentralere Überwachung der Kläranlagenbetriebswerte.“ Für weitere Details werden auf die Anlagen 4 und 5 verwiesen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante lockere Bebauung mit teilweiser Dachbegrünung gegenüber der Bestandssituation mit großen landwirtschaftlichen Hallen deutlich

aufgewertet. Durch die touristische Nutzung des Gutsgeländes wird die Erholungsfunktion gesteigert und die Natur in diesem Bereich erlebbarer gemacht.

Im Rahmen der Betrachtung des Nahbereichs der Kossau wurde von BBS eine Planung erarbeitet, die die gewässerbeeinflussten Uferbereiche an der Kossau naturnah, gewässertypisch aufwerten und ein touristisch ansprechendes Gesamtbild erzeugen soll (Anlage 5). Kernelemente sind die Entwicklung von ufertypischen Hochstaudenfluren bzw. Ufergehölzen im unteren Uferböschungsbereich mit blütenreicher Böschungsansaat oberhalb als Übergang zu den Grünflächen des Gutsgeländes. Es wird dabei nicht direkt in die Kossau und bestehende wertvolle Bereich der Gewässervegetation eingegriffen.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Es ist allerdings von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der Landwirtschaft auszugehen.

Das Plangebiet ist allerdings Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Um die Auswirkungen bewerten zu können, hat die Gemeinde Rantzau ein Lärmgutachten erarbeiten lassen (*Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005/16.BImSchV, Gemeinde Rantzau, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Dezember 2021.*) Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das zu bebauende Gebiet wird voraussichtlich als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Für ein Sondergebiet (SO) sind in der 16. BImSchV [4] keine Immissionsgrenzwerte festgelegt. Der ländliche Charakter des Gebietes entspricht am ehesten der Einordnung als Mischgebiet (MI). Zugunsten der Hotelnutzung und der daraus resultierenden Aufenthaltsqualität ähnlich einer Wohnnutzung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) betrachtet. Bei der Berechnung des Verkehrslärms werden die Straßen Im Kossau-Grund (B 430) und die Straße An de Gauswisch als maßgeblich berücksichtigt. Die Verkehrsstarken und die Schwerverkehrsanteile werden der Straßenverkehrszählung 2015 [9] entnommen. Maßgeblich für den Untersuchungsabschnitt ist die Zahlstelle TK 1729 0610. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Bereich der geplanten Gebäude parallel zur Straße Im Kossau-Grund (B 430) im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 59 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 51 dB(A). Maßgeblich für die Höhe der Beurteilungspegel sind die Emissionen der direkt angrenzenden Straße Im Kossau-Grund (B 430). In der vorliegenden Situation werden folglich

Lärmschutzmaßnahmen zur Ermöglichung der Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen nach Abschnitt 3.1 im Bereich des Gebäudes „Torhaus“ werden aufgrund der besonderen Erschließung des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Im Bereich des Gebäudes „Werkhof“ ist aufgrund des Nutzungszweckes kein aktiver Lärmschutz erforderlich. [...] Ab einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 60 dB(A) [werden] erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden unabhängig der Gebietsnutzung gestellt. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags bzw. 47 dB(A) nachts. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 empfiehlt sich daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen.“

Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Als Hinweis zu beachten ist zudem: „Für bereits bestehende Gebäude gelten die genannten Anforderungen erst, sofern diese erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung u.a., sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind. Werden keine Änderungen am Altbestand vorgenommen, so kann ein Nachrüsten der Außenbauteile entsprechend der getroffenen Festsetzungen von den Eigentümern nicht verlangt werden.“

Der Vorhabenträger plant dennoch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B430. Hierzu zählt zum einen ein 1,50m hoher Erdwall im südlichen Plangebiet. Zudem ist ein Steilwall mit einer Höhe von 3,00m geplant, welcher mit ca. 1,50m die Bestandsmauer an der Bundesstraße überragt.

Die äußerste Ecke des **Truppenübungsplatz Hohensasel** befindet sich ca. 250m von dem Plangebiet entfernt. **Es wurde eine lärmtechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen der Bundeswehr erstellt (Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster, Mai 2023):**

„Bestandssituation

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung des Emissionsansatzes von 65 dB(A)/m² Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und nachts an der bestehenden Bebauung der Schutzkategorie Mischgebiet (MI) im Ortsteil Söhren der Gemeinde Rantzau resultieren. Im Beurteilungszeitraum TAG ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) eingehalten. Im Beurteilungszeitraum NACHT wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um bis zu 14 dB(A) überschritten. Folglich ist eine Ausnutzung des Emissionsansatzes von 65 dB(A)/m² nachts bereits heute nicht möglich. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes NACHT von 45 dB(A) an der vorhandenen Bebauung der Straße Schule Söhren südlich des

Bundeswehrgeländes wäre der Emissionsansatz nachts auf 51 dB(A)/m² zu beschränken. Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen werden jedoch die am nächsten des VEP Nr. 1 liegenden Immissionsorte im Zuge der Straße Am Eichbarg als maßgeblich betrachtet, so dass mit einem Emissionsansatz von 55 dB(A)/m² gerechnet wird, um in dieser Straße den nächtlichen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eines Mischgebietes (MI) einzuhalten. Der zugrunde gelegte Ansatz von 55 dB(A)/m² kumuliert sich über die Flächengröße zu 119,1 dB(A). Dies entspricht in etwa der Emission eines Verkehrsflugzeuges in 7 m Entfernung.

Planungssituation

Dem Sondergebiet wird aufgrund der Erholungsfunktion entsprechend der Sichtweise des Bundesamtes ein Schutzzweck eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet. Unter der Berücksichtigung des Emissionsansatzes von 65 dB(A)/m² tags wird dabei der Immissionsrichtwert TAG von 55 dB(A) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Geltungsbereich des VEP Nr. 1 mindestens eingehalten. Unter der Berücksichtigung des Emissionsansatzes von 55 dB(A)/m² nachts wird der Immissionsrichtwert NACHT von 40 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Sollte abweichend von der Sichtweise des Bundesamtes dagegen ein Schutzzweck eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) oder Mischgebietes (MI) angenommen werden, da in diesen auch ‚Betriebe des Beherbergungsgewebes‘ zulässig sind, wären bei Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts die Immissionsrichtwerte bei Emissionsansätzen der Bundeswehrliegenschaft von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts unterschritten. Das im VEP beschriebene Konzept soll eine Mischung aus Erholung, Arbeiten, Gastronomie und Kulturangeboten schaffen. Es geht damit über ein reines, allein dem Wohnen bestimmtes Ferienhausgebiet hinaus.

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen wurde unterstellt, dass die gesamte Liegenschaft der Bundeswehr gleichzeitig genutzt wird. Aufgrund der Größe des Geländes mit ca. 255 ha erscheint es jedoch unwahrscheinlich, dass lärmintensive Übungen gleichzeitig auf der gesamten Fläche erfolgen. Vielmehr handelt es sich um punktuelle Emissionen, die nur in begrenzten Bereichen des Geländes zeitversetzt auftreten, so dass sich die tatsächliche Situation deutlich günstiger darstellt. Weiterhin bleibt festzustellen, dass zusätzlich der für seltene Ereignisse nach Nr. 6.3 der TA Lärm geltende Immissionsrichtwert NACHT von 55 dB(A) bei einem Emissionsansatz von 55 dB(A)/m² deutlich unterschritten wird. Das bedeutet, dass infolge der Ausschöpfung des möglichen Emissionskontingentes durch die Bundeswehr an zehn Nächten eines Kalenderjahres kein Konflikt mit der Planung resultiert. Aber selbst bei einem Emissionsansatz von 65 dB(A) nachts wäre diese Anforderung an seltene Ereignisse noch erfüllt, da mit 53 dB(A) der Immissionsrichtwert eingehalten würde.

Entsprechend der Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) ist eine nächtliche Dauerschallbelastung über 45 dB(A) als gesundheitsgefährdend einzustufen. Auch das Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ markiert die Schwelle der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A). Unter Punkt 1.1 heißt es: „Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Da in der vorliegenden Situation mit dem möglichen Emissionsansatz von 55 dB(A)/m² nachts

- 1. die Beurteilungspegel deutlich unterhalb der Schwelle von 45 dB(A) liegen,*
- 2. im Beurteilungszeitraum TAG mit einem Emissionsansatz von 65 dB(A)/m² die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden,*
- 3. die Ausschöpfung des zulässigen Emissionskontingentes NACHT im Rahmen der seltenen Ereignisse möglich ist und*
- 4. es sich bei der Nutzergruppe des Sondergebietes um einen wechselnden Personenkreis, der den Immissionen des Bundeswehrstandortes nicht dauerhaft ausgesetzt ist, handelt,*

werden keine Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Nutzergruppe als notwendig erachtet. Lärmschutzmaßnahmen an der Bundeswehrliegenschaft liegen zudem außerhalb der Regelungswirkung des Bebauungsplanes. Im Bauvorhaben selbst erfolgt die Anwendung der DIN 4109 als anzuwendende Bauvorschrift, so dass mit den [...] angegebenen Beurteilungspegeln ein maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt und daraufhin die Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile bemessen werden können. Es kann folglich auch im nachgeordneten Verfahren noch auf eventuelle Immissionen reagiert werden.“

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Wärmeversorgung

Im Energiekonzept (Anlage 8) sind auf Grundlage der Bedarfsermittlung und Potentialanalyse mehrere Varianten der Strom- und Wärmeversorgung entwickelt und untereinander verglichen worden.

Die Wärmeversorgung erfolgt vollständig über 66 oberflächennahe Geothermiesonden, kombiniert mit Wärmepumpen und Abwasserwärmetauschern.

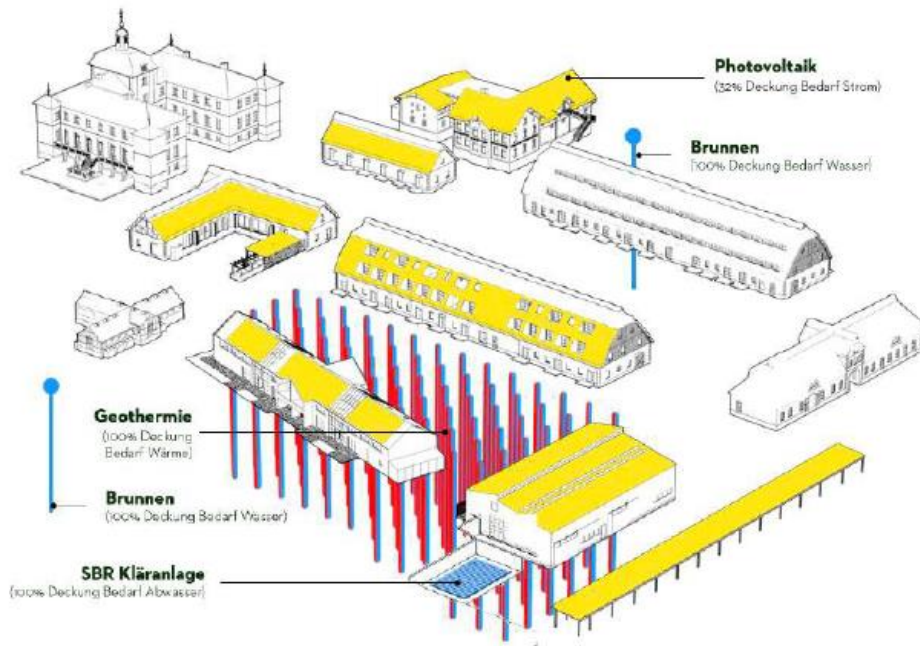


Abb.: Ökologische Nachhaltigkeit

Unsere Photovoltaikanlage erstreckt sich über 2.230 m² und generiert einen Ertrag von 788.000 kWh, womit wir bilanziell 32% unseres Strombedarfs abdecken können. Den verbleibenden Bedarf decken wir durch einen PPA Direktabnahme-Vertrag mit einem regionalen Erzeuger regenerativer Energie.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an eine SBR-Anlage angeschlossen werden. Zusätzlich sollen die Ortslagen Rantzau und Hohenhof mit angeschlossen werden. Diese behandeln hier Schmutzwasser zurzeit noch über Kleinkläranlagen.

Die SBR-Anlage soll südlich des Werkhauses, in der Nähe der Bundesstraße, errichtet werden. Dadurch kann die Zugänglichkeit für den Saugwagen gewährleistet werden. Es wird für die Bemessung mit einem täglichen Schmutzwasseranfall von 150 l/ (E d) gerechnet. Bei voraussichtlich 399 EW ergeben sich hier 59,85 m³/d und tägliche Frachten von 23,94 kg BSB5/d, 4,39 kg TKN/d und 0,72 kg P/d. Wenn die 120 EW von den Ortslagen Hohenhof und Rantzau mit angeschlossen werden, falls zusätzlich 18,00 m³ QS/d an mit täglichen Frachten in Höhe von 7,2 kg BSB5/d, 1,32 kg TKN/d und 0,22 kg P/d. Das Volumen des Auffangspeichertanks beträgt etwa 20 m³, der SBR-Reaktor hat eine Mindestgröße von 140 m³ und der Schlamm-speicher ein benötigtes Volumen von 25 m³. Insgesamt wird die Anlage

etwa 7 m x 9,5 m Grundfläche benötigen, bei einer Beckentiefe von 4 m. Die genaue Abmessung der Anlage wird im Planvollzug ermittelt.

Durch die Anbindung der beiden Ortslagen Hohenhof und Rantzau der Gemeinde Rantzau wird die Anlage mit einer kontinuierlichen Mindestabwassermenge von $Q_{min} = 150 \text{ l}/(\text{E d}) \times 120 \text{ E} = 18 \text{ m}^3/\text{d}$ beschickt. Die voraussichtlichen Ablaufwerte der Klaranlage werden vom Hersteller wie folgt angegeben:

- CSB-Konzentration: $\leq 110 \text{ mg/l}$
- BSB5-Konzentration: $\leq 25 \text{ mg/l}$
- TS-Konzentration: $\leq 30 \text{ mg/l}$
- TKN-Konzentration: $\leq 15 \text{ mg/l}$
- P-Konzentration: $\leq 2 \text{ mg/l}$

Um die Belastung des Vorranggewässers Kossau durch Phosphor-Verbindungen zu minimieren, ist eine weitergehende P-Elimination zwingend notwendig. Wie diese umgesetzt wird, wird im nächsten Planungsschritt festgelegt. Der Ablaufwert für Stickstoff sollte bei maximal 18 mg/l Gesamt-N liegen. Dieser Wert ist mit dem Hersteller abzustimmen und sicher zu stellen.

Da es sich bei dem Ablauf der neu zu errichtenden Kläranlage um eine punktuelle Einleitung in ein Vorranggewässer handelt, muss in die Bewertung mit einbezogen werden, dass die Gesamtbelastung der Kossau mit Schadstoffen durch die Anbindung der Ortslagen Hohenhof und Rantzau eine Verbesserung des ökologischen und chemischen Zustands zur Folge hat im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie und des Wasserhaushaltsgesetzes, da der Betrieb der privaten Kleinkläranlagen in den beiden Ortslagen durch die Installation einer SBR-Anlage aufgegeben werden kann.

Die Verkehrswege werden aus wassergebundenen Decken hergestellt, voraussichtlich von der Firma Hansegrand. Diese weisen einen wasserspeichernden Unterbau auf, sodass ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt im Straßenkörper gespeichert wird und später wieder verdunstet. Das überschüssige Wasser wird über straßenbegleitende Mulden abgeführt. Eine genaue Ermittlung der anfallenden Abflussmengen erfolgt im Rahmen des Planvollzugs mit Hilfe eines Niederschlags-Abfluss-Modells. Für die erste Dimensionierung wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen anhand des DWA-A 117 von rund 430 m³ ermittelt. Dieses kann komplett über die zu erstellenden Mulden realisiert werden, welche eine Gesamtlänge von etwa 900 m ausweisen. Da ein natürlicher Abfluss aus dem Gebiet erhalten bleiben soll, soll die Einleitung auf 1,2 l / (s ha) reduziert werden, welche auch bei

Starkregenereignissen eingehalten werden wird. Daher folgt die genaue Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens mittels Niederschlags-Abfluss-Simulation für eine Jährlichkeit von $n=100a$. Die Ergebnisse sind dem Entwässerungsentwurf zu entnehmen. Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser teilweise über oberflächlich angeordnete Mulden von den Gebäuden weggeführt und in Richtung Kossau geleitet werden. Der Großteil des anfallenden Regenwasserabflusses soll in zwei Zisternen ($3 \times 50 \text{ m}^3$) zwischengespeichert und sowohl als Löschwasserspeicher als auch für die Bewässerung der Hochbeete und des Gewächshauses genutzt werden.

