

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR EIN GEBIET IM ÖSTLICHEN BEREICH DER DORFSCHAFT BENZ,
NÖRDLICH DER BERGSTRASSE - HÜHNERHOF -

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	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	12
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.5	Verkehr	15
3.6	Grünplanung	15
4	Immissionen / Emissionen	17
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Erdwärme	17
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	18
5.4	Müllentsorgung	19
5.5	Löschwasserversorgung	19
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	20
6.1	Einleitung	20
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	26
6.3	Zusätzliche Angaben	34
7	Hinweise	36
7.1	Bodenschutz	36
7.2	Archäologie	37
7.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	37
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	39
9	Kosten	39
10	Billigung der Begründung	39

ANLAGEN

„Gemeinde Malente, Dorfschaft Benz, Erschließung B-Plan 100 – Regenwasser – Entwässerungskonzept“, Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: 11.11.2021.

„Erläuterungsbericht – Erschließung B-Plan 100 „Hühnerhof“ in der Gemeinde Malente in der Dorfschaft Benz“ Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: Juli 2022.

„Lageplan Leitungsausbaue“ Genehmigungsplanung, Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: März.2022.

„Bodenprofilardarstellungen, Erschließung B-Plan 100, Dorfschaft Benz, Gemeinde Malente“, IBURO, Rostock, Stand: 22.04.2021.

„Anlage: Luftbild mit eingetragenen Untersuchungsstellen“, IBURO, Rostock, Stand: 22.04.2021.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Malente für ein Gebiet im östlichen Bereich der Dorfschaft Benz, nördlich der Bergstraße - Hühnerhof -

1 Vorbemerkungen

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Malente wurde am 04.06.2020 nach § 13b BauGB begonnen und mit dem Satzungsbeschluss am 30.03.2023 nahezu beendet. Eine Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist nicht erfolgt, insoweit ist der Bebauungsplan nicht rechtskräftig. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Die Gemeinde Malente hat daraufhin am beschlossen, den am 30.03.2023 gefassten Satzungsbeschluss aufzuheben und das Verfahren auf § 10 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts fortzuführen. Im Parallelverfahren wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger hat den Betrieb seines seit über Jahrzehnten geführten Hühnerhofes mit rund 25.000 Hühnern eingestellt. Auf dem Gelände soll ein Wohngebiet mit 13 Baugrundstücken entstehen. Im Vertrauen auf das nahezu abgeschlossene Bebauungsplanverfahren wurden sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück inzwischen rechtmäßig entfernt und mit der Erschließung der Fläche als Wohngebiet begonnen. Darüber hinaus wurde auch die nördlich des Plangebietes stehende Windkraftanlage am 30.10.2021 zurückgebaut.

Die Gemeinde Malente unterstützt das Vorhaben und fördert damit die städtebauliche Entwicklung und wohnbauliche Erweiterung in der Ortschaft Benz. Eine Wohnbebauung wird

sogar ausdrücklich gewünscht, um eine möglicherweise entstehende Brachfläche zu verhindern, die mit der Aufgabe des Hühnerbetriebes erfolgen würde. Darüber hinaus entfallen die vom Hühnerhaltungsbetrieb und der Windenergieanlage ausgehenden Emissionen, was den Einwohnern der gesamten Ortschaft Benz zugutekommt. Weitergehend finden auch keine zusätzliche Versiegelung und Eingriffe in Natur und Landschaft statt, sodass die Planung insgesamt positiv zu bewerten ist. Eher führen die Hausgärten und Grünflächen zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

Es werden die Voraussetzungen geschaffen, um ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und die bereits vorhandene Siedlungsstruktur entsprechend städtebaulich sinnvoll abzurunden. Das vorgesehene Wohngebiet soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Ziel ist die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung und im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie in dem 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Eutin. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie im ländlichen Raum dar. Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen werden durch die Planinhalte nicht berührt. Der Bebauungsplan widerspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1, Blatt 2 auf eine Verbundachse unter der Kategorie Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems, welche südlich des Plangebietes verläuft. Weitergehend liegt der Geltungsbereich am Rand eines Trinkwassergewinnungsgebietes. In der Hauptkarte 2, Blatt 2 wird auf ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG verwiesen. Zugleich liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Landschaftsplan (1999) zeigt für den Geltungsbereich eine Maßnahmenfläche mit dem Symbol für die Sanierung/ Beseitigung von Ablagerungen und Störfaktoren. An der südöstlichen Spitze des Plangebietes wird ein Feldgehölz/ Neuanlage dargestellt.

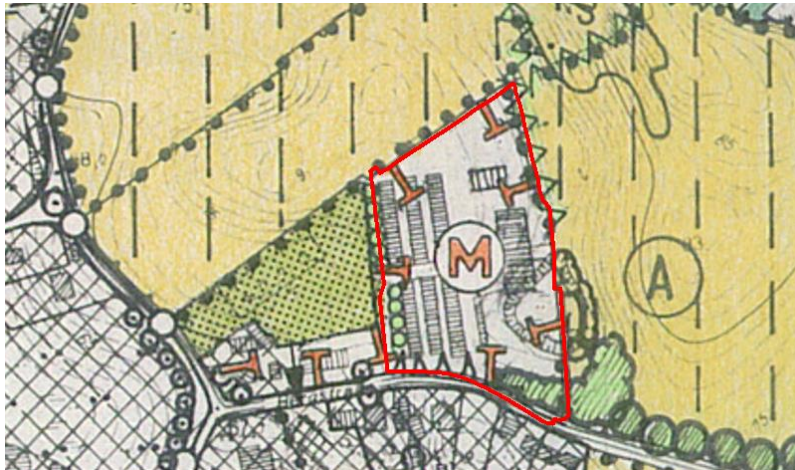


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Malente mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (2006) der Gemeinde Malente zeigt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Gemischte Baufläche, der andere Teilbereich wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Landschaftsschutzgebiet). Westlich des Plangebietes befinden sich bereits Gemischte Bauflächen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 22. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.



Abb.: Auszug aus dem FNP (2006) der Gemeinde Malente mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich mit einem nördlichen kleinen Teilbereich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach §§ 34, 35 BauGB bestehen nicht.

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope (Knicks) vorhanden.

