

-VORENTWURF-

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 105 UND ZUR 27. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE MALENTE

FÜR DAS „SCHÖNOW-GELÄNDE“ ZWISCHEN DER EUTINER STRAÙE UND DER
SCHWENTINE IN BAD MALENTE GREMSMÜHLEN

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

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 / Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
2.1	Historische Entwicklung	5
2.2	Bestand	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Bebauungskonzept	8
3.4	Auswirkungen der Planung	10
3.5	Darstellungen im Flächennutzungsplan	11
3.6	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.7	Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	12
3.8	Verkehr	12
3.9	Grünplanung	13
4	Wald	14
5	Immissionen / Emissionen	14
6	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Stromversorgung	15
6.2	Wasserver- / und -entsorgung	15
6.3	Müllentsorgung	15
6.4	Löschwasserversorgung	15
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
7.1	Einleitung	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	20
7.3	Zusätzliche Angaben	24
8	Hinweise	26
8.1	Bodenschutz	26
8.2	Archäologie	26
8.3	Bahnbetrieb	27
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
10	Kosten	27
11	Billigung der Begründung	27

KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 105 und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente für das „Schönau-Gelände“ zwischen der Eutiner Straße und der Schwentine in Bad Malente-Gremsmühlen

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird eine Kurzbegründung mit Darlegung der wesentlichen Planinhalte vorgelegt, die tlw. noch unvollständig ist. Im weiteren Verfahren werden für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung jeweils eigene Begründungen mit allen erforderlichen Angaben einschließlich vollständigen Umweltberichten entsprechend § 2a BauGB erstellt.

1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Bereits seit Jahrzehnten beschäftigt sich die Gemeinde Malente mit einer Folgenutzung für das sog. „Schönau-Gelände“ zwischen Schwentine und Eutiner Straße in Bad Malente-Gremsmühlen. Im Jahr 2012 wurde für das Gebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 eine Wohnanlage für Senioren avisiert und eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von dieser Planungsabsicht hat die Gemeinde Malente Abstand genommen; das Planverfahren wurde nicht fortgeführt. Weitere Planungsideen folgten, kamen aber über das Konzeptstadium nicht hinaus.

Am 06.06.2023 hat die Gemeinde Malente den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes 105 und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine touristischen Zwecken dienende Nutzung der Fläche gefasst. Auf den vorhandenen Baumbestand soll dabei weitgehend Rücksicht genommen werden. Vorgesehen ist nunmehr eine zurückhaltende Bebauung mit max. 14 Ferienhäusern als Stelzenhäuser im Nordwesten des Plangebietes. Im Südosten möchte die Gemeinde dringend benötigte Standplätze für Reisemobile bereitstellen. Ebenfalls am 06.06.2023 wurde der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 89 gefasst.

Die Gemeinde Malente setzt mit dieser Bauleitplanung ihre Vorstellungen für eine behutsame Wiedernutzbarmachung von Flächen um. Wesentliches Planungsziel ist der Erhalt der mächtigen Baumkulisse, in die sich die Stelzenhäuser und Standplätze für Reisemobile zurückhaltend einfügen sollen. Es ist geplant, im Rahmen eines Vergabeverfahrens einen Betreiber für die von der Gemeinde gewünschten Nutzungen zu ermitteln. Das Gelände soll im Eigentum der Gemeinde Malente verbleiben und lediglich verpachtet werden.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet ebenfalls im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1 auf die Schwentine als Vorrangfließgewässer. Die Schwentine ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) und als FFH-Gebiet gekennzeichnet. Hauptkarte 2 zeigt ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Wohnbaufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Landschaftsplan zeigt eine geplante Sonderbaufläche Kurgebiet

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Plangebiet liegt in einem Archäologischen Interessengebiet.

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden (Allee, sonstiges Feldgehölz, artenreicher Steilhang im Binnenland).

Der Norden des Plangebietes wird von einem Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG berührt (50 m entlang der Schwentine).

Der Norden des Plangebietes ist Bestandteil des FFH Gebietes 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“.

Das Plangebiet gehört zum Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Malente über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Zentrum“.

Bad Malente-Gremsmühlen liegt im Naturpark „Holsteinische Schweiz“.