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

Hierzu sind die Flächenanteile für Versickerung, Verdunstung und Abfluss zunächst für den naturnahen Zustand und anschließend für den geplanten Zustand zu ermitteln und bilanzierend gegenüberzustellen. Es zeigt sich, dass durch die geplanten Maßnahmen der Wasserhaushalt nicht negativ beeinflusst und weitgehend natürlich eingehalten wird. Der Abfluss erhöht sich im Vergleich zum naturnahen Zustand um $2,7 \%$, die Versickerung steigt um $1,9 \%$ und der Anteil der Verdunstung sinkt um $4,7 \%$. Zu beachten ist hierbei, dass der naturnahe Zustand einen Versickerungsanteil von $28,1 \%$ angibt. Laut der durchgeführten Bodengrunduntersuchungen ist eine Versickerung in dem anstehenden Boden (Geschiebemergel und Geschiebelehm) jedoch nicht möglich, sodass der naturnahe Abfluss deutlich höher ist als im Referenzzustand angegeben.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Kreis Plön GmbH. Der Müll wird innerhalb des Werkhauses gesammelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können über den Parkplatz dieses erreichen. **Entsprechend erforderliche Maßnahmen für die Befahrbarkeit werden sichergestellt.** Der Biomüll wird über eine eigene Kompostieranlage aufbereitet und in einer Kreislaufwirtschaft bei den Gutsärten wieder eingebracht.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Rantzau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind $48 \text{ m}^3/\text{h}$ ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen

Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden ergänzend Zisternen vorgesehen, in denen das Regenwasser vorgehalten wird.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Planungsziel ist die Errichtung eines Hotelbetriebes (27 Zimmer) mit Restaurant sowie zum Hotel dazugehörige Ferienwohnungen (**max. 107** Ferienwohnungen) und untergeordneten Freizeitnutzungen. Zusätzlich sind Wellness- und Tageseinrichtungen sowie **4** betriebsbedingte Wohneinheiten zulässig. Bauliche Veränderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Wiedererrichtung von nicht mehr vorhandenen Wirtschaftsgebäuden und die Umnutzung und Sanierung des Schloss Rantzau und den angrenzenden Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes. Zur Umsetzung des Planungszieles wird die Gutsanlage als Sonstiges Sondergebiet „Tourismus / Hotel / Gastronomie“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Alternativenprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, Nachverdichtung, Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit,	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz

	der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Kennzeichnung von Denkmälern

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	Nach LEP liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.	Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung
Regionalplan (REP)	Der REP stellt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar und es liegt innerhalb eines Naturparkes. Der Entwurf des REP stellt das Plangebiet zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar.	Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung, Begrenzung der Kapazitäten und Baumöglichkeiten Durch die geplante lockere Bebauung mit teilweiser Dachbegrünung gegenüber der Bestandssituation mit großen landwirtschaftlichen Hallen wird das Landschaftsbild deutlich aufgewertet. Die touristische Nutzung des Gutsgeländes wird die Erholungsfunktion steigern und die Natur in diesem Bereich erlebbarer machen.
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Der LRP verweist in seiner Hauptkarte 1 auf ein Dichtezentrum für Seeadlervorkommen. Nach der Hauptkarte 2 liegt das Plangebiet teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung grenzt an Rantzau an. Laut Karte	Planung einer landschaftsgebundenen Erholung Umsetzung der Planung innerhalb eines schon bebauten Hofgeländes unter Berücksichtigung des gewachsenen, historischen Gebäudeensembles und dem Erhalt der umliegenden und den Hofgliedernden Gehölzstrukturen

	3 liegt das Plangebiet innerhalb des Geotops Ta018.	
Landschaftsplan:	liegt nicht vor	-
Lärminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Der Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum II stellt das Plangebiet zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Durch die geplante lockere Bebauung mit teilweiser Dachbegrünung gegenüber der Bestandssituation mit großen landwirtschaftlichen Hallen wird das Landschaftsbild deutlich aufgewertet. Die touristische Nutzung des Gutsgeändes wird die Erholungsfunktion steigern und die Natur in diesem Bereich erlebbarer machen.

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

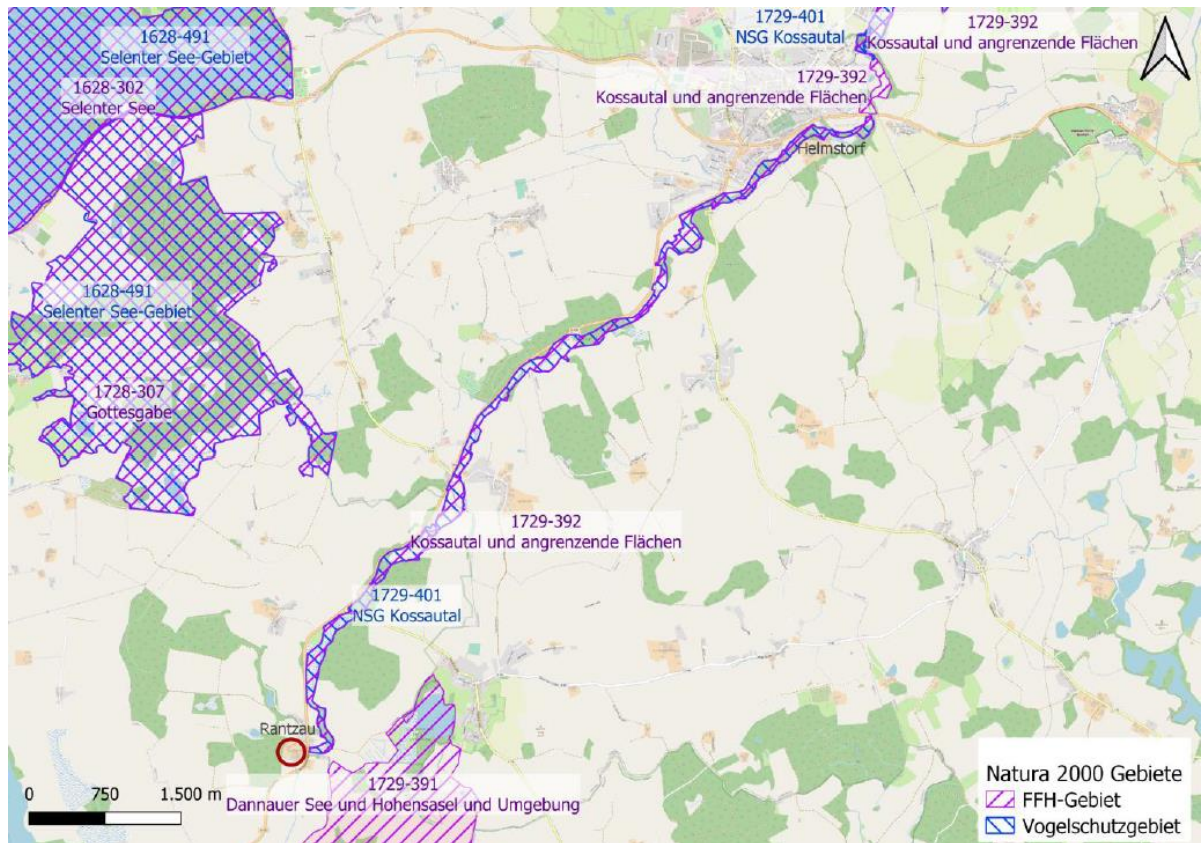
Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	Abstand in m
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	Das Naturschutzgebiet „Kossautal Nr. 115“ befindet sich ca. 30m entfernt vom Plangebiet, liegt außerhalb des Plangebietes, B430 befindet sich dazwischen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	-
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „mittleres Kossautal und Umgebung“
Naturparke (§27 BNatSchG)	Plangebiet liegt innerhalb eines Naturparks
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	Baumalleen

Natura 2000 - Gebiete	Das EU-Vogelschutzgebiet „Kossautal“ Nr. 1729-401 sowie das FFH-Gebiet „Kossautal und angrenzende Flächen“ Nr. 1729-392 befindet sich ca. 20m entfernt vom Plangebiet, liegt außerhalb des Plangebietes, B430 befindet sich dazwischen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG)	Baumalleen
Wald (§ 2 LWaldG)	im südlichen Plangebiet befinden sich Waldflächen
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	Das Plangebiet umfasst den Gewässerschutzstreifen der Kossau
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete	Auf dem Gutshof bestehen mehrere Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Waldflächen. Der Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG wird in der Planzeichnung dargestellt.

Nordöstlich des Planungsraums befindet sich das FFH-Gebiet „Kossautal und angrenzende Flächen“ (Nr. DE 1729-392) sowie das Vogelschutzgebiet „NSG Kossautal“ (Nr. DE 1729-401). Die räumlichen Ausdehnungen der beiden Gebiete sind entlang der B430 von Helmstorf bis Rantzau nahezu identisch. Der südwestliche Rand der Gebiete befindet sich etwa 20m von dem Geltungsbereich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße. Wirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgebiete werden daher geprüft (s.u.). Das FFH-Gebiet „Dannauer See und Hohensasel und Umgebung“ (Nr. DE 1729-391) liegt etwa 300m vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen des Vorhabens auf dieses oder weitere Natura 2000 Gebiete sind nicht zu erwarten.



Eine Beeinträchtigung des o.g. FFH-/Vogelschutzgebietes Kossautal ist insbesondere in Abhängigkeit der Auswirkungen der geplanten Einleitungen auf die Gewässerqualität der Kossau zu prüfen. Um Wiederholungen zu vermeiden, werden auf die folgenden Unterkapitel verwiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittleres Kossautal und Umgebung“.

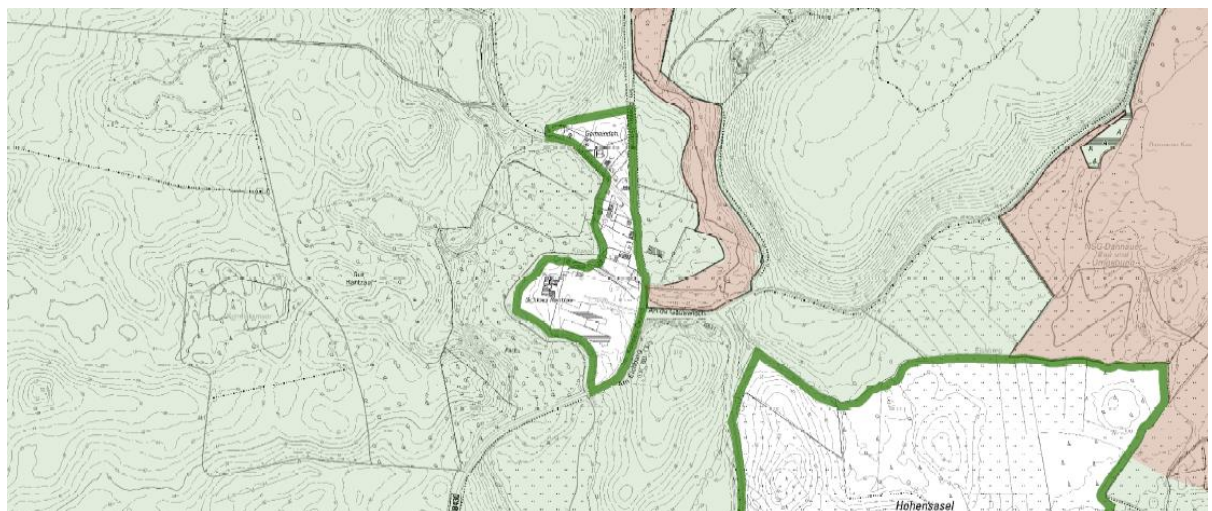


Abb.: Ausschnitt Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Kossautal und Umgebung“

Das LSG ist ein typischer Ausschnitt aus der Moränenlandschaft des östlichen Holsteins. Es dient der Erhaltung und Entwicklung der ökologisch besonders bedeutsamen und vielfältigen naturnahen bis natürlichen Biotopstrukturen und -funktionen und des vielfältigen, charakteristischen Landschaftsbildes. Zudem soll es der Abwehr für die Naturschutzgebiete „Kossautal“ und „Dannauer See und Umgebung“ dienen. Das LSG weist eine besondere Eignung für das Natur- und Landschaftserlebnis auf und bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum von örtlicher und regionaler Bedeutung. Dieser Zustand ist zu erhalten, zu pflegen und soweit erforderlich zu verbessern. Es eignet sich besonders für Maßnahmen, die die Lebensbedingungen von Tier- und Pflanzenarten der natürlichen Lebensgemeinschaften verbessern.

In dem LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verunstalten können.

Innerhalb des LSG werden keine baulichen Anlagen errichtet. Das Konzept sieht lediglich die Anlage von Gutsgärten vor. Somit werden keine Handlungen vorgesehen, die dem Landschaftsschutz zuwiderlaufen. Bauliche Anlagen und die geplanten Nutzungen (z.B. Gastronomie, Hotelbetrieb, etc.) konzentrieren sich auf den Bereich innerhalb der Kossauschleife, welcher außerhalb des LSG liegt. Zudem ist eine nachhaltig touristisches Konzept vorgesehen. Es werden daher von keinen erheblichen Auswirkungen auf das LSG ausgegangen.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

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

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

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

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

Das FFH-Gebiet „Dannauer See und Hohensasel und Umgebung“ (Nr. DE 1729-391) liegt etwa 300m vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen des Vorhabens auf diese Natura 2000 Gebiete sind nicht zu erwarten.

Nordöstlich des Planungsraums befindet sich das FFH-Gebiet „Kossautal und angrenzende Flächen“ (Nr. DE 1729-392) sowie das Vogelschutzgebiet „NSG Kossautal“ (Nr. DE 1729-401). Die räumlichen Ausdehnungen der beiden Gebiete sind entlang der B430 von Helmstorf bis Rantzau nahezu identisch. Der südwestliche Rand der Gebiete befindet sich etwa 20m von dem Geltungsbereich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße. Die Auswirkungen auf das Gebiet Kossautal sind aufgrund der Einleitungen ggf. erheblich und weiter zu prüfen.

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

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm von öffentlichen Straßen ausgesetzt. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen verbindlich festgesetzt. Für die Bewertung der Belange des Immissionsschutzes liegt eine Untersuchung vor (*Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005/16.BImSchV, Gemeinde Rantzau, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Dezember 2021*). Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden im Folgenden weiter untersucht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Kulturdenkmäler bekannt. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. **Die Auswirkungen auf die Denkmäler (Kulturgüter) werden im Folgenden weiter untersucht.**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Daher wird dieser Belang (**Sachgüter**) im Folgenden nicht weiter untersucht.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil des nachgefragten Stroms über Photovoltaik abzudecken. Hierzu kommen die Dachflächen der neu zu errichtenden sowie der bereits vorhandenen Gebäude in Betracht. Um den Charakter des Gutshofes zu erhalten, werden bei der Auswahl der Modultypen in allen Bereichen die gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen wie Farbe und Montage berücksichtigt. Insgesamt kann dadurch ein Deckungsbeitrag von 21 % erreicht werden. Durch den Batteriespeicher kann der PV-Strom zu 97 % eigenverbraucht werden. Weiterhin müssen über 1 GWh Strom aus dem Netz bezogen werden. Hierfür sollte unter dem Aspekt einer CO₂-freien Versorgung der Einbezug von Ökostrom in Form eines PPA (Purchase-Power-Agreement) mitbetrachtet werden. Analog zur Stromversorgung soll auch die Wärmenachfrage der Gebäude autark und ohne eine Verbrennung realisiert werden. Dabei ist die Verwendung von Wärmepumpen angedacht. Die Wärmequelle ist dabei ein Geothermie-basiertes System mit einer Bohrtiefe von bis zu 150 m. Die Anlagen werden so installiert, dass die entstehenden Schallemissionen möglichst gering und für die Nutzer nicht störend sind und alle behördlichen Restriktionen eingehalten werden. Das geothermische Potenzial des Plangebietes ist ausreichend um 100 % des Wärmebedarfes zu decken. Zusätzlich bietet die eigene, lokale SBR-Kläranlage die Möglichkeit, Wärme aus dem Abwasser mittels eines Wärmetauschers zurückzugewinnen.

Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im **Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet**. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind die Belange a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG, c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter betroffen. Erhebliche Auswirkungen durch die Planung werden nur auf die Belange nach Buchstabe a) gesehen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

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

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG und c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und d) Umweltbezogene Auswirkungen auf

Kulturgüter zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

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

aa) Tiere

Im Gebiet kommen die für den Naturraum typischen Tierarten vor.

Gehölzfreibrüter

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 24 Gehölzfreibrüterarten als Brutvögel nachgewiesen werden. Es handelt sich hier überwiegend um weit verbreitete Arten der Gehölze. Mäusebussard und Sperber wurden verschiedentlich im Untersuchungsgebiet auf der Nahrungssuche beobachtet werden.

Gehölzhöhlenbrüter

Es konnten insgesamt 15 Gehölzhöhlenbrüterarten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich größtenteils um weit verbreitete und weniger anspruchsvolle Höhlenbrüterarten (z.B. Meisearten, Kleiber, Baumläufer). Unter den Spechtarten wurden Buntspecht, Kleinspecht, Mittelspecht und Schwarzspecht nachgewiesen, dies vor allem in den alten Gehölzbeständen westlich der Kossau. Der Waldkauz wurde südwestlich des Schlosses immer wieder rufend gehört. Es ist hier von einem Brutvorkommen auszugehen.

Brutvögel menschlicher Bauten

Es wurden 8 Brutvogelarten im Bereich von Gebäuden nachgewiesen. Dazu gehörten auch die Arten Amsel und Kohlmeise, die auch in den Gehölzen als Brutvögel vorkommen.

Zum Teil befinden sich die Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand mit dauerhaft bestehenden Öffnungen, die den Vögeln Ein- und Ausflug ermöglichen. Dies gilt weniger für das Schlossgebäude. Hier brüten lediglich der Hausrotschwanz in einer Spalte unter dem Dachüberstand und die Amsel in einer Nische des Gebäudeäußeren. Das Gebäudeinnere einschließlich des Bodengeschosses und des Kellergewölbes wurde mit Taschenlampen auf Nester und Hinterlassenschaften von Vögeln abgesucht. Es wurde lediglich ein Gewölle auf dem Boden gefunden. Anscheinend hat sich hier kurzzeitig eine Eule aufgehalten. Regelmäßig genutzte Fress-, Ruhe- und Brutplätze von Vögeln konnten aber ausgeschlossen werden. Am 20.05.2022 wurde eine Anzahl von 6 beflogenen Mehlschwalbennestern und 4

beflogenen Rauchschwalbennestern im Kutscherhaus ermittelt. Viele Nester waren nicht mehr intakt und nicht besetzt. Der Haussperling ist ausgesprochen zahlreich in vielen Gebäuden vertreten. Dies ist vermutlich dem Kornlager als Nahrungsquelle zuzuschreiben. Der Bestand wird im Bereich der durch Abriss und Baumaßnahmen betroffenen Gebäude auf ca. 40 Brutpaare geschätzt.

Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren

Es konnten 4 Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Bodenbrüter des Offenlandes

Als Brutvogelart wurde lediglich der Fasan nachgewiesen.

Bodenhöhlenbrüter

Der Eisvogel wurde zweimal im Bereich der Kossau bei der Nahrungssuche und bei Durchflügen beobachtet. Im Untersuchungsgebiet fehlen jedoch geeignete Nisteignungsstrukturen wie zum Beispiel Steilufer oder Baumteller. Daher können hier Brutvorkommen der Art ausgeschlossen werden.

Binnengewässerbrüter

Im Untersuchungsgebiet wurden 3 Arten der „Binnengewässerbrüter“ als Brutvögel nachgewiesen. Bei der Stockente und der Teichralle handelt sich hier um weit verbreitete Arten mit relativ geringen Ansprüchen an Gewässer. Ein Brutpaar der Gebirgsstelze wurde im Bereich der Brücke nahe am Mühlengebäude nachgewiesen.

Die ermittelten Brutvogelbestände der Gebäude im Jahr 2022 können der Anlage 3 entnommen werden.

In den relativ strukturreich ausgebildeten älteren Gehölzbeständen wurden neben einer arten- und individuenreichen Gehölzbrüter-Gemeinschaft auch 4 Spechtarten und weitere anspruchsvollere Höhlenbrüterarten, wie z.B. der Trauerschnäpper ermittelt. Eine Besonderheit ist auch das Vorkommen des Waldlaubsängers, der als Bodenbrüter in naturnahen Wäldern vorkommt. Die Gehölz geprägten Bereiche besitzen eine mittlere, westlich der Kossau auch mit dem Vorkommen von Schwarzspecht und Trauerschnäpper eine hohe Wertigkeit. Die besiedelten Bereiche sind ebenfalls durch ihren Strukturreichtum, der z.T. durch Baufälligkeit bedingt ist, ein potenziell wertvoller Lebensraum. Die Untersuchungen erbrachten hier als besonders bedeutsames Brutvorkommen die Rauch- und Mehlschwalbenkolonien in/an den Stallungen des Kutscherhauses. Weiterhin wurden ungewöhnlich große Haussperlingsbrutvorkommen ermittelt, die sicherlich im Zusammenhang mit den Kornlagern der

landwirtschaftlichen Gebäude zu sehen sind (Nahrungsquelle). Die weiteren vorkommenden Lebensräume (Acker, Bach) zeigten keine besondere Brutvogelbesiedlung. Der Eisvogel wurde nur als Nahrungsgast eingestuft, die Art findet hier keine geeigneten Strukturen zur Anlage eines Nestes, etwas in Form von Steilhängen am Bach oder Wurzeltellern. Eine Besonderheit ist das Vorkommen eines Brutpaares der Gebirgsstelze einzustufen. Sie besiedelt strukturreiche schneller fließende Bäche, diese Bedingungen sind im Bereich des Wehrs an der Mühle gegeben.

Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchungen 2021/2022 konnten 9 der in Norddeutschland vorkommenden Fledermausarten auf dem Gelände des Gutes nachgewiesen werden. Alle Gebäude außer das Kutscherhausensemble wiesen eine Lebensraumfunktion für verschiedene Fledermausarten auf. Eine detaillierte Darstellung der Untersuchung können der Anlage 3 entnommen werden.

Neben den alten Gebäuden hat auch der Baumbestand des Parks ein hohes Quartierspotenzial für Fledermäuse. Insgesamt stellt sich das gesamte Gelände als einen wertvollen Lebensraum für Fledermäuse dar.

Haselmaus

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus (MELUND 2020) und Vorkommen sind vor allem im Bereich des Waldrandes südlich der Kossau und des Schlosses potenziell vorhanden, da der Waldrand und der dortige Unterhaltungsweg stark von Brombeersträuchern geprägt sind.

Fischotter

Es gibt laut Artenkataster oberhalb und unterhalb des Gutes Nachweise des Fischotters (2017 und 2020). Ein Vorkommen eines Baues ist nicht anzunehmen, jedoch nutzt die Art das Gewässer als Wanderkorridor.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Vorkommen von weiteren Arten des Anhangs IV, wie zum Beispiel Biber oder Wolf bekannt.

Amphibien

Es wurden zwei Kleingewässer untersucht. An der Kossau befindet sich im Bereich der Wassermühle ein durch Dämme abgetrenntes Gewässer, welches über Rohre von dem Bach mit Frischwasser versorgt werden und deren Wasserstand über einen Mönch reguliert wird. Wahrscheinlich wurde das Gewässer als Fischteich genutzt. Derzeit sind keine Nutzungen erkennbar. Das andere Gewässer befindet sich südlich der landwirtschaftlichen Halle. Es

wird durch Wasser aus einem Rohr gespeist, es handelt sich hier vermutlich um Oberflächenwasser der Außenflächen des Gebäudes. Ein Rohrablauf führt zur Kossau. Die Sohle ist stark verschlammt. Insgesamt wurden nur 2 Amphibienarten (Teichmolch, Teichfrosch) in beiden Gewässern festgestellt. Beide Arten sind als IV-Arten der FFH-Richtlinie europäisch geschützt.

Weitere Arten nach Anhang IV

Die Bauchige Windelschnecke wurde unweit des Vorhabens im FFH-Gebiet „Kossautal und angrenzende Flächen“ nachgewiesen. Da im Vorhabengebiet geeignete Lebensraumbedingungen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass die Art hier in den Röhrichtbeständen am Ufer der Kossau vorkommt.

Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aus gutachterlicher Sicht auszuschließen und sind somit nicht weiter zu betrachten.

bb). Pflanzen

Die Darstellung des Biotoptypenbestandes erfolgt durch BBS-Umwelt auf Grundlage von Begehungen im November 2021 und Juli 2022 sowie von Luftbilddauswertungen. Zudem wurden vorliegende Daten aus der landesweiten Biotopkartierung SH (LLUR) einbezogen. Verwendet werden die Biotopkürzel in Anlehnung an die Kartieranleitung und den Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein (LLUR, Stand: April 2022). Dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegende Biotope sind mit (§) gekennzeichnet. Die Ergebnisse sind in der Anlage 2 dargestellt. Im Folgenden werden, die im Planungsraum befindlichen oder an den Planungsraum angrenzenden Biotope beschrieben.

FBg – Ausgebauter Bach mit flutender Vegetation

Die Kossau im Untersuchungsgebiet umfließt das Gutsgelände in einer großen Verschwenkung. Die Uferböschungen sind meist mit Rohrglanzgras-Röhrichten, Schilfrohr und/oder Ruderalarten wie Brennnesseln und Brombeeren bestanden. An vielen Stellen bilden auch Erle und Weiden die Ufervegetation. Oberhalb der Mühle fließt die Kossau eher langsam, die Sohle ist meist schlammig.



Foto 1: Kossau bei der Holbrücke im Süden, Blick Richtung Westen



Foto 2: Kossau im nördlichen Bereich des Gutsgeländes, Blick Richtung Nordwesten

FGy – Sonstiger Graben

Im nördlichen Bereich befinden sich Entwässerungsgräben zwischen Erlen-Eschen-Auwald und Grünland sowie in der Mitte des Grünlands. Diese sind überwiegend mit Brennnessel sowie wenig Schilf und Rohrglanzgras bestanden.



Foto 3: Graben durch das Grünland im Vordergrund, Graben zwischen Wald und Grünland im Hintergrund, Blick Richtung Süden

FKy – Sonstiges Kleingewässer (§)

Das im Südosten des Gutsgeländes vorhandene Kleingewässer besitzt einen Zulauf im Bereich der Nordöstlichen Böschung in Form eines Rohres und war vermutlich ursprünglich technischer Natur. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde festgestellt, dass die Abwässer der landwirtschaftlichen Hallen in das Gewässer eingeleitet werden und dass das Kleingewässer über ein Ablaufbauwerk (Mönch) in die Kossau entwässert (Ingenieurbüro mircomolt, Stand: 19.9.2022). Zwischen Kleingewässer und Kossau befinden sich Weiden. In Richtung Böschung und Grünland bilden überwiegend Brennnesseln die Ufervegetation. Die Sohle ist stark verschlammmt, es steigt Faulgas auf.



Foto 4: Kleingewässer unterhalb der Böschung, Blick Richtung Süden



Foto 5: Kleingewässer mit Ablaufrohr, Blick Richtung Nordwesten

FSe – Eutrophes Stillgewässer

Nachdem die Kossau das Gutsgelände umflossen hat, teilt sich der Verlauf in den Durchfluss der Mühle und einen Durchfluss nördlich, der in den Mühlenteich verläuft. Zwischen Mühlenablauf und Teiche befindet sich eine inselartige Fläche mit einer Eiche sowie Brennnesseln und Seggen. Der Teich ist naturnah gestaltet und in zwei kleinere Abschnitte geteilt, wobei der östliche Teil einen größeren Verlandungsbereich aufweist. Es sind Wasserlinsen, Teichrosen, Röhrichte und Igelkolben vorhanden. Die dortige Wohnbebauung grenzt direkt an das Gewässer.



Foto 6: Mühlenteich im November, Blick Richtung Nordwesten



Foto 7: Mühlenteich im November, Blick Richtung Nordosten



Foto 8: Mühlenteich und südlicher Uferbereich im Juli, Blick Richtung Nordwesten

GAy – Artenarmes Wirtschaftsgrünland

Die Flächen im nördlichen und östlichen Bereich des Gutsgeländes dienen als Weide für Pferde bzw. intensiv genutzte Mähwiese und unterliegen dementsprechend einer regelmäßigen starken Nutzung.



Foto 9: Grünland im Südosten, Blick Richtung Südosten



Foto 10: Beweidetes Grünland im Norden des Gutsgeländes



Foto 11: Grünland im Südosten im Juli, gemäht

GYy – Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland

Die Fläche südlich der Kossau wird nicht beweidet, aber regelmäßig gemäht. Es dominieren hier die typischen Arten wie Wolliges Honiggras und Rot-Straußgras. Randlich findet eine zunehmende Verbuschung durch die angrenzende Brombeerflur statt.



Foto 12, 13: Grünland südlich der Kossau



Foto 14: Beweidetes Grünland nordwestlich der Kossau mit mittig verlaufendem Graben und Gehölzinsel

Nordwestlich der Kossau befindet sich hinter dem Erlen-Eschen-Auwald und einem Entwässerungsgraben eine zusätzliche von Pferden beweidete Grünlandfläche. Diese wird von weiteren einem Graben und einem Feldgehölz durchzogen. Im Grünland finden sich Arten wie Ampfer, Weißklee und Breitwegerich.

HAY – Allee aus heimischen Laubgehölzen

Das Gutsgelände ist von historisch entstandenen Alleen geprägt. Von der Bundesstraße zum Gutshaus führt eine Allee aus Linden und Feldahorn.



Foto 15: Allee von B430 bis zum Gutshaus

Vom Gutshaus aus nach Süden führt ebenfalls eine Lindenallee bis über die Kossau. Auf dem anderen Ufer wird die Allee mit Rosskastanien weitergeführt, im Süden befindet sich seitlich Berg-Ahorn. Die Rosskastanien-Ahorn-Allee ist hierbei als deutlich degradiert zu beschreiben. In der Lindenallee wurde der Stamm- und Stockaustrieb länger nicht zurückgeschnitten.



Foto 16: Lindenallee zwischen Gutshaus und Kossau im Süden



Foto 17: Degradierte Kastanienallee / Alleerest südlich der Kossau

Sonstiges Gebüsch

Die Gehölzfläche, welche im Nordosten an die Bundesstraße grenzt, besteht hauptsächlich aus Eichen mit einem Stammumfang zwischen 100 – 200 cm.



Foto 18: Gehölzfläche im Zufahrtsbereich, Blick Richtung Nordosten

Die südlich der Stallanlagen gelegene steile Böschung zur Kossau ist mit unterschiedlichen Strauch- und Gehölzarten bewachsen. Neben überwiegend Ahornbäumen finden sich hier Arten wie Hopfen, Weidengebüsche und Fichte.



Foto 19: Weg mit Stallanlagen links und Gehölz-/ Gebüschböschung rechts, Blick Richtung Osten

Im Bereich des südlichen Teils der Allee im Zufahrtsbereich zum Gutshaus sowie östlich der Lindenallee, nördlich des Gutshauses und im Bereich der nördlichen, befestigten Böschung des beweideten Grünlands befinden sich auf dem Gutsgelände zudem weitere zumeist wenig gepflegte Sträucher/Gehölze in unterschiedlichen Sukzessionsstadien.



Foto 20: Gebüsch südlich der Lindenallee



Foto 21: Böschung mit Gehölzen zwischen Pferdewiese und Weg

HBy/HBx – Sonstiges Gebüsch/ Gebüsch aus gebietsfremden Arten

Westlich der Mühle befindet sich in Gewässernähe eine Gehölzfläche mit überwiegend Berg-Ahorn und Thuja.

HU – Ufergehölzsaum am Gewässer

Entlang des Kossauverlaufes befinden sich Gehölzsäume in unterschiedlicher Ausprägung:

HUe/ NRr – Ufergehölzsaum aus Schwarz-Erle, Eschen/ Rohrglanzgras-Röhricht (§)

In der Kossauiederung südlich des Gutes bildet das Großseggenried/Rohrglanzgrasröhricht einen fließenden Übergang zu den Röhrichten die dort die Ufer des Baches prägen. Während der Gehölzsaum aus Erle, Esche und Berg-Ahorn im nördlichen Bereich bei der Holzbrücke lückig ist, nimmt der fließgewässertypische Bewuchs mit Erlen und Eschen in Richtung Süden zur B430 zu.