Das Plangebiet ist weitgehend vom Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ umgeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Dorfschaft Benz in der Gemeinde Malente, nördlich der „Bergstraße“ und umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Flurstücks 385 der Gemarkung Benz, Flur 1. Benz weist einen dörflichen Charakter aus, umgeben von Seen und Hügeln und landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Landwirtschaftliche Betriebe sowie ein Ferienhof mit Pferden prägen den Ort. Die großflächigen Hallen, in denen rund 25.000 Hühner gehalten wurden und die versiegelten Flächen der Hofstelle sind inzwischen zurückgebaut. Gesetzlich geschützte Biotope (Knicks) verlaufen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Angrenzend nach Süden und Westen befindet sich Wohnbebauung. In rd. 100 m Entfernung befindet sich ein Ferienhof mit Pferdehaltung, eine Autowerkstatt befindet sich in rd. 200 m Entfernung. Nach Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich wurden inzwischen zurückgebaut und mit der Erschließung als Wohngebiet begonnen)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 8.270 m ²	rd. 62 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.480 m ²	rd. 11 %
Versorgungsfläche:	ca. 540 m ²	rd. 4 %
Grünfläche:	ca. 3.110 m ²	rd. 23 %
Gesamt:	ca. 13.400 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

In der Ortslage Benz wurden am 01.05.2020 rund 397 Hauptwohnsitze verzeichnet. Ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft ist grundsätzlich gegeben. Der Landesentwicklungsplan 2021 führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgende Grundsätze aus:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. [...]

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Absatz 5) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. [...]

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). [...]

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie

noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),*
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Malente berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in der Ortschaft Benz. Dafür wird ein bestehender Baulückenplan aus dem Jahr 2014, welcher im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 86 aufgestellt worden ist, fortgeschrieben. Nachfolgend beschriebene Flächenpotenziale lassen sich ebenfalls der nachfolgenden Darstellung entnehmen.

1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

Für die Ortschaft Benz bestehen derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne: BP Nr. 86 und BP Nr. 19, in dessen Geltungsbereichen noch freie Baugrundstück vorhanden sind. Der Bebauungsplan Nr. 86 ist vollständig umgesetzt und bebaut und weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Im Geltungsbereich des BP Nr. 19 befinden sich noch drei Baugrundstücke, die unbebaut sind. Der Bebauungsplan ist seit 1967 rechtskräftig.

Es bestehen somit **drei Baugrundstücke** im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb der Ortschaft Benz.

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Es werden derzeit keine weiteren Bebauungspläne für die Ortschaft Benz aufgestellt. Es ergeben sich somit keine Vorhaben in Benz die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

