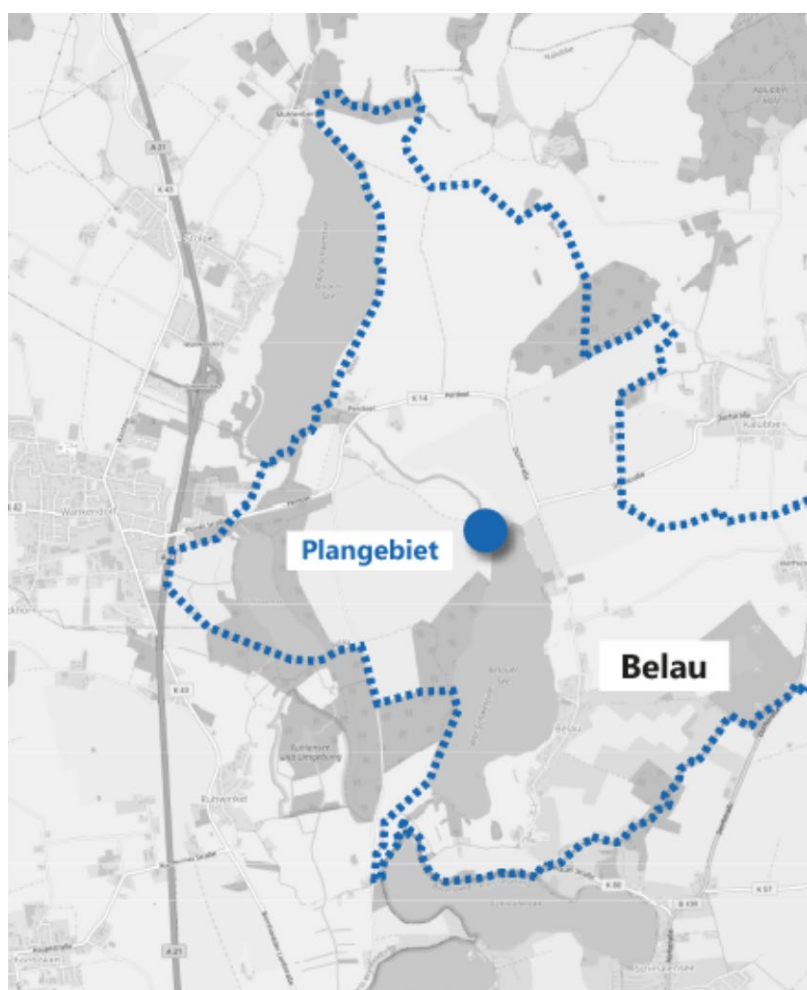




7. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Belau im Kreis Plön Begründung (Vorentwurf)

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Erstellt:
F. Kraus M.Sc.
L. Salm M.A.

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 2022 279 65
13. Februar 2025

Björnssen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernssen.de
www.bjoernssen.de

Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	2
1.1	Lage und Größe des Plangebietes	2
1.2	Planungsanlass und Planerfordernis	4
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.4	Verfahren	5
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
2	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum III	8
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Belau	10
2.4	Ortsentwicklungskonzept Belau	11
2.5	Gesamträumlich touristischer Ansatz	11
III	Inhalte des Flächennutzungsplans	12
3	7. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
3.1	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	12
3.2	Verkehrliche Erschließung des Plangebiets	12
3.3	Bauflächen	13
3.3.1	Sonderbauflächen	13
3.3.2	Verkehrsflächen inkl. Wanderweg	13
3.3.3	Private Grünflächen	13
3.3.4	Wasserflächen	13
3.3.5	Flächenbilanz	13
4	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	14
4.1	Schutzgebiete	14
4.2	Biotope	14
4.3	Gewässerschutzstreifen	14
4.4	Denkmalschutz	14
5	Umweltbericht	14
6	Hinweise für weiterführende Planungen	14
7	Rechtsgrundlagen	14
8	Quellenverzeichnis	15