Foto 22: Ufersituation östlich der Holzbrücke

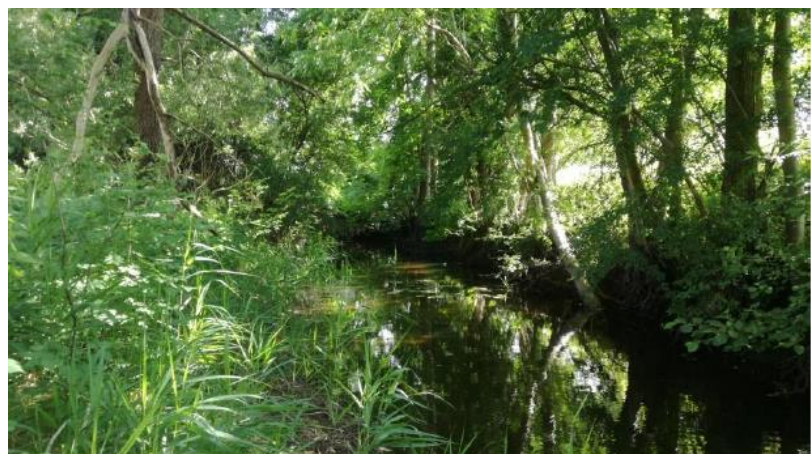


Foto 23: Ufersituation mit Erlen/ Esche und Weiden im südlichen Bereich

HUw - Ufergehölzsaum aus Weiden

Östlich der Kossau befindet sich oberhalb der Holzbrücke ein Gehölzsaum aus Baum- und Strauchweiden unterschiedlicher Größe und Alters. Richtung Süden/B430 nimmt die Größe der Baumweiden zu und bildet mit den am anderen Ufer gelegenen Erlen (HUe, s.o.) eine wertvolle, gewässertypische Ufervegetation.

HUw/RHn - Ufergehölzsaum aus Weiden/Nitrophytenflur

Nördlich der bestehenden Gebäude befindet sich an der Kossau auf dem Gutsgelände ein Gehölzsaum mit überwiegend Baum- und Strauchweiden. Richtung Gutsseite geht dieser in Nitrophytenflur mit Brennnessel und Brombeere über.

HUy/RHn - Sonstiger Ufergehölzsaum/Nitrophytenflur

Südlich des Mühlenteiches befindet sich an der Böschung zur Kossau ein Gehölzsaum aus überwiegend Berg-Ahorn und Eschen auf Nitrophytenflur.

HRy – Baumreihe aus heimischen Laubgehölzen

Nordöstlich der Lindenallee befindet sich im Bereich der Gutszufahrt entlang der Pferdeweide eine Baumreihe aus Eichen.



Foto 24: Baumreihe südlich der Pferdeweide, Blick Richtung Westen

NRs – Schilf-, Rohrkolben-, Teichsimsen-Röhricht (§)

Das Schilfröhricht ist kleinflächig und an einem Graben zwischen Wald und Grünland gelegen, welcher die oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen entwässert.

NSs – Großseggenried (§)

Im südwestlichen Bereich erstreckt sich in der Kossauniederung ein weitgehend gehölzfreies Großseggenried. Im Bereich der Kossau bildet das Großseggenried einen fließenden Übergang zu den Röhrichtern die dort die Ufer des Baches prägen.



Foto 25: Blick über die Kossau auf der Großseggenried Richtung Süden

NSs/NRr – Großseggenried/Rohrglanzgrasröhricht (§)

Südlich des Gutsgeländes befindet sich in einer aufgelassenen Feuchtgrünlandfläche Großseggenried/Rohrglanzgrasröhricht, das Richtung Kossau im Norden fließend in Röhricht der Uferbereiche übergeht. Richtung B430 im Süden befinden sich randlich und 25-30 m in die Fläche hinein einzelne Bäume mit überwiegend < 30 cm Stammdurchmesser.



Foto 26: Blick auf die Großseggenried-/Rohrglanzgrasröhrichtfläche von Kossau Richtung Süden

RH – Ruderale Hochstaudenflur

Entlang der Kossau befinden sich auf der Gutsseite und im Bereich des Wirtschaftsgrünlands meist nitrophytendominierte ruderale Hochstaudenfluren in unterschiedlicher Ausprägung:

RHn – Nitrophytenflur

Die hier südlich vorhandene Brennesselflur geht Richtung Wald/Grünland in Brombeeren und Richtung Kossau in Ufervegetation mit Rohrglanzgras über. Im Übergang zur Brombeerflur und am Gewässer befinden sich mehrere Ahornbäume unterschiedlichen Alters.



Foto 27: Blick Richtung Westen über die Nitrophytenflur mit randlich Ahorn

RHn/RHr – Nitrophytenflur/Brombeerflur

Zwischen der parkartigen Grünanlage im westlichen Bereich des Gutsgeländes und der Kossau befindet sich entlang der Böschung flächig Nitrophytenflur mit überwiegend Brennessel. Im südwestlichen Bereich ist die Brennesselflur in Gewässernähe z.T. bis 2 m hoch. Abschnittsweise wird die Ruderalflur insbesondere in den oberen Böschungsbereichen von Brombeeren dominiert.

RHn/RHx – Nitrophytenflur/Neophytenflur (Japanischer Staudenknöterich)

Im Bereich des Kleingewässers befindet sich in den Uferbereichen und entlang der Böschung ebenfalls Nitrophytenflur mit Brennesseldominanz. Entlang der Böschungsoberkante wächst der Neophyt Japanischer Staudenknöterich. Als weitere Arten sind Brombeeren, Weidengebüsch und Hopfen zu nennen.



Foto 28: Blick auf die Böschung mit Nitro- und Neophytenflur Richtung Osten

RHr – Brombeerflur

Am nördlichen Rand des Gutsgeländes erstreckt sich eine größere Brombeerflur zwischen den dortigen Gebäuden und der Kossau. Diese dominiert die dortige Fläche und macht sie schwer zugänglich (November 2021). Bei der Begehung im Juli waren Teile der Brombeerflur zurückgeschnitten.



Foto 29, 30: Brombeerflur entlang der Kossau nördlich der bestehenden Gebäude

Südlich der Kossau und der Nitrophytenflur (Foto 25) befindet sich ebenfalls eine breitere Brombeerdominierte Ruderalflur. Diese reicht bis in den Waldrand und überwuchert den dort ursprünglich vorhandenen Weg.

SDp – Landwirtschaftliche Produktionsanlage

Der Stall und das Heulager sind von gepflasterter Fläche sowie teilversiegelten Wegen umgeben. Im Bereich Richtung Bundesstraße befindet sich außerdem eine Hoftankstelle.



Foto 31: Landwirtschaftliche Anlage mit Hoftankstelle links, Blick Richtung Westen



Foto 32: Landwirtschaftliche Anlage mit teilversiegeltem Weg und Lagerflächen, Blick Richtung Osten

SDy – Sonstige Bebauung im Außenbereich

Das Gutsgebäude sowie die angrenzenden, teilweise zu Wohnhäusern umfunktionierten. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem schlechten Zustand und sind zum Teil mit Efeu bewachsen.

Nördlich des Gutsgebäude über dem Eiskeller sowie südlich der Kossau im Bereich des Grünlands sind zudem Schuppen/überdachte Lagerflächen vorhanden.



Foto 33: Östliches Bestandsgebäude



Foto 34: Westliches Bestandsgebäude



Foto 35: Gutsgebäude Rückansicht



Foto 36: Mittiges Bestandsgebäude in Kossaunähe



Foto 37: Lagerschuppen über dem Eiskeller



Foto 38: Überdachte Lagerflächen südlich der Kossau

SGp – Großflächige Gartenanlage mit Großgehölzen und parkartigem Charakter

Der Park, welcher das Gutshaus umgibt, ist von vielen großen Einzelbäumen verschiedener Arten geprägt (s. Biotoptypenkarte/Baumkataster). Der Rasen ist als strukturarm zu beschreiben.



Foto 38-41: Parkanlage aus unterschiedlichen Perspektiven

SGr – Rasenfläche, arten- und strukturarm

Zwischen den bebauten und beweideten Flächen des Gutes erstrecken sich immer wieder kleinere Bereiche mit strukturarmen Rasenflächen, welche regelmäßig gemäht werden.

SGz – Garten, strukturarm

Hinter dem als Wohnhaus genutzten Gebäude befindet sich ein kleiner Garten mit Rasenfläche, welcher unmittelbar an eine Brombeerflur zur Kossau grenzt.



Foto 42: Gartenfläche mit Gebäude im Hintergrund, Blick Richtung Süden

SLi – Landwirtschaftliche Lagerfläche

Im Park, hinter dem Gutshaus, befindet sich eine große Betonplatte, welche bereits überwiegend überwuchert und als solche kaum noch zu erkennen ist.



Foto 43: Versiegelte Fläche im Westen der Parkanlage

SV – Verkehrsflächen

Die Wege auf und um das Gutsgelände sind größtenteils durch Aufschüttung und regelmäßiges Befahren teilversiegelt oder gepflastert, wobei diese Pflasterung an einigen Stellen so stark beschädigt, dass die Wege nunmehr als teilversiegelt zu beschreiben sind (SVt). Dies betrifft insbesondere den Weg um die Stallungen und den Weg vom Gutsgebäude in Richtung Mühle. Der gepflasterte Weg vom Parkplatz im Osten vorbei am Teich bis zur Mühle

ist als vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs) zu beschreiben. Südwestlich der Kossau verläuft ein unversiegelter Wirtschaftsweg (SVu), der z.T. mit Brombeergebüsch überwachsen ist, von der Holzbrücke über die Kossau in den Wald.



Foto 44: Blick von der Zufahrt mit Pflastersteinresten auf eines der Stallgebäude



Foto 45: Gepflasterter Weg im Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen mit teilversiegelter Zufahrt und vollversiegeltem Parkplatz im Hintergrund



Foto 46: Degradierete Pflastereinfahrt



Foto 47: Übergang vollversiegelter Weg neben Teich zu teilversiegelten Fahrflächen

SXs – Sandplatz

Die Sandplätze nördlich an die Stallgebäude anschließend dienen als Auslauf für Pferde.



Foto 48: Blick auf Stallgebäude und westlichen Pferdeauslauf

WAe – Erlen-Eschen-(Eichen)-Auwald (§)

Der Auwald besteht aus Weichholz wie Weiden, Erlen und Pappeln und erstreckt sich im Süden entlang der Kossau. Er besitzt teilweise einen lichten Baumbestand und ist insbesondere in direkter Gewässernähe von Schilfröhricht durchzogen. Zum Teil befinden sich innerhalb des Bestandes im westlichen Bereich abgängige Pappeln.



Foto 49: Wald nördlich der Kossau (rechts)



Foto 50: Wald westlich der Kossau

WEz/WEp – Sonstiger Sumpfwald mit Dominanz nicht heimischer Laubbaumarten/ Sumpfwald mit Hybridpappeln (WEp = §)

Der Sumpfwald wird von einem kleinen naturnahen Bach (FBn, §) durchzogen, welcher in die Kossau mündet. Der Baumbestand ist teilweise lichte und zur Kossau hin von Röhricht durchzogen. Gemäß landesweiter Biotopkartierung SH kommen hier neben nicht heimischen Laubbaumarten auch Hybridpappeln vor. Der Sumpfwald mit Hybridpappeln stellt einen gesetzlich geschützten Biototyp dar.



Foto 51: Sumpfwald mit Bachlauf

WMo – Perlengras-Buchenwald

Der Wald weist stellenweise, insbesondere im Süden, eine dichte Krautschicht auf. Die Strauchschicht und der Jungwuchs fehlen überwiegend. Innerhalb des Waldes befindet sich eine markante Bachschlucht (WMo/XHb, §) mit einer wallartigen Barriere am Ende, die wahrscheinlich Teil der historischen Stau-/ Teichanlage des Gutes Rantzau war. Durch die angrenzenden Bäume ist der Bach stark beschattet. Entlang der Böschung und innerhalb des Baches befinden sich viele große Steine.



Foto 52, 53: Bachschlucht im Westen des Buchenwaldes



Foto 54, 55: Buchenwald und Unterwuchs

WMy – Sonstiger Laubwald auf reichen Böden

Der Wald besitzt einen überwiegend jungen bis mittelalten Baumbestand und wird von Bergahorn dominiert. Die Krautschicht ist fast durchgehend dicht bewachsen (überwiegend Brombeerflur). Angrenzend an das Grünland befindet sich ein artenreicher Steilhang im Binnenland (WMy/XHs, §), mit teilweise sehr alten, astig gewachsenen Bäumen, welche vermutlich Teil des ehemaligen Parks waren.



Foto 56, 57: Teils lichter Laubwald mit dichter Krautschicht

cc). Fläche

Die Fläche wird teilweise durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

dd). Boden

Der Bodentyp stellt sich nach der Bodenübersichtskarte 1:250.000 des Landwirtschafts- und Umweltatlas als Parabraunerde dar.

Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

ee). Wasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

Als Oberflächengewässer sind die Kossau innerhalb des Plangebietes und der von der Kossau durchflossene Mühlenteich außerhalb des Plangebietes zu nennen. Zudem besteht ein Kleingewässer im südlichen Plangebietsbereich.

Durch die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Hoffläche und umfangreiche Versiegelungen besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Wasser im Plangebiet.

ff). Luft, Klima

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

Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

gg). Landschaft

Das Landschaftsbild um das Gut Rantzau ist durch die hügeligen Strukturen mit einem Wechsel aus großflächigen Ackerflächen und kleinteiligeren Grünlandflächen sowie kleineren Waldgebieten, Flussläufen und Grabensystemen in Niederungsflächen bestimmt. Kleinere Dorfschaften und Gutshöfe liegen eingestreut in der Landschaft.

Innerhalb des Plangebietes prägen besonders die landwirtschaftlich genutzten Hallen sowie das denkmalgeschützte Haupthaus und seine Nebengebäude das Landschaftsbild. Diese baulichen Strukturen werden durch Baumalleen und -gruppen sowie die westlich angrenzenden Waldflächen und den Verlauf der Kossau gegliedert und eingerahmt.

hh). Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf der Hoffläche und den angrenzenden Rasenflächen ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen umliegenden Flächen im Bereich der Kossau, der angrenzenden Gehölz- und Wiesenflächen anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen. Es kann aufgrund der vorhandenen Ökosysteme und der kontinuierlichen anthropogenen Beeinflussung auf der Betriebsfläche des Gutes von einem relativ stabilen Wirkungsgefüge ausgegangen werden.

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

Nordöstlich des Planungsraums befinden sich das FFH-Gebiet „Kossautal und angrenzende Flächen“ (Nr. DE 1729-392) sowie das Vogelschutzgebiet „NSG Kossautal“ (Nr. DE 1729-401). Die räumlichen Ausdehnungen der beiden Gebiete sind entlang der B430 von Helmstorf bis Rantzau nahezu identisch. Der südwestliche Rand der Gebiete befindet sich etwa 20 m vom Vorhabensort auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße.

Das FFH-Gebiet „**Kossautal und angrenzende Flächen**“ hat eine Größe von 213 ha. Aufgrund typisch ausgeprägter Lebensräume der Täler und Talhänge ist das Kossautal besonders schützenswert. Folgende übergreifende Erhaltungsziele wurden für das FFH-Gebiet formuliert: *„Erhaltung der typischen Tal- und Talhanglebensräume des kaum veränderten Mittellaufes der Kossau in einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne zwischen Gut Rantzau und dem Großen Binnensee.“*

Das Vogelschutzgebiet „**NSG Kossautal**“ umfasst mit einer Größe von 106 ha den Mittellauf der Kossau. Für die Vogelwelt sind insbesondere ungenutzte Feuchtwiesen mit Röhrichtbeständen, Gras- und Staudenfluren sowie Auwald- und Bruchwälder und Abbruchkanten an der Kossau als Brut- und Lebensstätten von Bedeutung. Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet sind die *„Erhaltung einer für den Naturraum besonderen Standort- und Lebensraumvielfalt und die sich daraus ergebende vielfältige Vernetzungsfunktion. Eine hohe Gewässergüte der Kossau und ein weitgehend natürlicher Wasserhaushalt im Gebiet sind als Grundlage für den Schutz der o.g. Vogelarten zu erhalten.“*

Schützenswerte Lebensräume innerhalb des FFH- und Vogelschutzgebiets werden durch das geplante Vorhaben nicht verändert, da diese sich außerhalb des Vorhabenbereiches befinden. Im Randbereich des Schutzgebiets sind aufgrund der Lage an der Bundesstraße eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten, so dass indirekte erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm nicht zu erwarten sind. Damit negative Auswirkungen durch Einleitungen in die Kossau auf das FFH-Gebiet hinsichtlich der Gewässergüte ausgeschlossen werden

können, ist für das Vorranggewässer Kossau das Verschlechterungsverbot der Qualitätskomponenten gem. WRRL zu berücksichtigen.

c) Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Derzeit gehen vom Plangebiet die Auswirkungen der ordnungsgemäßen durchgeführten Landwirtschaft (Lärm, Staub) aus. Schützenswerte Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter

Kulturgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter den Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendankmale als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie das Ortsbild. Dazu zählen auch räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile und Sichtbeziehungen.