Im Plangebiet ist ein Einzelbaum als Naturdenkmal gekennzeichnet.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Historische Entwicklung

Durch die Darstellungen und Beschreibungen in der „Chronik von Malente Gremsmühlen“ von Hans Joachim Bartels (2008) leitet sich folgende Entwicklung des „Schönow-Geländes“ ab:

Der Hamburger Fabrikant Georg Karl Heinrich Vogtman kaufte 1885 aus der Koppel nahe der Mühle ein Grundstück (3,1 ha) und erbaute dort die „Villa Rosa“. Im Jahre 1901 kaufte Dr. Horst das Gelände und begann den Umbau der nun genannten „Villa Elisabeth“ (1902) zu einem „Warmbadehaus“. Zusammen mit der Pension Horsteck am Dieksee entstand so das „Sanatorium Rudolfsbad“. In den darauffolgenden Jahren erweiterte man das Badehaus, errichtete zwischen ihm und der „Villa Elisabeth“ das Kurhaus sowie eine Kegelbahn, Der Park wurde umgestaltet, Spazierwege und Bänke errichtet und eine Brücke über die Schwentine erbaut. Das gesamte Anwesen wurde im Jahr 1925 an Prof. Dr. Laehr verkauft. 1939 wurde das Gelände das Marinelazarett Malente, und das Kurhaus in „Haus Robert Koch“ und die „Villa Elisabeth“ erst in „Haus Semmelweiss“ umbenannt. Auf dem Grundstück wurden Schutzräume (Luftschutzbunker) für Verwundete angelegt (3 m breite Gänge aus Stahlbeton mit gewölbter Decke, abgedeckt mit Erdaushub). 1946 übernahm die LVA das Gelände und führte es als Krankenhaus Malente weiter. „Haus Semmelweiss“ wurde in „Haus Sauerbruch“ umbenannt und in eine Orthopädische Abteilung umgewandelt. 1959 zog das Krankenhaus in die neugebaute Mühlenbergklinik, die Nutzung des Schönow-Geländes wurde aufgegeben. Nachfolgend ist der historische Bestand abgebildet:

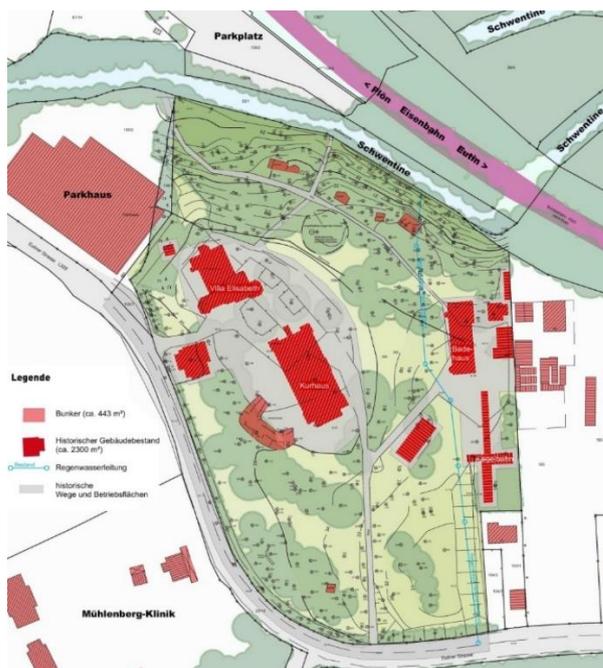


Abb.: PLOH



Archiv Gemeinde Malente

Die Bauverwaltung der Gemeinde Malente führt das Grundstück unter der Bezeichnung Eutiner Straße Nr. 7-11. Das Haus Eutiner Straße Nr. 7 wurde später noch als Wohnhaus genutzt. Es folgte der Abriss aller Gebäude; allerdings sind noch Fundamentreste vorhanden. Die Gemeinde Malente verfolgte zwischenzeitlich die Idee, auf dem Grundstück Spielwiesen einzurichten. Daran anschließend war eine Planung für die Nutzung mit Tennisplätzen und Tennisheim avisiert. Weitere Beratungen in der Gemeinde betrafen ein Sport- und Tagungshotel, Ferienhäuser und eine generationenübergreifende Wohnnutzung. Auch das Aufstellen von Containern als Behelfsunterkunft wurde geprüft.

2.2 Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Bad Malente-Gremsmühlen zwischen der Schwentine und der Eutiner Straße und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 104/4 der Flur 1, Gemarkung Rothensande.