I EINLEITUNG

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

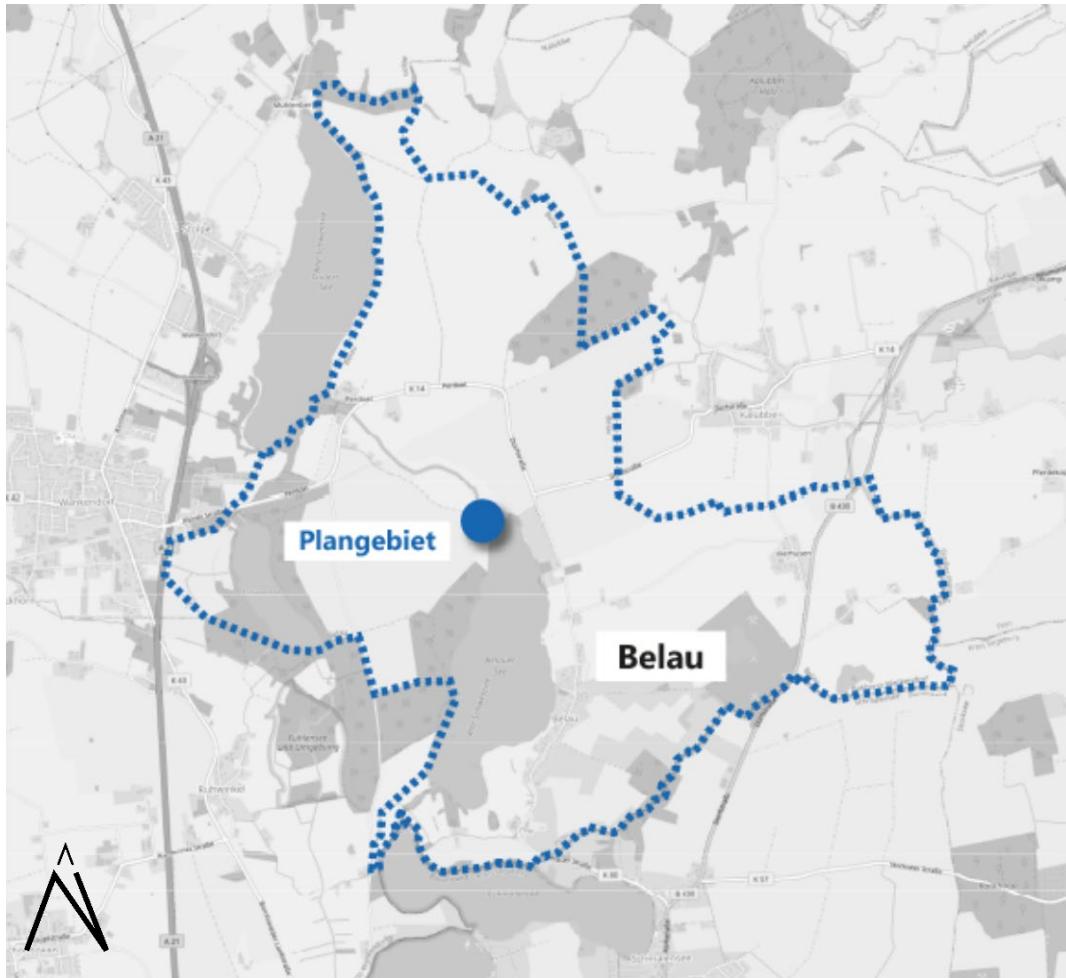


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende 2023; © BCE

Legende: blau strichlierte Linie: Gemeindegebiet Belau

Das Plangebiet befindet sich am Auslauf der Alten Schwentine, die den Belauer See mit dem Stolper See verbindet. Verkehrlich angebunden ist das Gebiet über einen Spurbahnweg, der aus östlicher Richtung kommend von der Kreisstraße 14 (K14) abzweigt und westlich des Plangebietes in einen wassergebundenen Weg übergeht. Dieser mündet südlich vom Gut Perdoel erneut in die K 14 ein. Das Gelände steigt vom Wasserspiegel des Belauer Sees im Süden bei 29,2 m über NHN nach Nordwesten bis max. 38,4 m über NHN an. Es hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

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

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Belau beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Perdoel:

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

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



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

Legende:

schwarze Linie: Geltungsbereich des vorliegenden vBPL

Blaue Linien mit Nummern: Flurstücke mit Flurstücksnummern

1.2 Planungsanlass und Planerfordernis

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

1.4 Verfahren

Gegenwärtig gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet nordwestlich des Belauer Sees, südwestlich der „Alten Schwentine“, südöstlich des Verbindungsweges zwischen Perdoeler Weg und der Dorfstraße (K14) und nordöstlich landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen, der mit der vorliegenden 1. Änderung überplant werden soll.