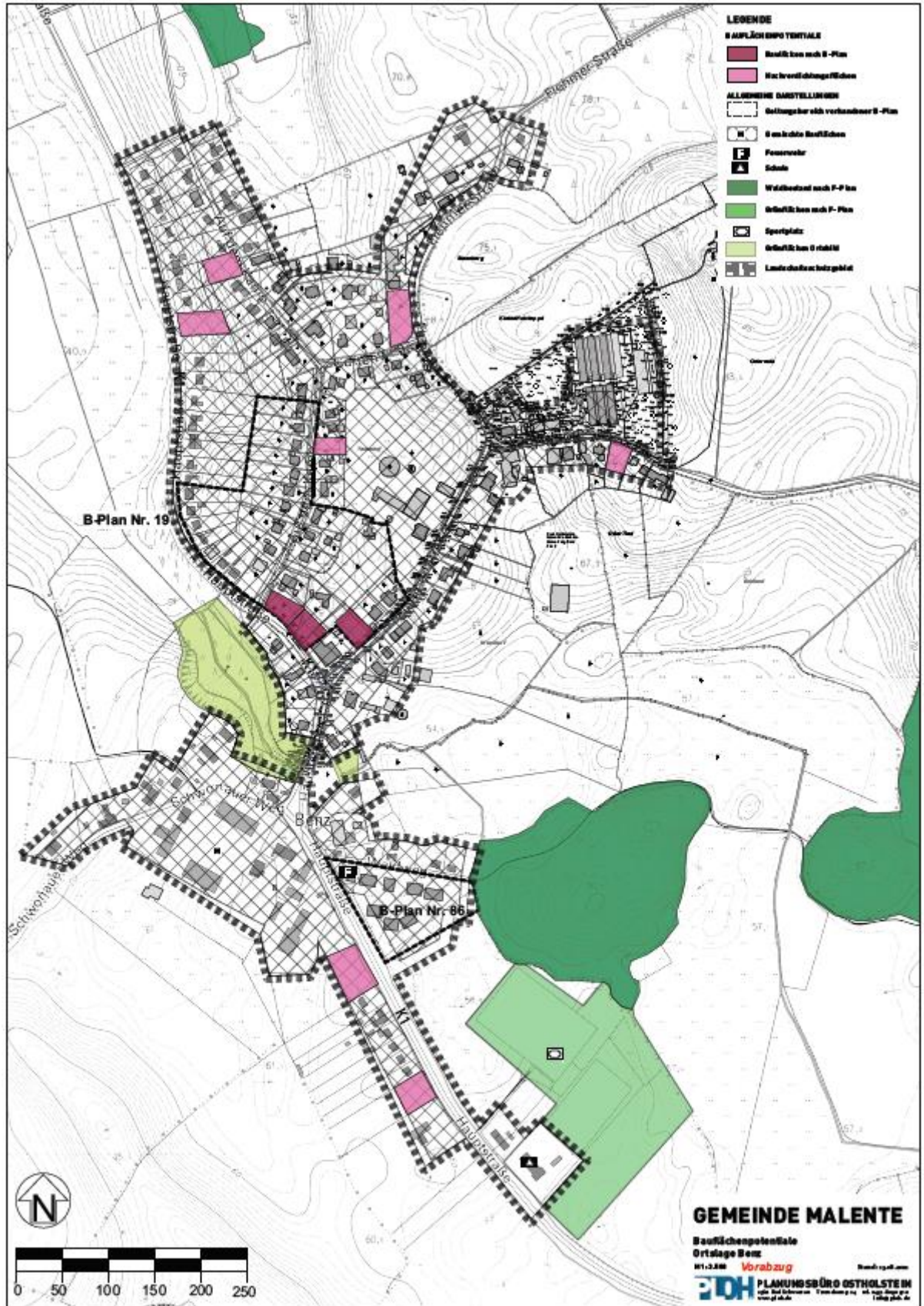


Abb.: Bauflächenpotenziale Ortsslage Benz, PLOH, Stand: 13.08.2021

3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

In der Ortschaft Benz bestehen **keine weiteren Baulücken nach § 34 BauGB.**

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen

Es stehen einige Flächen **mit Flächenpotenzial in städtebaulich integrierte Lage** in der Ortschaft Benz zur Verfügung. Es handelt sich um rund sieben Nachverdichtungsflächen, die sich derzeit unter anderem als innerörtliche Wiesen darstellen. Eine kurzfristige Bebauung dieser Fläche ist nicht zu erwarten.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass weder Baulücken noch die übrigen Flächenpotenziale in städtebaulich integrierter Lage in der Ortschaft Benz kurzfristig für eine Bebauung bzw. Umwandlung in Wohnbauland zur Verfügung stehen. Eine Bebauung der Baugrundstücke nach B-Plan ist nicht absehbar. Oft sind die Potenzialflächen für die Gemeinde nicht verfügbar, da sie sich im Privatbesitz befinden oder die ausgeübte Nutzung – landwirtschaftlich oder gärtnerisch – möchte durch den Eigentümer nicht aufgegeben werden. Für eine wohnbauliche Nutzung in größerem Umfang stehen keine Flächen zur Verfügung.

Im Folgenden werden die dargestellten bzw. entwicklungsfähigen Flächenalternativen im Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans der Gemeinde Malente geprüft.

Ortschaft	Nr.-Fläche	Darstellung im Flächennutzungsplan	Eignung für eine Wohnbebauung
Nüchel	1.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Wird aktuell im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 84 bebaut.
	2.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Ortschaft Nüchel wird durch den Umfang der Bebauung des Bebauungsplan Nr. 84 so weit ausgeschöpft, dass das Planungsziel des Bebauungsplan Nr. 100 in der Ortschaft Nüchel nicht umsetzbar ist.
Malkwitz	3.	Darstellung als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
Neukirchen	4.	Darstellung als Wohnbaufläche	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

		im Flächennutzungsplan	
Malente	5.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
	6.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird ackerbaulich und gärtnerisch genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
Timmdorf	7.	Darstellung als Wohnbaufläche im F-Plan	Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle.



Abb.: Bauflächenpotenziale Flächennutzungsplan Malente

Die Fläche in Benz bietet im Gegensatz zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten den entscheidenden Vorteil, dass keine unversiegelten Ackerflächen oder Wiesen in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde Malente strebt somit die Entwicklung der Flächen der vorliegenden Planung an, da sich diese aufgrund der nachbarschaftlichen Prägung durch Wohnbebauung und die bereits vorhandene Erschließung grundsätzlich für eine Arrondierung der Ortslage anbietet.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2022 bis 2036 liegt in der Ortschaft Benz bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2020. Für die Ortschaft kann auf die Hauptwohnsitze zurückgegriffen werden. Benz verfügt über rund 397 Hauptwohnsitze (Stand: 01.05.2020), diese aktuelle Zahl wird für nachfolgende Berechnung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung leben. Ausgehend davon ergibt sich ein Wohnungsbestand von 173 Einheiten. Daraus resultieren zusätzlich 17 Wohnungen bei einem Entwicklungsrahmen von 10%, die innerhalb der Ortschaft Benz zwischen 2022 und 2036 entstehen könnten.

Die Gemeinde Malente geht somit davon aus, dass die Entwicklung der etwa 13 Wohngrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Bei der Annahme von 1,2 Wohneinheiten je Baugrundstück ergibt sich eine Zahl von 16 Wohnungen. Allerdings ist tatsächlich eher von einer durchschnittlichen Ausnutzung von unter 1,1 auszugehen. Die innere Erschließung lässt keine Realisierung in Bauabschnitten zu. Weitergehend wird durch die Bauleitplanung eine ansonsten entstehende Brache vermieden und parallel der hohen Wohnungsnachfrage nachgekommen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die bereits intensiv durch Hühnerhaltung genutzten Flächen umgewandelt und die Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum versorgt. Durch die Inanspruchnahme bislang intensiv genutzter Flächen sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Es finden keine zusätzlichen Versiegelungen statt. Mit den Planungszielen verbunden sind positiven Aspekte im Hinblick auf die Förderung der städtebaulichen Entwicklung und wohnbauliche Erweiterung in der Ortschaft Benz, um der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nachzukommen. Die gewählten Flächen sind für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet. Die zusätzlichen Baugrundstücke anstelle der ehemaligen Hühnerställe führen zu einer arrondierten Ortslage und festigen die Siedlungsstruktur. Darüber hinaus wird eine Brachfläche verhindert, die mit der Aufgabe des Hühnerbetriebes erfolgen würde. Besonders positiv zu bewerten sind die entfallenden Emissionen vom Hühnerhaltungsbetrieb und der rückgebauten Windkraftanlage. Bestehende Konflikte mit der umliegenden Nachbarschaft und Störfaktoren für die Umwelt entfallen. Somit ist die Entwicklung im Ergebnis ausschließlich positiv zu bewerten.

In der Gemeinde Malente besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Vor allem in der Ortschaft Benz - besonders im Hinblick als Ortschaft im ländlichen Raum – sind Wohnbaugrundstücke für Familien gefragt.

In der Randlage des Ortes erscheint eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern sinnvoll. Die Gemeinde trifft daher die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht. Innenentwicklungsflächen größeren Umfangs stehen für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung. Es ist vorgesehen die Bebauung bzw. Versiegelung auf ein Minimalmaß zu beschränken. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da nur die durch ehemalige intensive Nutztierhaltung genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, der keine ökologische Qualität zukommt. In die Knicks wird nicht eingegriffen.

Eine Auswirkung auf den Klimawandel wird 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.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die vorliegende Planung - Allgemeines Wohngebiet - entspricht dem LEP, welcher für den Bereich des Plangebietes einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung darstellt. Durch die Planung wird nur ein geringer Flächenanteil überplant, der durch die intensive Nutztierhaltung vorbelastet war. Die Grünstrukturen bleiben erhalten und werden gesichert, der Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft wird nicht tangiert.

Die vorliegende Planung entspricht auch dem Regionalplan REP. Nach diesem sollen sich die Ortsteile stärker entwickeln. Das Plangebiet befindet sich nach dem REP innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nur ein geringer Flächenanteil wird überplant, die Änderung der ehemaligen Hühnerställe in Wohngrundstücke werden positiv gewertet.