Das sog. „Schönow-Gelände“ weist derzeit einen teils sehr alten Baumbestand auf, resultierend aus der ehemaligen Parknutzung des Sanatoriums. Entlang der Eutiner Straße erstreckt sich ein mit Gehölzen bestandener Wall als Grundstückseingrenzung. Im westlichen als auch im südlichen Bereich sind weiterhin Zuwegungen u.a. eine Allee vorhanden, die zu einem befestigten Bereich führen. Dieser Bereich stellt in etwa den ehemaligen genutzten und ehemals mit den Hauptgebäuden bestandenen Bereich dar. Im östlichen Bereich sind teilweise Fundamente zu finden, die stellenweise mit Gehölzen bestanden sind. Im nördlichen Bereich grenzt das Grundstück an die Schwentine, die hier in einem starken Einschnitt verläuft. Die steile Uferböschung ist ebenfalls mit tlw. alten Laubgehölzen bestanden. Oberhalb der Uferkante verläuft ein Weg; im mittleren Bereich kann man über Treppen zum Schwentine-Ufer gelangen.

Nordwestlich grenzt ein Parkdeck an das Plangebiet. Südwestlich befindet sich ein Krankenhaus. Südlich des Plangebietes südlich der Eutiner Straße ist Wald vorhanden. Östlich liegt die bebaute Ortslage Bad Malente-Gremsmühlen. Nördlich verläuft die Schwentine und dahinter die Bahnlinie Lübeck-Kiel.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet Ferienhäuser:	ca. 1,28 ha	41 %
SO-Gebiet Camping:	ca. 0,98 ha	32 %
Grünfläche:	ca. 0,85 ha	27 %
Gesamt:	ca. 3,11 ha	100 %

Im Bebauungsplan sind folgende Flächen festgesetzt:

SO-Gebiet Ferienhäuser:	ca. 6.930 m ²	21 %
SO-Gebiet Camping:	ca. 4.510 m ²	14 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.870 m ²	6 %
Grünfläche:	ca. 19.350 m ²	59 %
Gesamt:	ca. 32.660 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Im Hinblick auf einen Reisemobilplatz beschäftigt sich die Gemeinde Malente seit einiger Zeit mit Überlegungen für einen geeigneten Standort. Es besteht ein hoher Bedarf an Standplätzen für Wohnmobile. An die Gemeinde sind einige Investoren herangetreten, deren Konzepte scheiterten aber an geeigneten Grundstücken. Die Fläche südlich der Godenbergstraße ist für einen Kindergarten vorgesehen und kommt daher nicht in Frage. Wenige Standplätze bestehen auf dem Parkplatz Krützen. Da die dortigen Parkplätze insbesondere in der Saison für Tagestouristen benötigt werden, können weitere Standplätze für Reisemobile nicht ausgewiesen werden. Im Jahr 2020 gab es eine Anfrage für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes am Kellersee. Diese wurde seitens des Bauausschusses abgelehnt, da die Fläche im Landschaftsschutzgebiet lag und in einem Bebauungsplan als Grünland festgesetzt war.

Bezüglich der geplanten Stelzenhäuser möchte die Gemeinde ein hochwertiges Angebot vorhalten. Derartige Projekte einer zurückhaltenden Ferienhausbebauung in baumbestanden Flächen hat die Gemeinde geprüft und möchte ein entsprechendes Konzept auch in Bad Malente-Gremsmühlen anbieten. Das Schönow-Gelände ist dafür sehr gut geeignet, da das Grundstück zwischen dem Baumbestand noch versiegelte Flächen der ehemaligen vielfältigen gesundheitlichen Nutzungen aufweist. Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser und dichte Gehölzbestände können damit von vornherein vermindert werden. Flächen in anderen vorhandenen Wald- oder Gehölzflächen hat die Gemeinde Malente hier nicht weiter untersucht, da damit erstmalige Eingriffe in die Schutzgüter einhergehen würden.

3.3 Bauungskonzept

Grundsätzliches Planungsziel ist der weitgehende Erhalt des Baumbestandes. Der 50 m Schutzstreifen an Gewässern zur Schwentine bleibt frei von hochbaulichen Anlagen und Standplätzen für Reisemobile.

Das Bauungskonzept sieht die Errichtung der Stelzenhäuser im Nordwesten des Plangebietes weitgehend auf ehemals bebauten bzw. versiegelten Flächen vor. Für die Erschließung soll die vorhandene Zufahrt zur Eutiner Straße genutzt werden. Eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage wird im Norden des Plangebietes vorgesehen. Stellplätze in Zuordnung zu den einzelnen Ferienhäusern sollen nicht entstehen. Die Stelzenhäuser werden über einen ringförmig angelegten Weg angebunden, der nur gelegentlich zum Gepäcktransport zu befahren ist.