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

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

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

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

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

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

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2021 [1] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als **Ziele** (verbindliche Vorgaben) und **Grundsätze** (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung. Am 17.12.2021 ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 in Kraft getreten.

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

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

Kap. 2.3. Ländliche Räume

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

Kap. 4.7.2 Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

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

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

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

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

Kap. 4.7.3 Infrastruktur für Tourismus und Erholung

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

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

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

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

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

Kap. 6.2.2 Vorbehaltsräume und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft

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

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

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III

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

Die Gemeinde Belau im Kreis Plön liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, der am 20.12.2000 in Kraft getreten ist [1]. Der Regionalplan wird gegenwärtig fortgeschrieben.

Darstellung in der Raumnutzungskarte:

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

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

Kap. 5.6 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

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

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

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

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

Kap. 5.2 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

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

Vorbehaltsgebiete (VBG) sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die dargestellten Vorbehaltsgebiete zählen zu den Grundsätzen der Raumplanung.

In Vorbehaltsgebieten ist bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein „besonderes Gewicht“ beizumessen (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG). Wird also z. B. ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ festgelegt, wirkt dieses als Grundsatz der Raumordnung und die landwirtschaftliche Nutzung soll von anderen öffentlichen Stellen bei der Abwägung ihrer Planungen und Maßnahmen mit besonderem Gewicht berücksichtigt werden.

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

Im Regionalplan sind die Vorbehaltsgebiete

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

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

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

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

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

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Belau

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

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

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

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

2.4 Ortsentwicklungskonzept Belau

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

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

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

2.5 Gesamträumlich touristischer Ansatz

Eingebettet in die idyllische Landschaft der Holsteinischen Schweiz, lockt die Gemeinde Belau mit einer Mischung aus Natur, Kultur und Geschichte. Das Dorfzentrum mit seinen reetgedeckten Fachwerkhäusern und dem charmanten Marktplatz versetzt Besucher zurück in vergangene Zeiten. Für Naturliebhaber bieten sich ausgedehnte Wanderungen oder Fahrradtouren entlang der umliegenden Seen und Wälder an, die zu jeder Jahreszeit ein beliebtes Ausflugsziel sind. Kulturelle Highlights wie Kirchen, Museen oder Veranstaltungen runden das Angebot ab.

Innerhalb des Gemeindegebietes und benachbarter Gemeinden existieren 14 ausgewiesene Radwanderwege, die eine Streckenlänge von minimal 9 km bis maximal 23 km aufweisen. Für zwei dieser Touren dient das Plangebiet bereits jetzt als Ausgangs- und zugleich Zielpunkt, für eine dritte als Zwischenstation. Folgende Rundtouren können wahrgenommen werden, an denen auch zahlreiche Sehenswürdigkeiten aufzufinden sind:

- » Perdoeler Mühle, Belau, Vierer Berg,
- » Wankendorf, Stolpe, Gut Depenau, Bundhorst, Perdoeler Mühle,
- » Perdoeler Mühle, Gut Horst, Glasholz, Kalübbe.

Am Plangebiet führt außerdem der Radfernweg Holsteinsche Schweiz entlang.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III Inhalte des Flächennutzungsplans

3 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

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

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

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

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

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

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

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

Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes separate Stellplatzanlagen für die Ferienwohnungen, die Gastronomie und touristischen Infrastruktureinrich- tungen sowie die Campinghäuser und Wohnwagen für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf vor- gesehen.