Durch die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung der Gutsanlage Rantzau sind folgenden Kulturdenkmale unmittelbar sowie deren Umgebung betroffen:

- Herrenhaus, Im Kossau-Grund 1 (1)
- Innerer Park, Im Kossau-Grund 1 (2)
- Barocke Allee, Im Kossau-Grund 1 (3)
- Kossauschleife, Im Kossau-Grund 1 (4)
- Kutschstall mit Wohnhaus und Scheune, Im Kossau-Grund 5 (5)



Abb.: Verortung Denkmale

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

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach §§ 34, 35 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Verwendete Symbole:

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

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

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

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	- Baubedingte Betroffenheiten in der Bau- und Anlagenphase sind auf fast der gesamten Fläche zu erwarten. Neben dem Verlust von Lebensräumen auf der Fläche kann es zudem in angrenzenden Bereichen zu Scheuchwirkungen durch den Baubetrieb kommen. In der Betriebsphase bestehen keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte, da durch die landwirtschaftliche Nutzung und Weidefläche bereits eine Störung auf einem Großteil des Gutsgeländes besteht. - Durch Vermeidungs- und ggf. Ersatzmaßnahmen sowie Minimierungsmaßnahmen ist sicher zu stellen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats sind ggf. durch artenschutzrechtlich gebotene Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dies wird im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass durch geeignete Maßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen sind durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der ggf. einzuhaltenen Bauzeitausschlussfristen und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau durch geplante Grünlandextensivierung und die Bepflanzungen ist langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze, Umsetzung von Baumschutzmaßnahmen während der Bau-phase - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen	G	X	- geringe baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist			- mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO ² -Bindung und Sauerstoffbildung
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	E	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der	G	X	- erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	E	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen.
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Wasserwirtschaftliche Bewertung der Auswirkungen insbesondere aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Durch die Planung verändert sich die Entwässerungssituation auf dem Gutsgelände. Zur Behandlung des anfallenden Schmutzwassers ist die Einrichtung einer Kläranlage unter Verwendung der Technik der Sequentiellen Biologischen Reinigung (SBR) mit anschließender Einleitung in die Kossau geplant. Zudem sind ein Brückenneubau über die Kossau sowie Gestaltungsmaßnahmen der ufernahen Bereiche vorgesehen. Um mögliche Auswirkungen auf die Abwassermenge und -qualität der Kossau bewerten zu können, wurde ein Gutachten erstellt (*Gut Rantzau, Umbau zu touristischen Zwecken, Wasserwirtschaftliche Bewertung der Auswirkungen insbesondere aus Sicht der WRRL, BBS-Umwelt Biologen und Umweltpaner, Kiel, Oktober 2022*). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es wird die Wirkung der veränderten Abwassermenge und -qualität auf die Kossau bewertet und auf Zulässigkeit unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen geprüft.“

Im Untersuchungsraum befinden sich der Oberflächenwasserkörper (OWK) ko_10_a (Kossau unterhalb Tresdorfer See) und der Grundwasserkörper (GWK) HGWL ST07.

Im vorliegenden Fachbeitrag wurden die voraussichtlichen Auswirkungen einer veränderten Abwassersituation sowie Gestaltungsmaßnahmen in Gewässernähe im Rahmen des touristischen Umbaus des Gutes Rantzau betrachtet.

Insgesamt ist für alle Qualitätskriterien festzustellen, dass für die derzeit bekannten Einleitungsmengen und -qualitäten keine Verschlechterung im Sinne der Vorgaben der WRRL zu erwarten ist. Ausreichend niedrige Einleitwerte bzw. eine ausreichend hohe Verdünnung in den betrachteten Wasserkörpern führen dazu, dass Orientierungswerte nicht überschritten (N_{ges} , BSB5) bzw. bereits über dem Orientierungswert liegende Parameter nicht erheblich erhöht werden (P_{ges}).

Für abschließende Aussagen fehlen jedoch Aussagen zur Veränderung weiterer Nährstoffe in der Kossau im Zuge der geplanten Einleitung der SBR-Kläranlage wie Ammonium-N, Nitrit-N, Nitrat-N und Ortho-Phosphat-P. Im Bestand werden Orientierungswerte dieser Parameter in beiden hier betrachteten Teilwasserkörpern der Kossau (WK ko_10_a und ko_10_b) nicht überschritten. Hinsichtlich des Sauerstoff- und des pH-Wertes gibt es im Bestand Nicht-Einhaltungen der Orientierungswerte im WK ko_10_a. Hier ist insbesondere sicherzustellen, dass sich diese Parameter durch die KA-Einleitung nicht signifikant verschlechtern, um negative Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten der WRRL zu vermeiden. Im WK ko_10_b überschreitet die Gesamtposphorkonzentration im Bestand den Orientierungswert. Hier ist sicherzustellen, dass eine zusätzliche Einleitung durch die geplante SBR-Kläranlage bestehende Werte nicht signifikant verschlechtert.

Bei der vorliegenden Betrachtung handelt es sich um die Auswertung weniger Parameter nach Angaben von Maximalwerten eines einzelnen Kläranlagenherstellers. Eine abschließende Betrachtung ist abhängig vom Kläranlagentyp und weiterer bisher fehlender Nähr- und Schadstoffparametern. Da die im Umfeld des Vorhabens bestehenden Kläranlagen z.T. nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen und voraussichtlich geringere Reinigungsleistungen aufweisen, sind deutliche Verbesserungen im Wasserkörper ko_10_b durch den Wegfall der derzeitigen Schmutzwassereinleitungen des Gutsgeländes sowie der Kleinkläranlagen bei (potenziellem) Anschluss der Ortslagen Rantzau und/oder Hohenhof an die geplante SBR-Kläranlage zu erwarten. Der Anschluss der dezentralen Kleinkläranlagen ist daher aus gewässerökologischer Sicht zu empfehlen und ermöglicht nicht zuletzt auch eine zentralere Überwachung der Kläranlagenbetriebswerte.“

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen			
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche Nachteile Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung					
a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)					
<p>Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.</p>					
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgü- tern ↓ auf	Tieren	Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Luft/Klima
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O ₂ -Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO ₂ -Produktion, O ₂ -Verbrauch	O ₂ -Produktion, CO ₂ -Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. Die Entsiegelung und die Erhaltung und Pflege bestehenden Gehölzstrukturen werden in der Gesamtschau zu einer Verbesserung im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften führen.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung - durch die geplanten Anpflanzungen und Grünlandextensivierungen ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper in Anlehnung an das historische Gebäudeensemble
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - im Rahmen der Planung wird eine historische, teilweise brachgefallene Hofanlage wieder genutzt - es sind geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, Siedlungslücken werden geschlossen und damit wird ein Einfügen in das Landschaftsbild erreicht
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	X	X	- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	gegenüber den Folgen des Klimawandels			
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
b - auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte indirekte Auswirkungen durch Lärm (v.a. Baumaschinen), optische Wirkungen (Bewegungen durch Fahrzeuge und Menschen) sowie Licht sind im geringen Umfang und zeitlich begrenzt in einem kleinflächigen Randbereich des NATURA-2000-Gebietes möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der Arten und der Lebensraumtypen der Schutzgebiete sind jedoch nicht zu erwarten, da diese keine Empfindlichkeiten gegenüber Lärm, optischen Störungen oder Licht aufweisen sowie eine Gewöhnung durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße zeigen. - Betriebsbedingte indirekte Auswirkungen sind durch Lichtemissionen sowie durch eine Zunahme an Bewegung durch Menschen und Fahrzeuge (optische Wirkungen) im äußersten Randbereich der NATURA-2000-Gebiete möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der Arten und der Lebensraumtypen der Schutzgebiete sind jedoch nicht zu erwarten, da diese keine Empfindlichkeiten gegenüber Lärm, optischen Störungen oder Licht aufweisen sowie eine Gewöhnung durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße zeigen. - Minimierung der Auswirkungen durch Lichtimmissionen durch Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme „Lichtkonzept Fledermäuse“ – siehe Ziffer 6.2.4

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
b - auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- keine baubedingten Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen zu erwarten. - betriebsbedingte indirekte negative Auswirkungen auf den chemischen Zustand der Kossau durch Zuleitung des gereinigten Schmutzwassers und eines Teils des Regenwassers wird nicht erwartet. Auch wird es in der Gesamtbilanz keine negativen Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit und den mengenmäßigen Zustand des Gewässers geben.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	- für die derzeit bekannten Einleitungsmengen und -qualitäten ist keine Verschlechterung der Gewässerqualität der Kossau im Sinne der Vorgaben der WRRL zu erwarten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	--	--	
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten. - keine zeitlichen Überschneidungen mit anderen Bauprojekten
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	--	--	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	--	--	

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

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Das Plangebiet liegt etwa 20 m vom südwestlichen Rand des FFH-Gebietes „Kossautal und angrenzende Flächen“ (Nr. DE 1729-392) sowie des Vogelschutzgebietes „NSG Kossautal“ (Nr. DE 1729-401). Die räumlichen Ausdehnungen der beiden Gebiete sind entlang der B430 von Helmstorf bis Rantzau nahezu identisch. Die Bundesstraße 430 trennt die NATURA 2000 – gebiete und den Planungsraum. Um mögliche Auswirkungen auf die NATURA-2000-Gebiete bewerten zu können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt (*Gut Rantzau, Umbau zu touristischen Zwecken, Einschätzung zur Lage im Gewässerschutzstreifen sowie zur Prüfung zur FFH-Verträglichkeit, BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner, Kiel, Oktober 2022*). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Das FFH-Gebiet **„Kossautal und angrenzende Flächen“** hat eine Größe von 213 ha und befindet sich zwischen Plön und dem Großen Binnensee bei Lütjenburg. Bestandteil des FFH-Gebietes sind die Kossau und deren Tal zwischen Gut Rantzau und dem Großen Binnensee sowie ein Waldgebiet am Südufer des Binnensees. Aufgrund typisch ausgeprägter Lebensräume der Täler und Talhänge ist das Kossautal besonders schützenswert. Die Erhaltung der typischen Tal- und Talhanglebensräume des kaum veränderten Mittellaufes der Kossau in einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne zwischen Gut Rantzau und dem Großen Binnensee ist als übergreifendes Erhaltungsziel für das FFH-Gebiet formuliert.*

*Das Vogelschutzgebiet **„NSG Kossautal“** umfasst mit einer Größe von 106 ha den Mittellauf der Kossau mit Talraum zwischen Gut Rantzau und dem Großen Binnensee. An der Stelle des Vogelschutzgebiets sind ebenfalls ein gleichnamiges Naturschutzgebiet sowie das o.g. FFH-Gebiet ausgewiesen. Für die Vogelwelt sind insbesondere ungenutzte Feuchtwiesen mit Röhrichtbeständen, Gras- und Staudenfluren sowie Auwald- und Bruchwälder und Abbruchkanten an der Kossau als Brut- und Lebensstätten von Bedeutung. Die Erhaltung einer für den Naturraum besonderen Standort- und Lebensraumvielfalt und die sich daraus ergebende vielfältige Vernetzungsfunktion sowie eine hohe Gewässergüte der Kossau und ein weitgehend natürlicher Wasserhaushalt im Gebiet sind als Erhaltungsziel für das Vogelschutzgebiet genannt.*

Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens:

- *Schützenswerte Lebensräume (LRT) innerhalb des FFH- und Vogelschutzgebiets werden durch das geplante Vorhaben nicht verändert, da diese sich außerhalb des Vorhabenbereiches befinden.*

- *Indirekte Wirkungen wie Lärm: Im Randbereich des Schutzgebiets sind aufgrund der Lage an der Bundesstraße eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten.*
- *Auswirkungen auf Gewässergüte und Wasserhaushalt wurden im gesonderten Fachbeitrag WRRL (BBS 2022b) betrachtet. Damit negative Auswirkungen durch Einleitungen in die Kossau auf das FFH-Gebiet hinsichtlich der Gewässergüte ausgeschlossen werden können, ist für das Vorranggewässer Kossau das Verschlechterungsverbot der Qualitätskomponenten gem. WRRL zu berücksichtigen. Gem. aktuell vorliegenden Entwässerungsplanung (Ingenieurbüro mircomolt, Stand: 19.09.2022) verändert sich Wasserhaushalt (Abfluss, Versickerung und Verdunstung) im Plangebiet nicht erheblich, sodass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf das unterhalb liegende FFH-Gebiet zu erwarten sind.*
- *Die zu schützenden Arten oder LRT des FFH-Gebietes kommen im Bereich des Wirkraumes des Vorhabens mit dem LRT Fließgewässer mit flutender Vegetation und Potenzial für Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Bachneunauge und Steinbeißer sowie Brutvogelarten vor. Da in geringem Umfang als Wirkungen Lärm und Licht möglich sind, die Arten und der LRT und seine charakteristischen Arten dem gegenüber aber keine Empfindlichkeit zeigen bzw. Störungen durch die angrenzende Bundesstraße gewöhnt sind, ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.*

Folgende schadenbegrenzenden Maßnahmen sind umzusetzen und zu beachten:

- *Minimierung der potenziellen Auswirkungen einer Schmutzwassereinleitung auf die Kossau im FFH-Gebiet durch die Lage der geplanten Einleitungsstelle von der SBR-Kläranlage im südlichen Bereich des Gutsgeländes*
- *Die Umsetzung des Kossauplanes zur Aufwertung der ufernahen Bereiche und fließgewässertypischen Gestaltung zur Entwicklung einer Pufferzone für Wirkungen des Vorhabens auf die Kossau.*
- *Minimierung der indirekte Wirkungen des Vorhabens (z.B. Licht) sowie Schaffung von Ersatzlebensräume für betroffene Arten durch Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen*

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung der aufgeführten schadenbegrenzenden Maßnahmen gem. Artenschutz, Gewässerschutzstreifen und WRRL eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der Schutzzinhalte oder Erhaltungsziele der an das Vorhaben angrenzenden Natura 2000-Gebiete nicht zu erwarten ist.“

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich. Potenziell auftretende Emissionen in der Bauphase sind: <ul style="list-style-type: none"> - Schall- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr - Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleneinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr, - Schadstoff- und Geruchsemissionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinenabgasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbansstrichen, - Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	- durch den Eingriff in die natürlichen Ressourcen gehen dem Schutzgut natürliche Ressourcen innerhalb eines bereits beeinträchtigten Umfeldes verloren. Ein Eingriff an einem anderen noch weniger beeinträchtigten Bereich wird vermieden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubbelastung) sind nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - mit folgenden dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen ist zu rechnen: Geräuschimmissionen aus öffentlichen Straßen, entsprechende Festsetzungen für den Schallschutz werden getroffen - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- keine Auswirkungen durch gesetzlich geregelte Bauabfallentsorgung in der Bauphase - in der Betriebsphase fallen keine zusätzlichen Haus-, Bio- und ggf. Gewerbeabfälle an. Die Abfallentsorgung erfolgt langfristig über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Berechnungsergebnisse und Bewertung des schalltechnischen Gutachtens