Der Reisemobilplatz soll im Südosten des Plangebietes entstehen. Hierfür wird eine eigene Zufahrt zur Eutiner Straße angelegt. Baumbestand wird auch hier weitgehend erhalten.



Abb.: PLOH

3.4 Auswirkungen der Planung

3.4.1 Tourismus

Die Angebote werden sich positiv auf den Tourismus in der Gemeinde Malente auswirken. Ein ansprechender Reisemobilplatz ist bislang in Bad-Malente Gremsmühlen nicht vorhanden. Ein besonderes Angebot für Ferienhäuser in ansprechendem Ambiente besteht bislang ebenfalls nicht.

3.4.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und die gesetzlich geschützten Biotope gehen mit der Planung voraussichtlich nicht einher. Es sind bereits Fußwege durch das Gelände vorhanden. Der Bereich direkt an der Schwentine wird mit Ausnahme der vorhandenen Treppenanlage künftig von jeglicher Nutzung freigehalten. Im weiteren Verfahren wird eine FFH-Vorprüfung erstellt, deren Ergebnisse sodann in der Begründung dargelegt werden.

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan sehen seit Jahrzehnten eine bauliche Nutzung des Schönow-Geländes vor. Die prinzipielle Eignung der Fläche für eine Bebauung ist darin dokumentiert. Die nun geplante Bebauung hält einen 50 m breiten Streifen zur Schwentine frei und setzt dort Grünflächen, überlagert mit Bindungsgeboten für den Erhalt von Gehölzen fest.

Den umweltschützenden Belangen wird zudem mit der Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter Flächen entsprochen. Bodenversiegelungen werden durch die Stelzenhäuser und die weitgehend wasser- und luftdurchlässig zu gestaltenden Stellplatzflächen minimiert. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden.

Die Planung ist gleichwohl mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich vollumfänglich zu erbringen. Negative Auswirkungen werden damit in der Gesamtschau nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Gutachten beauftragt. Es werden Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, da nicht alle Gehölze erhalten werden können. Grundsätzlich geht die Gemeinde Malente davon aus, dass bei Beachtung von Maßnahmen unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse der Planung nicht entgegenstehen.

Eine Auswirkung auf den Klimawandel wird aufgrund der nur kleinen Fläche nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken verzichtet. Die

Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass in der Bauleitplanung getroffene Regelungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung von Sondergebieten, die der Erholung dienen mit den Zweckbestimmungen „Ferienhäuser“ und „Camping“. Der Bereich entlang der Schwentine wird als Grünfläche dargestellt. Weitere Detaillierungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da der parallel aufgestellte Bebauungsplan sehr kleinteilige Festsetzungen insbesondere zur Grünordnung enthält.

3.6 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit den Zweckbestimmungen „Ferienhäuser“ im Nordwesten und „Camping“ im Südosten festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen werden detailliert geregelt. Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass ein Abverkauf der einzelnen Ferienhäuser oder Dauerwohnen nicht möglich wird. Zur Umsetzung des kleinteiligen und zurückhaltenden Konzeptes für die Stelzenhäuser ist eine max. Grundfläche und eine Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens vorgegeben. Zulässig sind max. 14 Stelzenhäuser. In Zuordnung zur Stellplatzanlage ist außerdem ein kleines Verwaltungsgebäude vorgesehen.

Bei der Errichtung der Standplätze für Reisemobile sind die Vorschriften der Camping- und Wochenendplatz-Verordnung zu beachten.

3.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung lässt nur eine geringe Grundflächenzahl zu. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Ferienhäuser sind nur mit einem Vollgeschoss zulässig und erreichen durch die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe eine Höhe von etwa 6 m. Ein Einfügen dieser Bebauung in die Baumkulisse ist damit sichergestellt.

3.6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Ferienhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass der erhaltenswerte Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

3.6.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen einmal die Mindestgrundstücksgröße. Eine Parzellierung von einzelnen Ferienhausgrundstücken ist damit ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen regeln die Gestaltung. Es sind ausschließlich Gründächer zulässig. Ein Einfügen der Bebauung in den Gehölzbestand soll damit sichergestellt werden. Mit der Festsetzung nur zulässiger wasser- und luftdurchlässiger Bodenbefestigungen soll das Konzept einer naturverträglichen Bauweise weiter unterstützt werden.