3.3 Bauflächen

Die Darstellungen in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen nach den Zielen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Perdoeler Mühle“. Mit der Änderung werden die folgenden Darstellungen getroffen:

3.3.1 Sonderbauflächen

- » Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen“, um den bestehenden Nutzungscharakter der Perdoeler Mühle zur Unterbringung von einem Restaurant, einem Fitnessstudio und touristischen Serviceeinrichtungen sowie den vorgesehenen Ferienwohnungen als Beherbergung gerecht zu werden.
- » Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Camping-/Wochenendplatzgebiet“.

3.3.2 Verkehrsflächen inkl. Wanderweg

- » Darstellung des bestehenden überörtlichen Wanderwegs (Übernahme)

3.3.3 Private Grünflächen

- » Darstellung der nach der 1. Änderung des vBPL Nr. 5 „Perdoeler Mühle“ geplanten privaten Grünflächen.

3.3.4 Wasserflächen

- » Darstellung der bestehenden Wasserfläche des Belauer Sees.

3.3.5 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	Anteil in %
Sonderbauflächen, die der Erholung dienen „Camping- und Wochenendplatz“ [§ 10 Abs. 1 BauNVO]	17.744,88	41,85
Sonstige Sonderbauflächen „Gastronomie, Beherbergung, touristische Serviceeinrichtungen und Arbeiten“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	9.517,92	22,45
Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15]	3.205,82	7,56
Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 16a]	8.394,19	19,80
Schutzgebiet: Biotoptypen [§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG]	3.534,28	8,34
Summe Baugebiet	42.397,08	100 %

4 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Schutzgebiete

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

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

4.2 Biotope

werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

4.3 Gewässerschutzstreifen

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

4.4 Denkmalschutz

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

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

5 Umweltbericht

Zur Vermeidung von Doppeluntersuchungen sowie i.S. eines effektiven Verfahrensablaufs können nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse bereits durchgeführter Umweltprüfungen aus nachgeordneten Verfahren für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Da die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Belau nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Perdoeler Mühle“ erfolgt, wird vollständig auf die Ausführungen des Umweltberichtes des Bebauungsplanes verwiesen. Er wird vom Büro GFN - Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH erstellt.

6 Hinweise für weiterführende Planungen

werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

7 Rechtsgrundlagen

werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

8 Quellenverzeichnis

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

werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

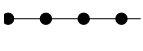
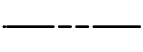
Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand 2015



Zeichenerklärung für den bestehenden Flächennutzungsplan

Es gelten die Planzeichen der Planzeichenerklärung des wirksamen Flächennutzungsplanes, Stand 2015

Zeichenerklärung für geänderte Plandarstellung

-  Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Gastronomie, Beherbergung und Service“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]
-  Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ [§ 10 Abs. 1 BauNVO]
-  Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege, hier Wanderweg [§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB]
-  private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
-  Wasserfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB]
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes [z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]
-  50 m Schutzstreifen an Gewässern [§ 35 LNatSchG]
-  Schutzgebiet: Biotoptypen [§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG]

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichnung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Belau vom 09.12.2021 (Beschluss-Nr. BV/244/2021). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 03.09.2020 erfolgt.

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.) und zur Auslegung bestimmt.

(4) Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: Montag und Freitag 8:30 bis 12:00 Uhr Mittwoch 8:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstag 14:00 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekanntgemacht. Verweis Internet

(5) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Wankendorf, den Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wankendorf, den Bürgermeister

(7) Die Gemeindevertretung hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes am beschlossen.

Wankendorf, den Bürgermeister

(8) Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az.: mit Hinweisen genehmigt.

(9) Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am wirksam.