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Um die Auswirkungen bewerten zu können, hat die Gemeinde Rantzau ein Lärmgutachten erarbeiten lassen (*Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005/16.BImSchV, Gemeinde Rantzau, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Dezember 2021.*) Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das zu bebauende Gebiet wird voraussichtlich als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Für ein Sondergebiet (SO) sind in der 16. BImSchV [4] keine Immissionsgrenzwerte festgelegt. Der ländliche Charakter des Gebietes entspricht am ehesten der Einordnung als Mischgebiet (MI). Zugunsten der Hotelnutzung und der daraus resultierenden Aufenthaltsqualität ähnlich einer Wohnnutzung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) betrachtet. Bei der Berechnung des Verkehrslärms werden die Straßen Im Kossau-Grund (B 430) und die Straße An de Gauswisch als

maßgeblich berücksichtigt. Die Verkehrsstarken und die Schwerverkehrsanteile werden der Straßenverkehrszählung 2015 [9] entnommen. Maßgeblich für den Untersuchungsabschnitt ist die Zahlstelle TK 1729 0610. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Bereich der geplanten Gebäude parallel zur Straße Im Kossau-Grund (B 430) im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 59 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 51 dB(A). Maßgeblich für die Höhe der Beurteilungspegel sind die Emissionen der direkt angrenzenden Straße Im Kossau-Grund (B 430). In der vorliegenden Situation werden folglich Lärmschutzmaßnahmen zur Ermöglichung der Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen nach Abschnitt 3.1 im Bereich des Gebäudes „Torhaus“ werden aufgrund der besonderen Erschließung des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Im Bereich des Gebäudes „Werkhof“ ist aufgrund des Nutzungszweckes kein aktiver Lärmschutz erforderlich. [...] Ab einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 60 dB(A) [werden] erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden unabhängig der Gebietsnutzung gestellt. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags bzw. 47 dB(A) nachts. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 empfiehlt sich daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen.“

Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Als Hinweis zu beachten ist zudem: „Für bereits bestehende Gebäude gelten die genannten Anforderungen erst, sofern diese erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung u.a., sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind. Werden keine Änderungen am Altbestand vorgenommen, so kann ein Nachrüsten der Außenbauteile entsprechend der getroffenen Festsetzungen von den Eigentümern nicht verlangt werden.“

Der Vorhabenträger plant dennoch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B430. Hierzu zählt zum einen ein 1,50m hoher Erdwall im südlichen Plangebiet. Zudem ist ein Steilwall mit einer Höhe von 3,00m geplant, welcher nur ca. 1,50m die Bestandsmauer an der Bundesstraße überragt.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
d - Schutzgut Kulturgüter			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	G	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich. Potenziell auftretende Emissionen in der Bauphase sind: <ul style="list-style-type: none"> • Schall- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr • Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleneinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr, • Schadstoff- und Geruchsemissionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinenabgasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbanstrichen, • Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen. - eine langfristige Auswirkung des Vorhabens ist die Wiedererlebbarkeit des Gutes (touristische Nutzung)
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	<ul style="list-style-type: none"> - Dem einmaligen Eingriff in die natürlichen Ressourcen steht die Wiedernutzbarmachung des gesamten Gutes Rantzau und der damit einhergehende Erhalt der Denkmale - durch die Planung kommt es vor allem im Bereich der Kossauschleife (Gewässerschutzstreifen) zu Entsiegelungen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubbelastung) sind nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich (siehe Punkt aa) - mit folgenden dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen ist zu rechnen: <ul style="list-style-type: none"> Geräuschimmissionen und Luftverunreinigungen durch z.B. Straßenverkehr, Gewerbe, Sport Lichtemissionen durch Straßen-/ Außenbeleuchtung Emissionen von verbrennungstypischen Luftschadstoffen - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen durch gesetzlich geregelte Bauabfallentsorgung in der Bauphase - in der Betriebsphase fallen Haus-, Bio- und ggf. Gewerbeabfälle in üblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt langfristig über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Durch die Planung wird das kulturelle Erbe wieder erlebbar gemacht

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
d - Schutzgut Kulturgüter				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

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

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

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

aa) Tiere

Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Direkte Betroffenheiten dieser beiden Gilden sind nur durch die Entfernung von Gehölzen im Bereich der Alleen zu erwarten. Durch

baubedingte Störungen können vereinzelte Tiere indirekt getötet werden, wenn Bauarbeiten während der Brutperiode einsetzen.

Tötungen können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden oder sonstige Vegetationsbeseitigungen Materialtransporte etc.) außerhalb der Hauptbrutperiode, also zwischen dem 16. August und dem 28./29. Februar, stattfinden oder rechtzeitig vor Beginn der Brutperiode einsetzen (Bauzeitenregelungen). Mit den Arbeiten sollte spätestens im Dezember begonnen werden, um zum Beginn der Brutperiode einen gewissen Baufortschritt zu gewährleisten und so eine Ansiedlung von Brutvögeln in Eingriffsbereichen zu vermeiden bzw. eine Anpassung der Vögel an die temporären Störwirkungen während der Bauphase zu erwirken. Zusätzlich werden Gehölze, auch Brombeergebüsch, außerhalb der Brutzeit gefällt. Fällungen von Bäumen der Allee und Entfernung von Brombeergebüsch erfolgen im Winter im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Die hier vorkommenden Arten gehören jedoch zu den Arten, die relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter der oben unter a) genannten Maßnahme sind durch Lärm und Bewegungen keine relevanten Störungen zu erwarten.

Im Bereich des Waldweges, der sich größtenteils bereits außerhalb des Geltungsbereiches befindet, sind Spaziergänger mit Hunden möglich. Es können keine Vergrämungen von Waldvögeln ausgeschlossen werden. Daher müssen als Vermeidungsmaßnahme Regelungen getroffen werden, die verhindern, dass Spaziergänger die Wege verlassen. Zudem sind Hund an der Leine zu führen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Für beiden Gilden sind direkte Betroffenheiten durch Entfernung von Gehölzen ausschließlich im Bereich der Alleen zu erwarten. Die Gehölze werden entsprechend ausgeglichen.

Brutvögel menschlicher Bauten

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Baubedingte Tötungen sind möglich, wenn ein Abriss oder Arbeiten an Gebäuden innerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Durch Bauarbeiten während der Brutperiode können Brutvögel innerhalb des indirekten Wirkungsbereichs ggf. gestört werden. In der Folge kann es zur Aufgabe von Gelegen kommen. Weiterhin können Lebensstätten vollständig verloren gehen. Die Bauzeitenregelung für Brutvögel (siehe oben Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter) sind erforderlich.

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Störungen treten verstärkt, während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betriebslärm ist besonders vor dem Hintergrund der Vorbelastung in Ortsrandlage als gering einzustufen. Solange die Bauzeitenregelungen eingehalten werden, sind durch Lärm und Bewegung keinen erheblichen Störungen zu erwarten.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Durch die Planung kommt es zu Brutstättenverlusten. Für eine detailliertere Darstellung wird auf Anlage 3 verwiesen. Für jeden verloren gehenden Brutplatz werden 2 entsprechende Kästen veranschlagt, da nicht immer alle Kästen von den Vögeln angenommen werden. Somit sind insgesamt 18 Kästen und 40 Brutplätze für Haussperlinge erforderlich. Für Freibrüterarten ist kein Ausgleich erforderlich.

Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenflur

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Für die Arten Rotkehlchen und Fitis sind direkte Betroffenheiten durch Entfernung von Gehölzen ausschließlich im Bereich der Alleen zu erwarten. Durch baubedingte Störungen können vereinzelte Tiere jedoch indirekt getötet werden, wenn Bauarbeiten während der Brutperiode einsetzen. Da die übrigen Arten ihre Nester am Boden bzw. bodennah anlegen, sind sie durch Spaziergänger mit freilaufenden Hunden gefährdet. Zur Vermeidung von Tötungen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese entsprechen den Maßnahmen zur Bauzeitenregelungen und Vermeidung von Störungen für Waldvögel, welche bereits erläutert wurden (s. oben Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter).

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betriebslärm ist besonders vor dem Hintergrund der Vorbelastung in Ortsrandlage als gering einzustufen. Die hier zu erwartenden Arten gehören größtenteils zu den Arten, die relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Solange die Bauzeitenregelungen eingehalten werden, wird von keinen erheblichen Störungen ausgegangen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Ein Ausgleich für Verluste von Bruthabitaten im Bereich der Alleen findet im Rahmen des Ausgleichs für Gehölzbrüter statt.

Rauchschwalbe

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Es sind baubedingte Tötungen möglich, wenn ein Abriss oder Arbeiten an Gebäuden innerhalb der Brutzeiten durchgeführt

werden. Durch Bauarbeiten während der Brutperiode können Brutvögel innerhalb des indirekten Wirkraums ggf. gestört werden. In der Folge kann es zur Aufgabe von Gelegen kommen. Weiterhin können Lebensstätten vollständig verloren gehen. Bauzeitenregelungen sind somit einzuhalten.

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betriebslärm ist besonders vor dem Hintergrund der Vorbelastung in Ortsrandlage als gering einzustufen. Solange die Bauzeitenregelungen eingehalten werden, wird von keinen erheblichen Störungen ausgegangen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Durch die Planung kommt es zu Brutstättenverlusten. Für eine detailliertere Darstellung wird auf Anlage 3 verwiesen. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für 9 Brutpaare. Für jeden verloren gehenden Brutplatz werden 2 entsprechende Ersatzbrutstätten veranschlagt, da nicht immer alle Niststätten angenommen werden. Somit sind insgesamt 18 Nisthilfen unter Dach erforderlich.

Mehlschwalbe

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Es sind baubedingte Tötungen möglich, wenn ein Abriss oder Arbeiten an Gebäuden innerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Brutvögeln können während der Brutperiode durch Bauarbeiten innerhalb des indirekten Wirkraums ggf. gestört werden. Dadurch kann es zur Aufgabe von Gelegen kommen. Zudem können Lebensstätten vollständig verloren gehen. Somit sind als Vermeidungsmaßnahmen die Bauzeitenregelung für Brutvögel einzuhalten.

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Störungen können verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auftreten. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung in Ortsrandlage ist der Betriebslärm als gering einzustufen. Unter Berücksichtigung der Bauzeitenreglung sind durch Lärm und Bewegungen keine erheblichen Störungen zu erwarten.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Durch die Planung kommt es zu Brutstättenverlusten. Für eine detailliertere Darstellung wird auf Anlage 3 verwiesen. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für 6 Brutpaare. Für jeden verloren gehenden Brutplatz werden 2 entsprechenden Ersatzbrutstätten veranschlagt, da nicht immer alle Niststätten angenommen werden. Somit sind insgesamt 12 Nisthilfen erforderlich.

Fledermäuse

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Durch den Abriss des Zwischenmauerwerks des Pferdestalls ist ein Fortpflanzungsquartier der Mückenfledermaus betroffen. Da es sich hier um eine Art handelt, die ein Quartierverbund nutzt, sollten zur Vermeidung von Tötungen alle Eingriffe außerhalb der Anwesenheit der Art stattfinden. Somit sind alle Eingriffe in Gebäude mit Ausnahme des Saunahauses und das östlich davon liegende Gebäude außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres durchzuführen. Die Abrisszeitpunkte sind noch nicht bekannt, daher ist eine erneute Bewertung der Gebäude vor dem Abriss durchzuführen. Wenn ein fachgerecht erbrachter Negativnachweis erbracht wird, ist dieser ggf. der UNB vorzulegen und es können andere Zeiträume für den Abriss veranschlagt werden.

Im Zuge der Abrissarbeiten im Zwischenmauerwerk des Pferdestalls in ein Fortpflanzungsquartier (Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr) betroffen. Zur Vermeidung von Tötung muss der Abriss außerhalb der Anwesenheit der Art stattfinden (15. August bis 30. September). Wenn ein fachgerecht erbrachter Negativnachweis erbracht wird, ist dieser ggf. der UNB vorzulegen und es können andere Zeiträume für den Abriss veranschlagt werden.

Im Zuge der Inpflegenahme der Alleen sind Fällungen von einzelnen Bäumen vorgesehen. In Bäumen mit Höhlen, Stammaufrissen o.ä. sind Nutzungen als Fortpflanzungsquartier möglich. Bei Fällungen innerhalb der Quartierzeit sind Tötungen von Tieren somit möglich. In Höhlenbäumen mit Stammdurchmessern von > 50 cm können auch Winterquartiere des Großen Abendseglers nicht ausgeschlossen werden. Eine Fällzeitenregelung ist somit erforderlich. Baumfällungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Sommerquartiere) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartierseignung) erfordern vor der Fällung im September/Okttober die Überprüfung von Höhlen auf Fledermäuse. Bei Negativnachweis sind Höhlen, wenn vorhanden, zu verschließen. Die Fällung ist dann nach Verschluss bis Ende Februar möglich. Gehölze mit weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der Gehölzbrütenden Vogelarten beachtet werden. Wenn ein fachgerecht erbrachter Negativnachweis erbracht wird, ist dieser ggf. der UNB vorzulegen und es können andere Zeiträume für den Abriss veranschlagt werden.

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Die Mückenfledermaus, beide Abendseglerarten sowie die Zwergfledermaus gehören nicht zu den lichtempfindlichen oder in anderer Weise störungsempfindlichen Arten. Daher sind hierfür keine Maßnahmen erforderlich.

Die Arten Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr gehören zu den lichtempfindlichen Arten. Es kann zur Vergrämungen kommen. Daher wurde ein Lichtkonzept entwickelt (s. Anlage 9). Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht (mit einer Wellenlänge von unter 540 nm und einer Farbtemperatur von 2.700 K oder weniger) zu wählen. LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert. Das Lichtkonzept sieht eine Beleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten und einer intelligenten On-Demand Steuerung vor. Auf Scheinwerfer wird verzichtet. Die Hauptverkehrsachse im Zentrum besitzt eine mittlere Beleuchtungsstärke von 5 lux. Die Wege zu den Häusern besitzen eine mittlere Beleuchtungsstärke von 2,5 lux und die Pfade im Bereich des Saunagebäudes, in direkter Nähe zum Eiskeller, ca. 1 lux. Aufgrund der Nähe zum Fledermaushabitat wird hier mit niedrigen Pollerleuchten gearbeitet, um die Streuung des Lichtes so weit wie möglich zu reduzieren. Im Bereich der Terrassen wird auch in den Abendstunden Gastronomie betrieben, mit Lichtinseln von 100 lux wird ausreichend Licht geschaffen. Sonnensegel sollen eine Lichtstreuung in den Himmel verhindern. Die Terrassen werden allgemein wenig und die Tische individuell beleuchtet, damit unnötige Beleuchtung der angrenzenden Flächen ebenfalls reduziert werden können.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Im Stallgebäude wurde eine Wochenstube nachgewiesen, sodass hier nach LBV-SH (2020) ein Ausgleich im Verhältnis 1:5 notwendig wird. Der Verlust eines einzelnen Balzreviers im Heulager löst kein Zugriffsverbot aus, da in der Umgebung noch ähnliche Strukturen erhalten bleiben und auch wieder entstehen. Weitere Gebäude zeigen keine Quartiere. Mit dem aktuellen Leerstand können aber Quartiere entstehen. Somit ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Um den Fortfall der Wochenstube auszugleichen, werden Fledermaushöhlen in der Nähe des Vorhabengebietes installiert. Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum/Gebäude ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen. Damit die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können, müssen sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden. Ein Teil der Fledermausquartiere sind vor Abriss der Gebäude anzubringen. Die Großraumröhre sowie mindestens 2 Spaltenkästen sind im Vorwege

anzubringen (CEF-Maßnahme). Nach Fertigstellung der Neubauten folgen die restlichen Quartiere.

Eine Wochenstube innerhalb des Pferdestalls und mehrere Balz- und Tagesquartiere ergeben eine Großraumröhre sowie 5 Balzquartiere in der Nähe. Es wird zudem vorgeschlagen bereits während der Abrissarbeiten auch den Eiskeller Fledermausgerecht aufzuwerten, so dass dieser bereits als Quartier für Sommer und Winter genutzt werden kann (CEF-Maßnahme).

Der Eiskeller muss aufgrund der Zerstörung eines Fortpflanzungsquartiers als Ausgleich als Winterquartier verbessert werden. Hierfür ist folgendes erforderlich: Einbau einer Tür, geeignete Einflugschlitze sowie Versteckmöglichkeiten (Hohlblocksteine, Wandplatten, etc.) (CEF-Maßnahme).

Bei der Fällung von Bäumen im Bereich der Allee am zukünftigen Torhaus sind möglicherweise Quartiere betroffen. Ein Quartiersausgleich ist aber nicht erforderlich, da im Umfeld (Schlosspark, Wald westlich der Kossau) ungewöhnlich viele Höhlenbäume vorhanden sind, in die die Tiere „umziehen“ könnten.

Haselmaus

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Durch das Entfernen der Brombeersträucher im Bereich des ehemaligen Unterhaltungsweges durch den Wald können einzelne Individuen getötet werden. Somit ist eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Da hier keine Stubben zur Überwinterung vorhanden sind, sind die Brombeersträucher während der Winterruhe in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu roden.