Auch die nach dem Landschaftsrahmenplan LRP (2020) ausgewiesene Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems wird nicht tangiert, die angrenzenden Grünstrukturen werden als gesetzlich geschütztes Biotop gesichert. Das umliegende Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird, da es sich bei dem Planbereich um ein im Verhältnis kleinen Ausschnitt des gesamten Gebietes zur Trinkwassergewinnung handelt.

Die Darstellungen nach dem Landschaftsplan, die für den Bereich eine Maßnahmenfläche mit dem Symbol für die Sanierung/ Beseitigung von Ablagerungen und Störfaktoren ausweisen, werden dahingehend unterstützt, dass die intensive Nutztierhaltung aufgegeben wird. Den Biotopverbunden und dem Leitgrün wird durch entsprechende Festsetzungen nachgegangen.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Dieser Bereich wird von der Bebauung freigehalten.

Auswirkungen auf den Naturpark „Holsteinische Schweiz“ sind mit der Planung nicht verbunden.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist entsprechend der Planungsabsicht zur Errichtung von Wohngebäuden als Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Förderung der Wohnruhe sind alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die Gemeinde Malente möchte Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen. Auch Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind in dem Gebiet daher ausgeschlossen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 wird die Bodenversiegelung geringgehalten und die gewünschte eher kleinteilige Bebauung unterstützt. Die maximale Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 100 % überschritten werden. Dieses ist erforderlich, da am Ortsrand eine eher kleine Kubatur der Gebäude gewollt ist. Die als Regelfall vorgesehene Überschreitung um nur 50 % ist für die Unterbringung aller Nebenanlagen und Nebengebäude nicht auskömmlich.

Die max. zulässige Geschossigkeit – maximal ein Vollgeschoss - in Verbindung mit Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhe der baulichen Anlagen von 8,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser in offener Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße wird die am Ortsrand von Benz gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt und eine Einfügung in das Ortsbild sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen werden zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig. Ein großzügiger Straßenraum soll damit unterstützt werden.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung. Es werden detaillierte Vorgaben getroffen. Damit soll ein in sich harmonisches kleines Baugebiet erreicht werden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die „Bergstraße“. Die innere Erschließung wird durch einen Stichweg mit Wendeanlage vorgenommen.

Die Ortschaft Benz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Da im ländlichen Raum erfahrungsgemäß mind. zwei Fahrzeuge je Haushalt vorhanden sind, wird eine dementsprechende Anzahl von Stellplätzen gefordert.

3.6 Grünplanung

Die vorhandenen Knicks werden nachrichtlich als geschütztes Biotop übernommen und mit Bindungsgeboten für den Erhalt gesichert. Sie verlaufen weitgehend außerhalb des Plangebietes entlang der Grenze des Geltungsbereiches und grünen das Baugebiet zur freien Landschaft ein. Unzulässige Beeinträchtigungen der Knicks werden durch die Planung nicht aufgelöst. Der gesetzliche Knickschutz gilt weiterhin. Es sind ausreichende Abstände geplant und Knickschutzstreifen zur Wohnbebauung festgesetzt. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes sind Baumpflanzungen auf dem einzelnen Grundstück vorgesehen.

Der nördliche Teilbereich verläuft durch das Landschaftsschutzgebiet, in diesem Bereich wird ein privater Hausgarten festgesetzt. Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

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.

Im vorliegenden Fall ist von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser nicht auszugehen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren etwa zu 70 % mit den Gebäuden, Zufahrten und Lagerflächen des ehemaligen Hühnerhofs bebaut und versiegelt. Insoweit tritt mit der Planung eine Verbesserung ein. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird ebenfalls nicht berührt, da in die vorhandenen Knicks nicht eingegriffen wird. Betroffenheiten der übrigen Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

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.

Dieses ist hier nicht der Fall, da in Strukturen mit geschützten Arten nicht eingegriffen wird. Die Knicks als einzige Grünelemente bleiben erhalten. Alle Gebäude wurden kürzlich rechtmäßig abgerissen. Insoweit ist eine Betroffenheit von Fledermäusen oder Gebäudebrütern nicht gegeben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Die mit der Hühnerhaltung und der Windkraftanlage verbundenen Immissionen sind inzwischen entfallen.

Aufgrund der nur vorgesehenen Wohnnutzung sind Emissionen mit der Planung nicht verbunden.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel des Zweckverbandes Ostholstein und ggf. kann es zu Konflikten mit den Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Falls für die Planung noch Bestandsunterlagen benötigt werden, wird gebeten, sich an den Ansprechpartner zu wenden. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von der ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten, sind mit dem ZVO abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2 Erdwärme

Wenn Erdwärmesonden geplant werden, ist auf Grund der Nähe zu den Brunnen des Wasserwerkes mit einer Tiefenbegrenzung und einer Begleitung der Arbeiten durch ein unabhängiges geologisches Büro zu rechnen. Die genaue mögliche Ausbautiefe muss vorab mit einer Pilotbohrung festgestellt werden, welche anschließend als Erdwärmesonde ausgebaut werden kann. Die Nutzung von Erdwärme ist nach §§ 8-13 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erlaubnispflichtig. Ein Antrag auf Nutzung von Erdwärme ist spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse (Pfahlgründungen, Bohrungen etc.) sind gem. § 49 WHG i.V.m § 40 LWG ab einer Tiefe von 10 m oder beim Antreffen von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde (Fachdienst Natur und Umwelt) mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt. Das Grundstück Bergstr. Nr. 1 ist bereits über 2 Grundstücksanschlussleitungen an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des ZVO über die Bergstraße angeschlossen. Eine der vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen befindet sich im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße des Neubaugebietes und kann ggf. genutzt werden. Wenn die Straßen des Baugebietes als öffentliche Straßen gewidmet werden sollen, ist ein Erschließungsvertrag mit dem ZVO über den Bau der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen zu schließen.

Entsprechende Detailabstimmungen sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu führen (hier ZVO). Es bestehen keine Bedenken, wenn weitere Anschlüsse zur Schmutzwasserbeseitigung an die örtliche Kläranlage im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden.