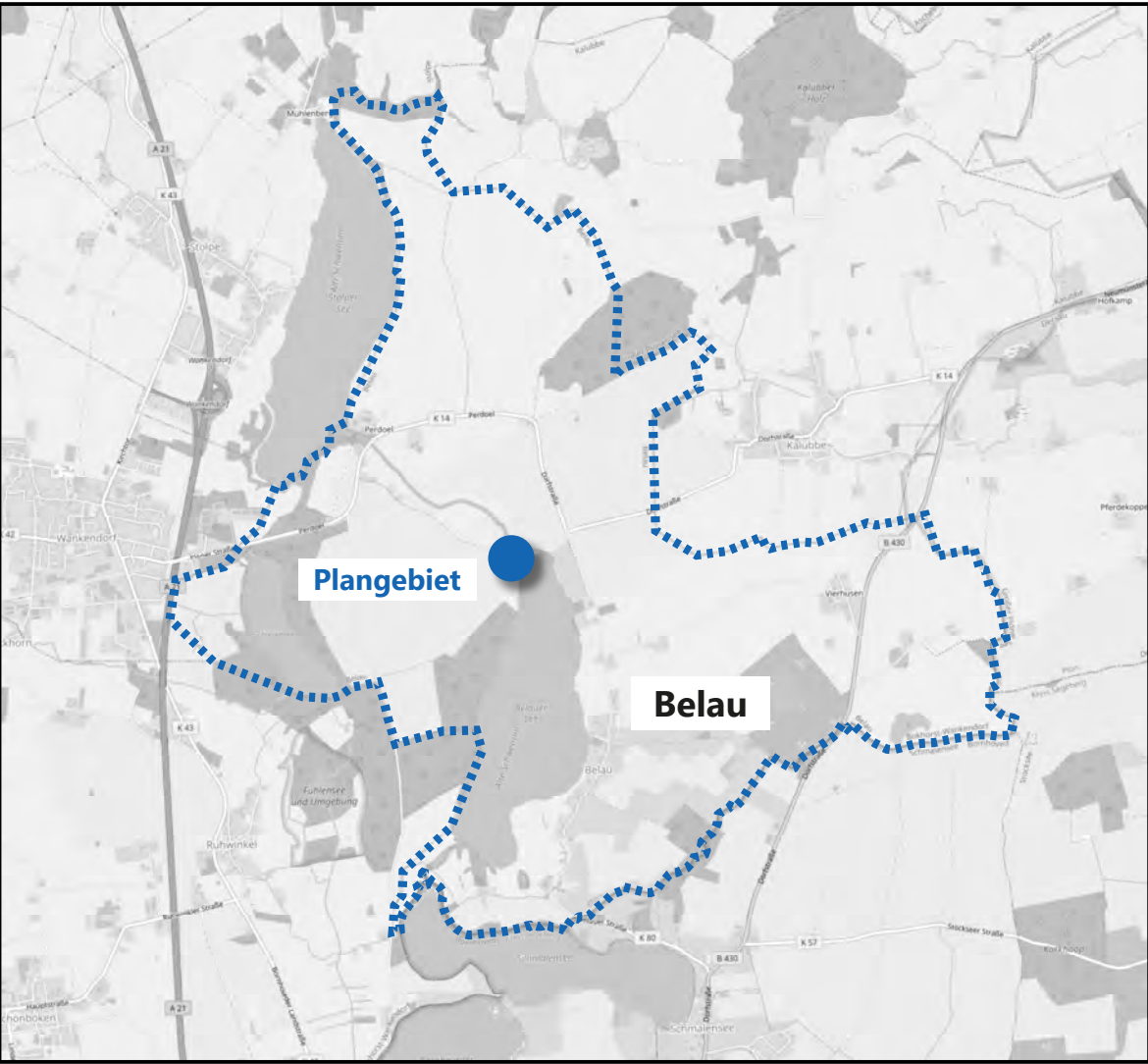
Wankendorf, den Bürgermeister

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Belau, Kreis Plön



für das Gebiet nordwestlich des Belauer Sees, südwestlich der „Alten Schwentine“, südöstlich des Verbindungsweges zwischen Perdoeler Weg und der Dorfstraße (K 14) und nordöstlich landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen

- Vorentwurf -



Auftraggeber:
George Glamp GmbH
Schillerstraße 40
04808 Wurzen



Projektnummer: **2022279.65**
Datum: **13.02.2025**

Planverfasser:



BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH | Dohnanyistraße 28 | 04103 Leipzig
Telefon +49 341 962759-0 Telefax: +49 341 962759-11 | www.bjoernsen.de