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): In Bezug auf Lärmemissionen sind die Haselmäuse als nicht empfindlich einzustufen. Die Abrissarbeiten werden sich auf das Gutsgelände konzentrieren. Im Bereich des Waldes werden lediglich die vorhandenen Wege wieder frei gemacht, was als nicht störungsintensiv eingeschätzt wird.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Durch die Entfernung eines Teils der Brombeersträucher kommt es zu keinem artenschutzrechtlich relevanten Verlust an Lebensstätten. Im Wald sind noch ausreichend als Nahrungsquelle dienende Brombeersträucher vorhanden. In Knicks oder Habitats der Art wird nicht eingegriffen.

Fischotter

a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Der Fischotter nutzt als überwiegend nachtaktive Art die Kossau als Wanderkorridor und möglicherweise temporär auch als Nahrungshabitat. Der Verlauf der Kossau erhalten bleibt und keine Gefahrenpunkte entstehen, können Tötungen ausgeschlossen werden.

b) Störungstatbestände (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Dieser Bereich der Kossau wurde lange Jahre kaum gestört, daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier auch störungsempfindliche Individuen der Art vorkommen. Fischotter sind geruchsempfindlich und reagieren insbesondere auf Hundegerüche empfindlich. Daher ist zu gewährleisten, dass sich keine Hunde im Uferbereich der Kossau aufhalten. Hierfür sind entsprechende Regelungen zu treffen. Zusätzlich muss beim (Wiederauf-)Bau der Brücke der waldseitige Uferstreifen erhalten bleiben, um Wanderungen für den Fischotter nicht zu beeinträchtigen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Die Kossau bleibt als Wanderkorridor erhalten. Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist ein geeigneter Zeitraum für den Abriss und die Sanierung fast aller Gebäude zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar. In dem Saunahaus (Bau fenster 10) und dem östlich davon befindlichen Bestandsgebäude können in dem Zeitraum sich Fledermausquartiere befinden. Ein Abriss oder Eingriff ist im Zeitraum vom 15. August bis 30. September außerhalb der Anwesenheit der Fledermäuse möglich. Fällungen von Bäumen mit Stammdurchmessern zwischen 20 und 50 cm sind im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres möglich. Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm oder mehr erfordern vor der Fällung im September/Oktober eine Überprüfung von Höhlen auf Fledermäuse. Bei Negativnachweis sind Höhlen, wenn vorhanden, zu verschließen. Die Fällung ist dann nach Verschluss bis Ende Februar möglich. Wenn ein fachgerecht erbrachter Negativnachweis erbracht wird, ist dieser ggf. der UNB vorzulegen und es können andere Zeiträume für den Abriss veranschlagt werden.

Amphibien

Im Geltungsbereich ist ein Laichgewässer vorhanden, das jedoch aufgrund der Eutrophierung und der steilen Böschungen eine nur geringe Bedeutung hat. Im Rahmen der Feldkartierung wurde im Bereich des Gewässers der Teichfrosch mit Reproduktionsnachweis ermittelt. Die Art hält sich ganzjährig im Gewässer auf. Eine Entschlammung des Gewässers sollte daher möglichst nicht während der Überwinterungszeit der Art stattfinden. Verluste während der Aktivitätszeit der Art lassen sich durch unmittelbar vorher stattfindendes Abkäschern

minimieren. Insgesamt wird der Lebensraum für die Art aufgewertet und auch für die Ansiedlung weiterer Arten verbessert, Im Geltungsbereich sind weiterhin terrestrische Teilhabitate national geschützter Arten wie die Erdkröte anzunehmen. Zur Vermeidung von Verlusten sollte keine Fallenwirkung durch z.B. Oberflächenentwässerung oder Kantsteine bewirkt werden. Der Erhalt größerer Gehölzstreifen wirkt sich positiv auf die Arten, v.a. die Waldeidechse aus.

Reptilien

Im Bereich der Gewässer an der Mühle (außerhalb des Geltungsbereiches) wurden Ringelnattern beobachtet. Es ist zu erwarten, dass auch im Bereich der Kossau sowie im angrenzenden Wald diese Arte zu finden ist. Zusätzlich ist potenziell mit den national geschützten Arten wie Waldeidechse, Ringelnatter und Blindschleiche im Wald zu rechnen. Die Lebensräume dieser Arten bleiben erhalten und werden innerhalb des Plangebietes sogar aufgewertet.

Säugetiere

Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen, Maulwurf oder Igel vorauszusetzen. Der mögliche Verlust einzelner Individuen ist hier als nicht erheblich einzustufen, da die Lebensraumbedingungen weitestgehend erhalten bleiben. Im Bereich der geplanten Gärten werden die Lebensraumbedingungen z.B. für den Igel deutlich verbessert.

Insekten

Im Bereich der Kossau sind Libellenarten wie die geänderte Prachtlibelle zu erwarten. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Wirkraums für Insekten festzustellen. Der Lebensraum wird erhalten. Die umfänglichen Gehölzanpflanzungen im Bereich der Kossau, die Aufwertung der Saum-biotope des Gewässers sowie die Anlage von Gärten mit Obstbäumen stellen für die betrachteten Arten (Gruppen).

Um die aufgezeigten Maßnahmen optimal in die Planung mit einzubeziehen und funktionierende Lösungen für Tiere und Menschen zu finden, ist eine weiterführende ökologische Baubegleitung dringend zu empfehlen.

Alle Maßnahmen sind zusammengefasst als Hinweise auf der Planzeichnung nachzulesen. Für weitere Details wird auf den Artenschutzbericht (Anlage 3) verwiesen.

bb). Pflanzen

Eingriffe in den Gehölzbestand

Durch die Planung wird in Gehölze eingegriffen. Daher kommt es hier zu entsprechenden Ersatzpflanzungen.

Bei der Erstellung des Erdwalls am Rand des Gutes entlang der B430 entfällt ein Bergahorn mit einem Umfang von 120cm. Dieser wird durch 2 Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Im Bereich des neuen Torhauses entfallen insgesamt 6 Bäume (1x Linde, 5x Feldahorn). Diese werden aus artenschutzrechtlichen Gründen (Brutvögel) mit einem Faktor von 1:1 ausgeglichen. Somit sind 6 Ersatzpflanzungen notwendig.

Es sind somit insgesamt 8 heimische Ersatzbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen werden parallel zur B430 vorgenommen.

Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop durch die Anlage eines gehölzbewachsenen Erdwalls

Parallel zur B430 ist die Anlage eines gehölzbestandenen Erdwalls auf einer Breite von 4,50 m geplant. Ein Teilabschnitt westlich der Kossau verläuft abschnittsweise über eine 58 m lange und insgesamt 260 m² große Fläche, die als Großseggenried (NSs) / Rohrglanzgras-Röhricht (NSr) angesprochen wird. Hierbei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Diese ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Der Ausgleich wird durch die Entwicklung einer ca. 260 m² großen Fläche am südwestlichen Kossau-Ufer zu einem Großseggenried (NSs) nachgewiesen. Die derzeit von Brennesseln flächig bewachsene Nitrophytenflur (RHn) grenzt an ein bestehendes Großseggenried an. Die Umsetzung der Maßnahme „Entwicklung eines Großseggenriedes“ deckt sich an dieser Stelle mit der Planung zur naturnahen, gewässertypischen Gestaltung im Kossaunahbereich (*Fachbeitrag Einschätzung zur Lage im Gewässerschutzstreifen sowie zur Prüfung zur FFH-Verträglichkeit, BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner Kiel, Oktober 2022*). In dem Fachbeitrag wird für diesen gewässernahen Bereich die Aufwertung durch ufertypische Hochstauden und Röhricht sowie ggf. die Entwicklung von Kopfweiden vorgeschlagen (Anlage 4, Blatt 2/3). Die Entwicklung erfolgt durch eine einmalige Mahd ab dem 16.08. eines Jahres mit Abfuhr des Mahdgutes zur Aushagerung des Standortes und um eine Verbuschung zu unterbinden. Ergänzend werden Initialpflanzungen auf vorher von Brennesseln zu befreienden Teilflächen vorgenommen. Diese bestehen einerseits aus der Übertragung von Pflanzen des Großseggenriedes, die für die Anlage des Walls entnommen werden müssen.

Ergänzend werden auf drei jeweils 5 m² großen Teilflächen Initialpflanzungen gewässertypischer Stauden vorgenommen (Pflanzdichte 7 Stck/m²). Es sind u.a. zu verwenden: Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Wasserminze (*Mentha aquatica*)

Ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird bei der UNB des Kreises Plön gestellt.

Vorhandene und zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

cc). Fläche/Boden

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

Zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Zusätzliche Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Aufgrund der bestehenden Strukturen wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höherwertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.



Abb.: Flächen Ausgleichsbilanzierung; Quelle: PLOH

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Für die Planung werden zunächst alle künftig versiegelten Flächen ohne Berücksichtigung der bereits im Bestand versiegelten Flächen bilanziert.

Für den Bestand wird im Folgenden analog eine Bilanzierung erstellt, um die Flächenversiegelungen im Bestand und in der Planung vergleichbar zu machen. Die Differenz aus dem Kompensationserfordernis für die geplanten Eingriffe in den Boden und der bereits vorhandenen Versiegelung sowie Entsiegelung in Teilbereichen ergibt die nachzuweisende Kompensationsfläche.

PLANUNG			
	Flächen in m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
Vollversiegelt	8.894 m ²		
	-		
davon Gründächer	194 m ²	0,25	48,5 m ²
	=		
Vollversiegelt ohne Gründächer	8.700 m ²	0,5	4.350 m ²
begrünte TG	1.241 m ²	0,25	310m ²
Teilversiegelt (Wege)	6.706 m ²	0,3	2.012 m ²
Gesamt			6.720,5 m ²

BESTAND			
	Flächen in m²	Ausgleichsfaktor	Aufgrund bestehender Versiegelungen abzuziehende Ausgleichsfläche
Vollversiegelt	11.961m ²	0,5	5.980,5m ²
Teilversiegelt (Wege)	2.458m ²	0,3	737,4m ²
Gesamt			6.717,9m ²

AUSGLEICH	
Planung Ges.	6.720,5 m ²
Bestand Ges.	6.718m ²
erforderl. Ausgleich	2,5 m ²

Es ist somit **nur ein Ausgleich von 2,5 m²** für Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge von Versiegelungen erforderlich. **Aufgrund diesen minimalen Ausgleichsbedarf im Bezug auf die Projektgröße und durch die Planung sowieso vorgesehenen Aufwertungen zum Beispiel des Uferbereiches, wird keine explizite Ausgleichsfläche ausgewiesen.**

Anlage eines gehölzbewachsenen Erdwalles parallel zur B430

Das Plangebiet wird nach Südosten zur B430 mit einem zu bepflanzenden Erdwall eingefasst. Dieser wird in zwei Abschnitten als ca. 1,50 m hoher und am Fuß 4,50 m breiter, mit standortheimischen Gehölzen bepflanzter Wall angelegt. Auf der Grundfläche des Walls ist zunächst der Oberboden zu sichern. Der Kern des Walls wird dann aus einem mineralischen Unterboden hergestellt, welcher mit 0,3 m Oberboden angedeckt wird. Die erhebliche Aufschüttung von Boden stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist auszugleichen.

Ausgleichserfordernis Wall

Der Teilabschnitt östlich der Kossau wird auf 410 m² mäßig artenreichem Wirtschaftsgrundland (GYy) angelegt. Hier erfolgt der Ausgleich durch die Herausnahme der Wallgrundfläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die dauerhafte Bepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen.

Der Teilabschnitt westlich der Kossau verläuft abschnittsweise über eine 260 m² große Fläche, die als Großseggenried (NSs) und Rohrglanzgras-Röhricht (NSr) angesprochen wird. Hierbei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG, dass im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist (siehe Ausgleichserfordernis Schutzgut Pflanzen). Weitere 300 m² Grundfläche des Walls liegen im Bereich des geschützten Biotops „Allee aus heimischen Laubgehölzen“ (Hay). Es handelt sich hierbei um die Reste der vom Gut nach Süden über die Kossau führenden Allee, die aufgrund von mangelnder Pflege deutlich degradiert ist. Die Allee stellt ebenfalls ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG dar. Mit der Anlage des Walls wird jedoch nicht in den Baumbestand der Allee eingegriffen, so dass dafür kein gesonderter Ausgleich erforderlich wird. Der Eingriff in das Schutzgut Boden im Bereich der Aufschüttungsfläche wird analog zu dem Teilabschnitt

östlich der Kossau durch die Herausnahme der Wallgrundfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die dauerhafte Bepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen erbracht.

Bepflanzung des Walls

Die Pflanzung erfolgt 3-reihig mit mind. 1 Gehölz pro m² (entspricht 3 Gehölzen je lfm) und erhalten für einen Zeitraum von 5 Jahren zum Schutz vor Verbiss eine forstübliche Schutz-einzäunung in einer Höhe von 1,50 m. Gehölze gleicher Art werden in Gruppen zu 5-7 Stück zusammen gepflanzt. Die Pflege des Walls erfolgt durch ein „auf-den-Stock-setzen“ in einem Rhythmus von 10-15 Jahren.

Gehölze (Qualität: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Größe 60 – 100 cm)

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Es werden gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ (VKG 1) mit Herkunftsnachweis aus zertifizierten Betrieben oder bei eingeschränkter Verfügbarkeit ergänzend Forstgehölze mit ausgewiesenen Herkunftsgebieten nach Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) verwendet.

Flächige Aufschüttung von Boden

Innerhalb des Plangebietes sind flächige Bodenaufträge im Zufahrtsbereich von der B430 und auf der Grünlandfläche östlich der Kossau und westlich der B430 geplant. Die Auftragsstärke beträgt 0,15 bis 1,0 m, Im Mittel beträgt die Auftragsstärke ca. 0,40 m Boden. Die betroffenen Flächen haben eine Größe von insgesamt 2.350 m². Aufgetragen wird mineralischer, unbelasteter Boden, der aus dem Plangebiet stammt. Vor dem Auftrag des Bodens erfolgt die Sicherung des anstehenden Oberbodens. Dieser wird seitlich getrennt von dem Unterboden gelagert und nach Einbau des mineralischen Unterbodens wieder angedeckt.

Der erhebliche Auftrag von Boden stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist zu bilanzieren. Bei dem geplanten Bodenauftrag handelt es sich um einen erheblichen Eingriff in das natürliche Bodengefüge, jedoch nicht um eine dauerhafte Versiegelung oder Teilversiegelung. Vielmehr handelt es sich um einen temporären Eingriff, da die Bodenfunktion

mittelfristig wieder hergestellt wird. Der für die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs analog zu dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage anzunehmende Faktor auf 0,2 reduziert.

Berechnung des Ausgleichserfordernisses

$$2.350 \text{ m}^2 * 0,2 = 470 \text{ m}^2$$

Es sind 470 m² Ausgleichsfläche für die Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge des Bodenauftrages nachzuweisen.

Diese werden durch die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur sowie der Anpflanzung von 6 heimischen Bäumen parallel zur B430 auf einem Intensivgrünlandstandort nachgewiesen. Analog zur ÖkokontoVO wird der Faktor für das Intensivgrünland (GYy) mit 0,8 angesetzt.

Berechnung der anzusetzenden Ausgleichsfläche Gras- und Krautflur

591 m² zu entwickelnde Ausgleichsfläche (GYy) x 0,8 = 473 m² anrechenbare Ausgleichsfläche

Die Gras- und Krautflur wird auf einem 85 m langen und **fast 7 m** breiten Saumstreifen entlang des geplanten Erdwalls an der B430 und unter der geplanten Baumreihe entwickelt. Der Streifen ist mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes UG 3 – Norddeutsches Tiefland, Typ „Feldrain und Saum“ anzusäen. Um eine Verbuschung zu vermeiden, wird der Saumstreifen einmal jährlich außerhalb der Vegetationszeit gemäht. Es wird jährlich wechselweise in zwei Streifen als Teilflächen gemäht, so dass immer ein nicht gemähter Teil des Saumstreifens für die im Saumstreifen überwinterten Insekten stehen bleibt. Der Saumstreifen ist durch eine Reihe von Eichenspaltpfählen zu markieren, die im Abstand von 5 m anzuordnen sind.



Abb. Bodenauftrag über 0,15 m im Plangebiet

dd). Wasser

Da die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Versiegelung der Böden (Verschlechterung der Grundwasserneubildung, Verringerung bzw. Verlust der Wasserspeicherkapazität) bestehen und es sich bei diesen Eingriffen um den Verlust einer Bodenfunktion handelt, kann über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert werden.