Es liegt ein Regenwasser-Entwässerungskonzept vor und ist als Anhang Teil der Begründung. Diesem lassen sich nachfolgende Ergebnisse und weiterführende Details entnehmen. Die zu puffernde Wassermenge wird vollständig in einen Regenwasserkanal entlang der Bergstraße eingeleitet und kann auf diese Weise gesammelt und eingestaut werden. Eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde liegt vor.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten und verdichteten Flächen ist schadlos zu beseitigen. Die Notwendigkeit und der Umfang einer ggf. erforderlichen Rückhaltung und Behandlung (Schadstoffrückhalt) des Niederschlagswassers vor der Einleitung in ein Gewässer ergeben sich aus der Menge und insbes. der stofflichen Belastung des Regenwassers, welche in Abhängigkeit von der Nutzung / Beschaffenheit (z.B. bei Metalldächern) der Flächen steht. Aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist auch eine Regenwasserklärung vorzusehen.

Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen. Durch die Stellplatzflächen (Reifenabrieb, Rußpartikel, Streusalze, Schwermetalle) und möglicherweise der Dachflächen (bei Kupfer- oder Zinkdächern) wird eine Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Regenwassers als notwendig angesehen. Zusätzlich sind die Hinweise und Anforderungen des Merkblatts DWA-102 zu beachten.

Es handelt sich um die Einleitstelle in das Verbandsgewässer II. Ordnung 1.8.17, die in über 400 m Entfernung liegt. An-, Ober- und Unterlieger dürfen durch die Einleitstelle nicht geschädigt werden. Durch die Einleitstelle darf das Gewässerufer nicht geschädigt werden. Die Einleitungsstelle ist so zu erstellen, dass Ausspülungen der Böschungen und Sohle nicht erfolgen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit den Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind. Der Stichweg wird von den Sammelfahrzeugen des ZVO nicht befahren. Für ihn gilt vorgenanntes.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen

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

Für die Nutzung von Löschwasser kann zurzeit nur auf den Hydranten in der Bergstraße Höhe Hausnummer 12 (Hochpunkt) zurückgegriffen werden. Dieser Hydrant befindet sich auf dem höchsten Punkt in einer eigenen Druckzone. Laut Druck- und Durchfluss-Protokoll (Nr. 39) liefert der Hydrant eine maximale Löschwassermenge von 48 m³/h über 2,5 Stunden.

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. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um ein kleines Wohngebiet mit 13 Grundstücken zu schaffen. Dazu festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit nur zulässigen eingeschossigen Einzelhäusern bei einer Grundflächenzahl von 0,25. Die zulässige Grundfläche beträgt 2.070 m².

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)	Nutzung von Brachflächen, Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die geplante Bebauung wird auf der Fläche einer ehemaligen Hühnerhaltung errichtet.
	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Verweis auf Klimaschutzgesetzgebung
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
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweise zum Archäologischen Interessengebiet

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft	gegenüber der Hühnerfarm eine Verbesserung durch kleinteilige Wohnnutzung, Knicks werden erhalten, keine negative dauerhafte Veränderung
Regionalplan (REP)	keine Ziele mit Umweltbezug formuliert	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	für das Plangebiet selbst keine Ziele formuliert, südlich Verbundachse, Landschaftsschutzgebiet	die südlich gelegene Verbundachse und das Landschaftsschutzgebiet werden nicht berührt
Landschaftsplan:	Sanierung/ Beseitigung von Ablagerungen und Störfaktoren, Feldgehölz/ Neuanlage	Beseitigung der Hühnerfarm, Erhalt vorhandener Knicks
Lärmminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Die Planung widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung nicht. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor.

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	Abstand in m
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	nicht betroffen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	nicht betroffen
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	von LSG „Holsteinische Schweiz“ umgeben
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	im Naturpark „Holsteinische Schweiz“
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 - Gebiete	nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG)	Knicks im Plangebiet und angrenzend
Wald (§ 2 LWaldG)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete	tlw. im Archäologischen Interessengebiet

Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst. Das Baugebiet selbst liegt nicht innerhalb der Abgrenzung. Ebenso wird sich die geplante Wohnbebauung nicht nachteilig auf den Naturpark auswirken. Die Knicks werden erhalten und, soweit im Plangebiet liegend, mit Erhaltungsgeboten gesichert. Zudem sind Knickschutzstreifen zur Wohnbebauung geplant. Beeinträchtigungen des Archäologischen Interessengebietes sind nicht gegeben, soweit die Hinweise des Archäologischen Landesamtes beachtet werden.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Nicht erheblich betroffen, da keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet werden, keine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen vorliegt und Artenschutzbelange nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht umfassend weiter untersucht.

Im Hinblick auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** ist auszuführen, dass die Knicks im Plangebiet und angrenzend erhalten werden. Entsprechende Erhaltungsgebote sind im Bebauungsplan festgesetzt. Dort vorkommende Arten werden durch die Planung daher nicht berührt.

Die Gebäude der ehemaligen Hühnerhaltung wurden inzwischen rechtmäßig beseitigt. Die Vorschriften des BNatSchG zum Artenschutz sind allgemein gültig. Es wird davon ausgegangen, dass diese eingehalten wurden. Betroffenheiten durch die Planung ergeben sich daher nicht.

Zum **Schutzgut Fläche/Boden/Wasser** ist auszuführen, dass das Plangebiet mit der Nutzung als Hühnerfarm mit den dazu gehörenden Hallen, Lagerflächen und Zufahrten zu ca. 70 % versiegelt war (vgl. Luftbild). Dieses entspricht einer versiegelten Fläche von ca. 10.720 m². Die Planung sieht im nördlichen Teil des Plangebietes sowie im Westen und Osten nun Grünflächen vor. Das geplante Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von ca. 8.270 m². Die max. zulässige Versiegelung beträgt 50 %, also einer Fläche von 4.135 m². Dazu kommt die Planstraße mit einer Fläche von ca. 1.140 m². Die zukünftig insgesamt max. zu erwartende Versiegelung beträgt damit 5.275 m² und ist nur etwa halb so groß wie bei der ehemaligen Nutzung als Hühnerfarm. Ein Ausgleichserfordernis für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser besteht nicht.



Abb.: DA Nord

Zum **Schutzgut Wasser** wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 erstellt (vgl. Anlagen und Prognose im Umweltbericht). Gegenüber dem Zustand mit der ehemaligen Hühnerhaltung wird eine deutliche Verbesserung eintreten.