Die geplante Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 50m – Gewässerschutzstreifens gem. § 35 LNatSchG erfolgt innerhalb zweier Teilflächen, die im heutigen Bestand von einer großen Halle überstanden ist. Die Halle wird abgerissen und ein Großteil der überbauten Grundfläche wird entsiegelt. Die geplanten Gebäudekörper werden in Anlehnung an das

historische, das Ortsbild prägende Gebäudeensemble des Gutshofes angeordnet. In der Gesamtschau erfährt der Gewässerschutzstreifen bei Umsetzung der Planung damit eine erhebliche Verbesserung. Es kommt insgesamt zu einer geringeren Bodenversiegelung.

Es wird in Richtung Westen in den Wald eine Brücke über die Kossau geplant. Diese Maßnahme wird in einem wasserrechtlichen Verfahren weiter behandelt.

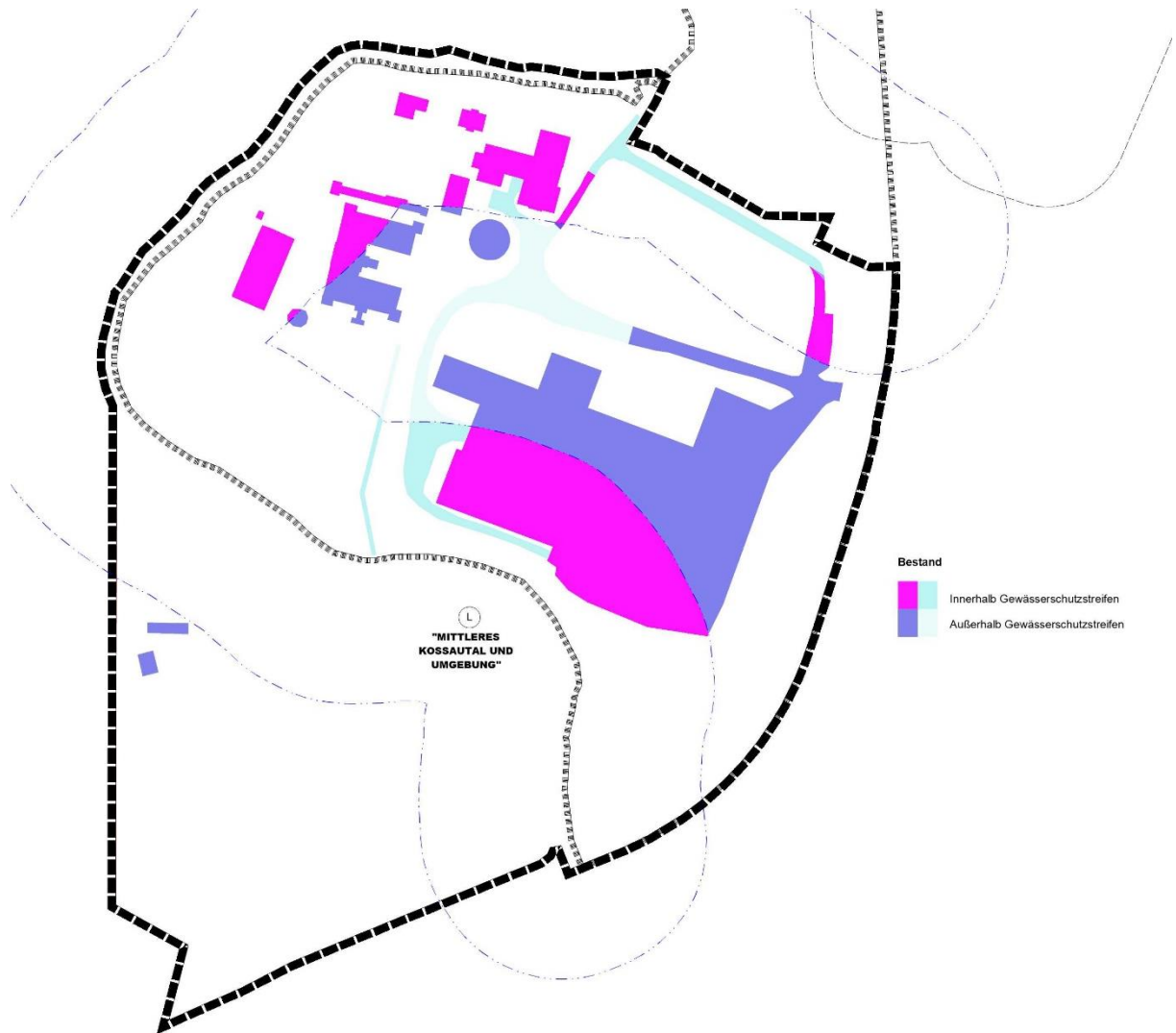


Abb.: Gewässerschutzstreifen Bestand; Quelle: PLOH

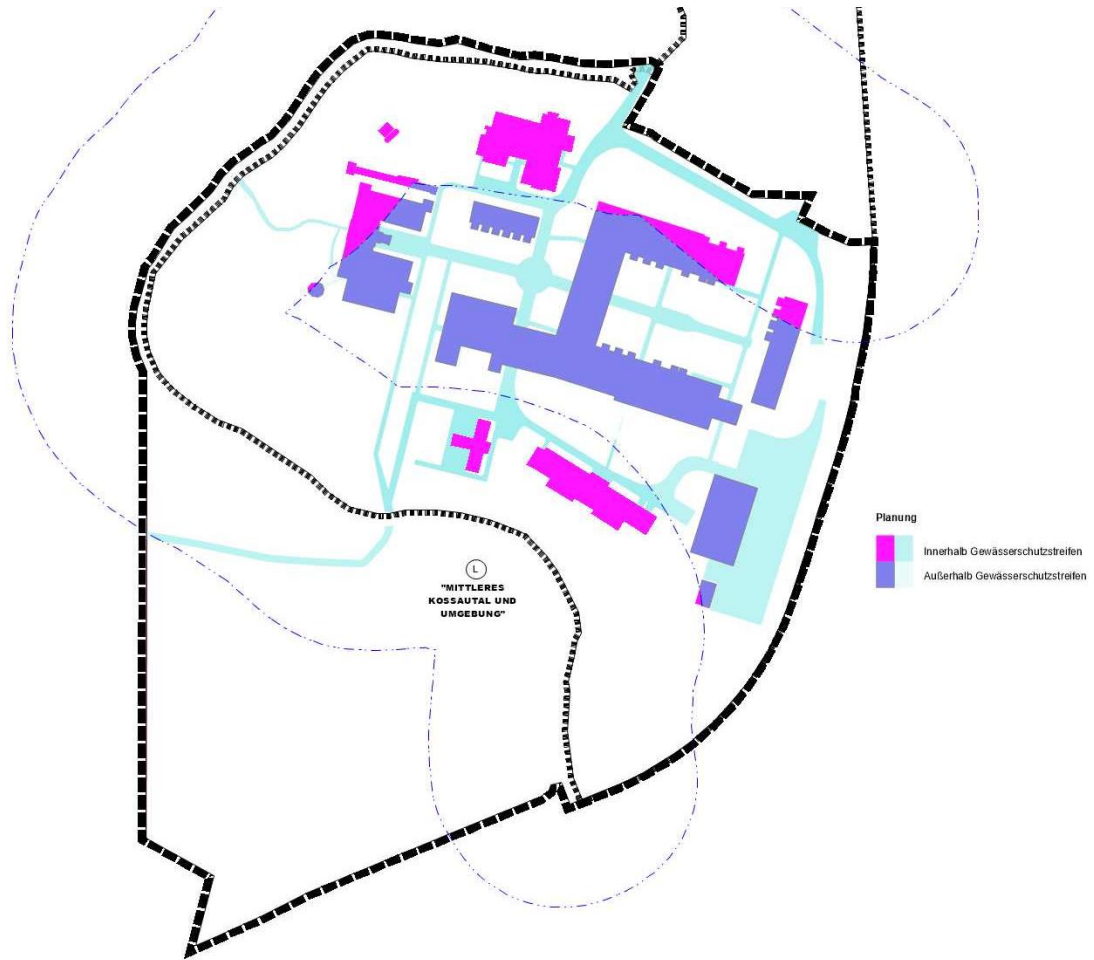


Abb.: Gewässerschutzstreifen Planung; Quelle: PLOH

		Gesamt
Bestand (voll- + teilversiegelt)	5.640 m ² + 1.222 m ²	6.862 m ²
Planung (voll- + teilversiegelt)	2.634 m ² + 2.756 m ²	5.390 m ²

Betrachtet man nur den Bereich des Gewässerschutzstreifens wird der Versiegelungsgrad durch die Planung um **1.472 m²** verringert. Dies ist positiv für den ökologischen Zustand innerhalb des Gewässerschutzstreifens zu werten.

Es wird ein Ausnahmeantrag für die geplanten Baumaßnahmen im weiteren Verfahren beantragt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Durchgängigkeit oder die Morphologie der Kossau hat. Wirkungen des Vorhabens auf den Wasserkörper sind unterhalb der Einleitstellen zu erwarten. Wirkungen nach oberhalb treten nicht auf. Da die geplante Einleitmenge durch die SBR-Kläranlage mit 0,00069271 m³/sec vergleichsweise gering ist und sich durch zahlreiche Zuflüsse der Abfluss der Kossau

im weiteren Verlauf stetig innerhalb der WK vergrößert und damit auch die Verdünnung erhöht wird, werden Auswirkungen lediglich auf den im Bereich der Einleitung liegenden Wasserkörper ko_10_a sowie den weiter unterhalb anschließenden Wasserkörper ko_10_b betrachtet.

„Insgesamt ist für alle QK festzustellen, dass für die derzeit bekannten Einleitungsmengen und -qualitäten keine Verschlechterung im Sinne der Vorgaben der WRRL zu erwarten ist. Ausreichend niedrige Einleitwerte bzw. eine ausreichend hohe Verdünnung in den betrachteten Wasserkörpern führen dazu, dass Orientierungswerte nicht überschritten (N_{ges} , BSB_5) bzw. bereits über dem Orientierungswert liegende Parameter nicht erheblich erhöht werden (P_{ges}). Für abschließende Aussagen fehlen jedoch Aussagen zur Veränderung weiterer Nährstoffe in der Kossau im Zuge der geplanten Einleitung der SBR-Kläranlage wie Ammonium-N, Nitrit-N, Nitrat-N und Ortho-Phosphat-P. Im Bestand werden Orientierungswerte dieser Parameter in beiden hier betrachteten Teilwasserkörpern der Kossau (WK ko_10_a und ko_10_b) nicht überschritten. Hinsichtlich des Sauerstoff- und des pH-Wertes gibt es im Bestand Nicht-Einhaltungen der Orientierungswerte im WK ko_10_a. Hier ist insbesondere sicherzustellen, dass sich diese Parameter durch die KA-Einleitung nicht signifikant verschlechtern, um negative Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten der WRRL zu vermeiden. Im WK ko_10_b überschreitet die Gesamtposphorkonzentration im Bestand den Orientierungswert. Hier ist sicherzustellen, dass eine zusätzliche Einleitung durch die geplante SBR-Kläranlage bestehende Werte nicht signifikant verschlechtert. Bei der hier vorliegenden Betrachtung handelt es sich um die Auswertung weniger Parameter nach Angaben von Maximalwerten eines einzelnen Kläranlagenherstellers. Eine abschließende Betrachtung ist abhängig vom Kläranlagentyp und weiterer bisher fehlender Nähr- und Schadstoffparametern. Da die im Umfeld des Vorhabens bestehenden Kläranlagen z.T. nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen und voraussichtlich geringere Reinigungsleistungen aufweisen, sind deutliche Verbesserungen im Wasserkörper ko_10_b durch den Wegfall der derzeitigen Schmutzwassereinleitungen des Gutsgeländes sowie der Kleinkläranlagen bei (potenziellem) Anschluss der Ortslagen Rantzau und/oder Hohenhof an die geplante SBR-Kläranlage zu erwarten. Der Anschluss der dezentralen Kleinkläranlagen ist daher aus gewässerökologischer Sicht zu empfehlen und ermöglicht nicht zuletzt auch eine zentralere Überwachung der Kläranlagenbetriebswerte.“ Für weitere Details werden auf die Anlagen 4 und 5 verwiesen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante lockere Bebauung mit teilweiser Dachbegrünung gegenüber der Bestandssituation mit großen landwirtschaftlichen Hallen deutlich aufgewertet. Durch die touristische Nutzung des Gutsgeländes wird die Erholungsfunktion gesteigert und die Natur in diesen Bereich erlebbarer gemacht.

Im Rahmen der Betrachtung des Nahbereichs der Kossau wurde von BBS eine Planung erarbeitet, die die gewässerbeeinflussten Uferbereiche an der Kossau naturnah, gewässertypisch aufwerten und ein touristisch ansprechendes Gesamtbild erzeugen soll (Anlage 5). Kernelemente sind die Entwicklung von ufertypischen Hochstaudenfluren bzw. Ufergehölzen im unteren Uferböschungsbereich mit blütenreicher Böschungsansaat oberhalb als Übergang zu den Grünflächen des Gutsgeländes. Es wird dabei nicht direkt in die Kossau und bestehende wertvolle Bereich der Gewässervegetation eingegriffen.

ee). Luft, Klima

Über die ohnehin anzuwendenden Vorschriften hinaus sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Tiere sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

ff). Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem werden die geplanten Gebäudekörper in Anlehnung an das historische, das Ortsbild prägende Gebäudeensemble des Gutshofes dimensioniert und angeordnet. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Alleen bleiben erhalten und schirmen den Gutshof zum Landschaftsraum hin ab.

gg). Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Tiere sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

c) Schutzgut Mensch

Es sind keine besonderen aktiven Maßnahmen erforderlich.

d) Schutzgut Kulturgüter

Die Neubauten können grundsätzlich die denkmalgeschützten Objekte beeinträchtigen, da sie in direkter Nähe und Verbundenheit zu den Kulturdenkmälern errichtet werden. Die Ausformung der neuen Gebäude (Kubatur, Höhe, Gestaltung und Materialität) ist daher von hoher Relevanz, um eine Beeinträchtigung vorzubeugen.

In der gesamten Planungsphase gab es bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Vorhabenträger und den Denkmalschutzbehörden. So wurde zum Beispiel die Durchführung einer bauhistorischen Untersuchung des Herrenhauses mit Förderung des LDSH erfolgt. Der

Umgang mit den dortigen Erkenntnissen ist im weiteren Planungsprozess (Genehmigungsebene) weiterhin mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Daher werden die vorhandenen Ansichten (Visualisierungen) und Grundrisse der Kulturdenkmale (hier: Herrenhaus und Kutschstall mit Wohnhaus und Scheune) von den Denkmalschutzbehörden als vorläufig und somit nicht abschließend betrachtet.

Es ist aus Sicht des Denkmalschutzes erforderlich, dass die Neubauten in unmittelbarer Nähe zu den Kulturdenkmälern keine Dominanz durch das Erscheinungsbild aufweisen. Daher sind für die Gutshäuser I und II eine einheitlichen und ruhigeren Gestaltung der Gebäudeseiten zur Hofseite vorgesehen.

Die weiteren Details werden im Zuge des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens abschließend verbindlich geregelt. Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Der Denkmalbestand und die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH sind zu beachten. Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort sowie die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels - der Errichtung eines Hotelbetriebes mit mehreren gastronomischen Angeboten sowie zum Hotel dazugehörige Ferienwohnungen und untergeordneten Freizeitnutzungen sowie Wellness- und Tageseinrichtungen und betriebsbedingte Wohneinheiten - scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

Insgesamt soll ein Gesamteindruck entstehen, welcher an die historische Gutsbebauung angelehnt ist und somit die Geschichte des Ortes wieder für alle erlebbar macht -

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

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

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013

- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017)
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 (Dezember 2019)
- Gutachten zu Lärmschutz (Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005/16.BlmSchV, Gemeinde Rantzaupark, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Dezember 2021)
- Vorprüfung FFH-Verträglichkeit (Lage im Gewässerschutzstreifen sowie Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, BBS- Umwelt, Kiel, März 2022)
- Gutachten zu Artenschutz (BBS-Umwelt, Kiel, März 2022)
- Biotoptypenkartierung (Biotoptypen Bestand, Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 09.12.2021)
- Ortsbesichtigungen

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Archäologische Landesamt ist

frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rantzau am gebilligt.

Rantzau,

Siegel

(Olaf Wenndorf)

- Bürgermeister -

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 ist am rechtskräftig geworden.