Die **Schutzgüter Klima und Luft** werden durch die Planung ebenfalls nicht nachteilig berührt. Gegenüber der Hühnerhaltung ist hier mit Verbesserungen zu rechnen. Ebenso wird das Schutzgut Landschaft nicht berührt. Die Knicks schirmen die geplante Bebauung zum Landschaftsraum hin ab.

Die **biologische Vielfalt** im Geltungsbereich wird durch die Planung eine Verbesserung erfahren, da in den Hausgärten mit einer vielfältigen Bepflanzung zu rechnen ist und auf jedem Baugrundstück ein Baum anzupflanzen ist. Damit werden positive **Wirkungsgefüge** auch innerhalb des Wohngebietes entstehen.

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

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

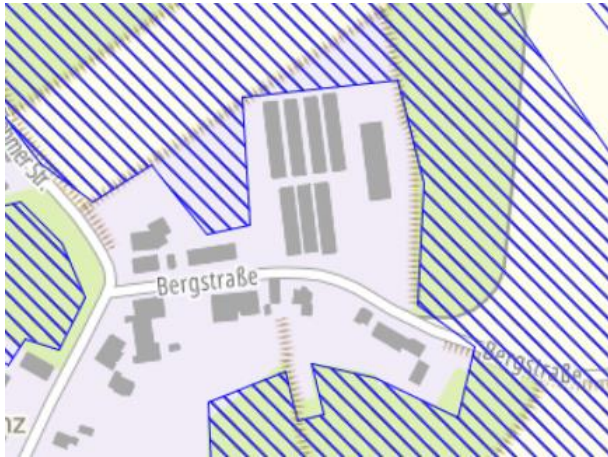


Abb.: Archäologie-Atlas SH

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

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

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

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht ab, da dieser die Sanierung/ Beseitigung von Ablagerungen und Störfaktoren vorsieht. Diesem wird durch die

Aufgabe und den Rückbau des Hühnerhofes nachgekommen. Daher wird dieser Belang nicht weiter untersucht.

Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nicht betroffen. 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 keine Belange erheblich nachteilig betroffen. 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 Beeinträchtigungen der Belange a) bis i) sind nicht zu erwarten. Auswirkungen ergeben sich für den Belang a), gegenüber der bisherigen Nutzung als Hühnerhof werden hier durch die Planung Verbesserungen erwartet. Nachfolgende Ausführungen werden auf diesen Belang beschränkt. Da keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen gegeben sind, wird auf umfassende Erhebungen verzichtet.

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

Tiere

Im Gebiet kommen die für den Naturraum typischen Tierarten vor. Bereiche mit besonderer tierökologischer Bedeutung wie Wälder, größere Stillgewässer oder Fließgewässer liegen außerhalb des Plangebietes und in großer Entfernung. In den Knicks ist mit gehölzbrütenden Vogelarten und in größeren Bäumen ggf. mit Spaltenquartieren für Fledermäuse zu rechnen. Außerdem besteht in den Knicks ggf. Potenzial für Haselmäuse. Heute besteht nach der erfolgten Baufeldräumung mit Ausnahme der bereits vorhandenen Planstraße eine nahezu vegetationslose Brachfläche, die keinen Lebensraum für geschützte Arten bietet. Für Offenlandbrüter ist die Fläche zu klein und zudem von Vertikalstrukturen umgeben.

Pflanzen

Die Knicks bestehen aus standortheimischen Laubgehölzen. Weitere Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die wenigen Freiflächen zwischen den Hallen, Zufahrten und Lagerflächen präsentierten sich bis zur Nutzungsaufgabe der Hühnerhaltung und Abriss aller baulichen Anlagen als artenarme kurzschürige Grasfluren. Heute besteht nach der erfolgten Baufeldräumung mit Ausnahme der bereits vorhandenen Planstraße eine nahezu vegetationslose Brachfläche.

Fläche

Bis zur Nutzungsaufgabe und Abriss aller baulichen Anlagen handelte es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hühnerhaltung. Die Fläche war geprägt durch Hallen, Lagerflächen und Zufahrten. Der Flächennutzungsplan stellt im Südwesten bereits Gemischte Baufläche dar.

Boden

Nach den Baugrunduntersuchungen dominieren relativ schwerdurchlässige anstehende bindige Böden (Geschiebelehm, Schluff) und Auffüllungen. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bodenwasserflurabstand liegt bei ca. 1,0 bis 1,3 m.

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 heute nach Aufgabe der intensiven Hühnerhaltung von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Bis zur Nutzungsaufgabe der Hühnerhaltung und Abriss aller baulichen Anlagen waren die Hallen und anderen baulichen Anlagen der Hühnerhaltung die landschaftsbildbestimmenden Elemente, die von den umgebenden vorhandenen Knicks nur tlw. zur freien Landschaft abgeschirmt wurden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf dem Gelände selbst ist keine biologische Vielfalt gegeben. Diese ist mit größeren Wirkungsgefügen in den randlichen Knickstrukturen anzunehmen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche nicht bebaut bzw. verbleibt es bei zulässigen Nutzungen nach §§ 34, 35 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tiere

In die Knicks wird mit der Planung nicht eingegriffen. Der dortige Lebensraum für Gehölzbrüter, ggf. Fledermäuse oder Haselmäuse wird nicht beeinträchtigt.

In einem hypothetischen Rückblick war in den Hallen und sonstigen baulichen Anlagen der Hühnerhaltung ein Potenzial für Gebäudebrüter und Fledermäuse gegeben. Diese baulichen Anlagen wurden ordnungsgemäß abgerissen. Dabei waren die Vorschriften zum Artenschutz des BNatSchG zu beachten. Nachteilige Auswirkungen werden daher nicht angenommen.

Artenschutzprüfung

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,

In die Knickstrukturen wird nicht eingegriffen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden demnach nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind zudem Ausweichquartiere möglich. Ggf. vorhandene Fledermausquartiere in Bäumen werden nicht beseitigt. Auch geht kein Lebensraum für die Haselmaus verloren. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Pflanzen

In die Knicks wird nicht eingegriffen. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017) sind grundsätzlich zu beachten. Durch die begrüneten Hausgärten und die vorgesehenen Bepflanzungen (Baumpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück, Hecken im Falle der Einfriedung) ist eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten.

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.

Die aufgeführten Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fläche/Boden/Wasser

Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist durch die nahezu halbierte versiegelte Fläche eine deutliche Verbesserung gegenüber der ehemaligen Hühnerhaltung zu erwarten.

Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen. Die Bilanzierung für die geplante Bebauung des Bauungsplanes Nr. 100 wurde von dem Fachdienst Natur und Umwelt, Fachgebiet Gewässer des Kreis Ostholstein, mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1 ermittelt. Da eine Versickerung laut Baugrundgutachten nicht möglich ist, muss das gesamte Wasser gedrosselt in eine Vorflut schadlos eingeleitet werden. Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wird nachfolgend dargestellt. Zunächst wird der Ist-Zustand des Wasserhaushaltes durch die Bebauung eines landwirtschaftlichen Betriebes dargestellt.

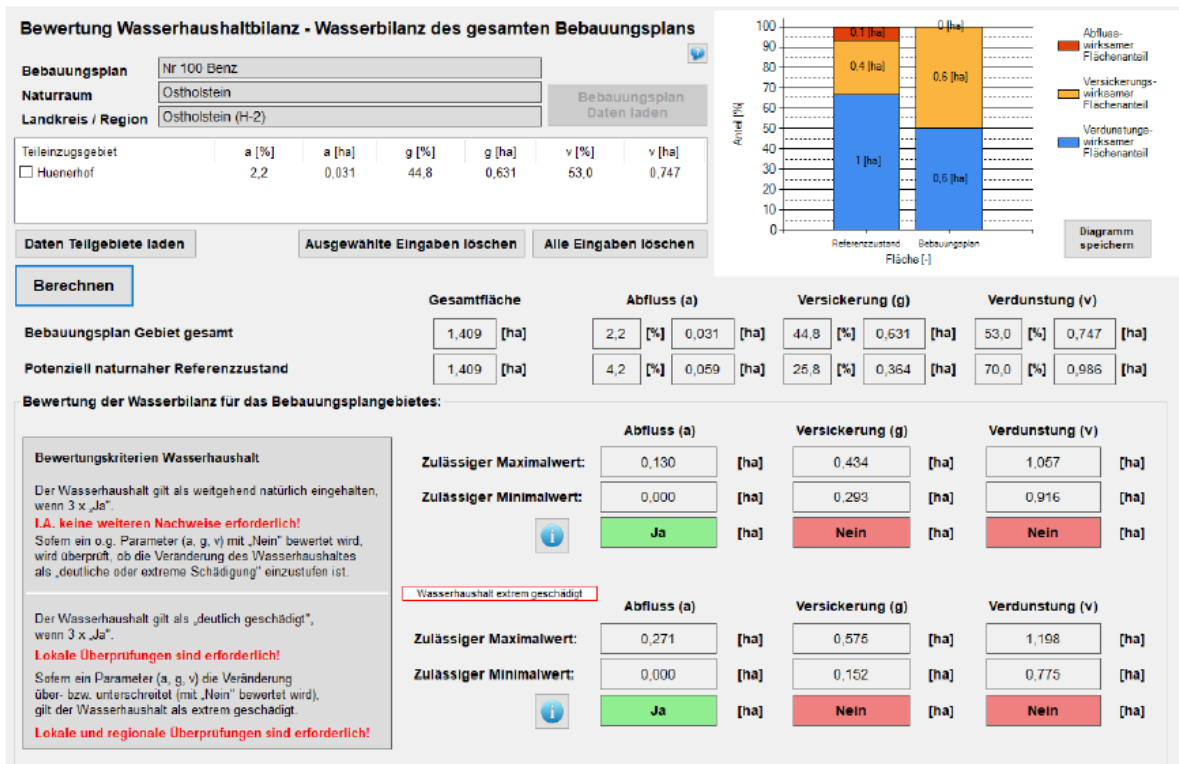


Abb.: Ist-Zustand: Bebauung durch landwirtschaftlichen Betrieb, Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Berechnungsschritt 4: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das Teilgebiet

Schritt 1: Potenziell naturnaher Referenzzustand (Vergleichsfläche) Schritt 1 Schritt 2 Schritt 3 Schritt 4

Landkreis / Region	Fläche	Abfluss (a ₁)	Versickerung (g ₁)	Verdunstung (v ₁)
Ostholstein (H-2)	1,409 [ha]	4,2 [%] 0,059 [ha]	25,8 [%] 0,364 [ha]	70,0 [%] 0,986 [ha]

Schritt 2 - 3: Zusammenfassung veränderter Zustand (a-g-v-Berechnung)

	Fläche	Abfluss (a ₂)	Versickerung (g ₂)	Verdunstung (v ₂)
Nicht versiegelte Flächen im veränderten Zustand	0,930 [ha]	4,2 [%] 0,039 [ha]	25,8 [%] 0,240 [ha]	70,0 [%] 0,651 [ha]
Versiegelte Flächen im veränderten Zustand	0,244 [ha]		4,6 [%] 0,022 [ha]	46,2 [%] 0,222 [ha]
Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil	0,235 [ha]	97,0 [%] 0,228 [ha]	0,0 [%] 0,000 [ha]	3,0 [%] 0,007 [ha]
Summe veränderter Zustand	1,409 [ha]	19,0 [%] 0,267 [ha]	18,6 [%] 0,262 [ha]	62,4 [%] 0,880 [ha]

Schritt 4

Bewertung der Wasserbilanz für die Teilfläche des Bebauungsplangebietes

	Abfluss (a)	Versickerung (g)	Verdunstung (v)
Zulässiger Maximalwert:	0,130 [ha]	0,434 [ha]	1,057 [ha]
Zulässiger Minimalwert:	0,000 [ha]	0,293 [ha]	0,916 [ha]
Ergebnis:	Nein [ha]	Nein [ha]	Nein [ha]

Abfluss (a) **Versickerung (g)** **Verdunstung (v)**

	Abfluss (a)	Versickerung (g)	Verdunstung (v)
Zulässiger Maximalwert:	0,271 [ha]	0,575 [ha]	1,198 [ha]
Zulässiger Minimalwert:	0,000 [ha]	0,152 [ha]	0,775 [ha]
Ergebnis:	Ja [ha]	Ja [ha]	Ja [ha]

Abfluss (a) **Versickerung (g)** **Verdunstung (v)**

Der Wasserhaushalt gilt als weitgehend natürlich eingehalten, wenn 3 x „Ja“.
I.A. keine weiteren Nachweise erforderlich!
Sofern ein o.g. Parameter (a, g, v) mit „Nein“ bewertet wird, wird überprüft, ob die Veränderung des Wasserhaushaltes als „deutliche oder extreme Schädigung“ einzustufen ist.

Der Wasserhaushalt gilt als „deutlich geschädigt“, wenn 3 x „Ja“.
Lokale Überprüfungen sind erforderlich!
Sofern ein Parameter (a, g, v) die Veränderung über- bzw. unterschreitet (mit „Nein“ bewertet wird), gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt.
Lokale und regionale Überprüfungen sind erforderlich!

Abb.: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 100, Gemeinde Malente

Bei dem Ist-Zustand, der Bebauung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb der Fläche, gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt. Bei der geplanten Bebauung zeigt sich eine deutliche Verbesserung der Werte zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz. Wie in der Abbildung zu erkennen ist, sind bei diesem Szenario die Werte für Versickerung und Verdunstung im Bereich eines „deutlich geschädigten Wasserhaushalts“, der Wert für Abfluss im Bereich „extrem geschädigter Wasserhaushalt“. So gilt der gesamte Haushalt weiterhin als „extrem geschädigt“. Die zu puffernde Wassermenge wird vollständig in einen Regenwasserkanal entlang der Bergstraße eingeleitet und kann auf diese Weise gesammelt und eingestaut werden.

Durch den Vergleich von Bestand und geplanter Bebauung ist zu erkennen, dass der Wasserhaushalt durch das geplante B-Plangebiet den vorhandenen Zustand der Wasserhaushaltsbilanz deutlich verbessert. Nichtsdestotrotz gilt der gesamte Wasserhaushalt weiterhin als „extrem geschädigt“. Es zeigt sich aber eine Annäherung an den Referenzzustand durch die Reduzierung der versiegelten Fläche um ca. die Hälfte. Somit erfolgt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu vor der Bebauung durch den Landwirtschaftsbetrieb. So bleibt die natürliche Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet, ganzheitlich betrachtet, gewahrt.

Eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde liegt vor.

Luft, Klima

Nachteilige Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten. Gegenüber der Hühnerhaltung wird sich hier durch die Wohnbebauung eine Verbesserung einstellen.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber der ehemaligen Hühnerhaltung deutlich verbessern, da ein durchgrüntes Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung vorgesehen ist.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt wird durch vielfältige Bepflanzungen in den Hausgärten zunehmen. Dieses wirkt sich auch positiv auf die Wirkungsgefüge aus.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind mit der Planung nicht verbunden.

Tiere

Erhaltung der Knickstrukturen, Baumpflanzungen, Hecken im Falle der Einfriedung

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt werden und die Oberflächentemperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte verhindert werden.

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können.

Pflanzen

Erhaltung der Knickstrukturen, Baumpflanzungen, Hecken im Falle der Einfriedung, Beachtung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017)

Fläche/Boden/Wasser

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

Des Weiteren werden Festsetzungen im B-Plan getroffen, welche den Verdunstungsanteil erhöhen und damit die Wasserhaushaltsbilanz verbessern. Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude mit Gründächern zu versehen sind. Sofern die Hauptgebäude mit Flachdächern versehen werden, sind diese ebenfalls zu begrünen, sofern keine Solarnutzung erfolgt. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz aus. Um eine nachhaltige Verbesserung der Wasserbilanz zu erreichen wird zudem versickerungsfähiges Betonsteinpflaster verwendet. Dieses wird detailliert im Erschließungsvertrag geregelt.

Luft, Klima

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

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem sind die Grundstücke durch die Knicks zum Landschaftsraum tlw. abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

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

Die Gemeinde Malente hat die Innenentwicklungsflächen geprüft. Es stehen keine Flächenpotenziale für eine Bebauung mit 13 Grundstücken zur Verfügung. Es muss auch darauf verwiesen werden, dass im Vertrauen auf einen rechtmäßig entstandenen Bebauungsplan bereits erheblicher Erschließungsaufwand entstanden ist. Planungsalternativen drängen sich daher nicht auf, zumal nachteilige Umweltauswirkungen mit dieser Revitalisierung von Flächen im Gegensatz zu den übrigen geprüften Flächen nicht verbunden sind.

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Gegenüber dem Zustand mit der ehemaligen Intensivhühnerhaltung tritt im Hinblick auf Umweltbelange eine Verbesserung ein.

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)
- Landschaftsplan der Gemeinde Malente
- „Gemeinde Malente, Dorfschaft Benz, Erschließung B-Plan 100 – Regenwasser – Entwässerungskonzept“, Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: 11.11.2021
- „Erläuterungsbericht – Erschließung B-Plan 100 „Hühnerhof“ in der Gemeinde Malente in der Dorfschaft Benz“ Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: Juli 2022
- „Lageplan Leitungsausbau“ Genehmigungsplanung, Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: März.2022
- „Bodenprofilardarstellungen, Erschließung B-Plan 100, Dorfschaft Benz, Gemeinde Malente“, IBURO, Rostock, Stand: 22.04.2021
- „Anlage: Luftbild mit eingetragenen Untersuchungsstellen“, IBURO, Rostock, Stand: 22.04.2021
- 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.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Abriss ist mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Weitere folgende Hinweise sind zu beachten:

Auf dem Grundstück wurde über viele Jahre ein Legehennen-Betrieb geführt. Als landwirtschaftliche Nutzung wird diese nicht auf Altlastrelevanz bewertet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in einigen Bereichen zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Hier wird insbesondere die Lagerung von Heizöl und die Lagerung der Hühnergülle sowie ggf. mit anderen umweltgefährdenden Stoffen gesehen.

Bei Bauarbeiten, insbesondere Bodenarbeiten in diesen Bereichen ist auf Bodenveränderungen zu achten. Bei Auffälligkeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. (§ 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes - LBodSchG.

Es wird mit Blick auf § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) empfohlen, diese Fläche vorab gutachterlich untersuchen zu lassen.

7.2 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. 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.

7.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 12.01.2022 mit:

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von der Schleswig-Holstein Netz AG einholen. Anmerkungen: Achtung! Es wird gebeten, sich beim Netzcenter über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen zu informieren. Bei

technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wird gebeten, sich an das Netzcenter zu wenden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 11.01.2022 mit:

Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen: Gegen die Planung hat die Telekom keine Bedenken, weitere folgende Hinweise sind aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck. Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

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 Malente am gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen,

Siegel

(Heiko Godow)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 100 ist am rechtskräftig geworden.