3.7 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die vorbereitende Untersuchung mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (BIG, EBP, 2019) formuliert in Maßnahme Nr. 14 die Herstellung einer Rad- und Fußgängerbrücke über die Schwentine, und in Maßnahme Nr. 18 die Änderung, Herstellung eines Fuß- und Radwegs Teilbereich Schwentineufer. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen der Umsetzung dieser Maßnahmen nicht entgegen. Der vorhandene Fußweg liegt innerhalb der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

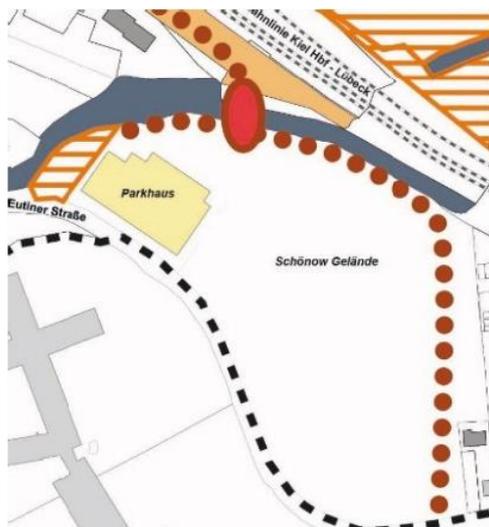


Abb.: BIG, EBP

3.8 Verkehr

Die Erschließung der Ferienhäuser im Nordwesten des Plangebietes erfolgt über die dort vorhandene Zufahrt. Für den Reisemobilplatz ist eine Zufahrt im Süden des Plangebietes vorgesehen. Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Für die Stelzenhäuser wird eine Stellplatzanlage im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt. Das Konzept sieht vor, dass die Feriengäste ihr Gepäck mit dem PKW zum

Stelzenhaus bringen können, anschließend aber das Fahrzeug auf der Stellplatzanlage abstellen müssen. Stellplätze in Zuordnung zu den Stelzenhäusern sind nicht zulässig.

3.9 Grünplanung

Wesentliches Planungsziel ist der weitgehende Erhalt der Grünstrukturen. Der nordöstlich des vorhandenen Fußwegs gelegene Steilhang zur Schwentine, der tlw. dem Biotopschutz unterliegt, wird durch die Planung nicht berührt. Hier werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Südwestlich des vorhandenen Fußwegs erfolgt die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Auch hier sind Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand vorgesehen. Diese umfassen im Wesentlichen den Baumbestand. Ein Betreten der Flächen ist zulässig. Durch diesen Bereich führt eine denkmalgeschützte Allee, die wieder als Fußweg genutzt werden soll.

3.9.1 Natura-2000-Gebiet

Die Schwentine mit Randbereichen ist Teil des FFH-Gebietes 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“. Da in diesen Bereich durch die Planung nicht eingegriffen wird und eine Frequentierung des vorhandenen Fußwegs heute bereits gegeben ist geht die Gemeinde Malente davon aus, dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes mit der Planung nicht verbunden sind. Zurzeit wird eine FFH-Vorprüfung erarbeitet, deren Ergebnisse nach Vorlage in die Planung einfließen.

3.9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand wird im weiteren Verfahren eine konkrete Bewertung der einzelnen Bäume vorgelegt. Begehungen durch eine Landschaftsplanerin sind bereits durchgeführt worden.

Die Berechnung des Ausgleichs und der Nachweis einer geeigneten Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Artenschutzgutachtens und der Baumbewertung vorgenommen. Die Begründung wird dann entsprechend ergänzt.

Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren benannt.

3.9.3 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.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem Gutachten betrachtet. Dieses wird zurzeit erarbeitet. Die Begründung wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

4 Wald

Im Plangebiet selbst ist kein Wald vorhanden. Südlich der Eutiner Straße befindet sich Wald. Das für den Reisemobilplatz vorgesehene Betriebsgebäude soll aus organisatorischen Gründen an der Einfahrt zum Reisemobilplatz angeordnet werden. Damit wird ein Abstand von 20 m zum Wald eingehalten. Weitere Abstimmungen zur Platzierung des Versorgungsgebäudes für den Reisemobilplatz erfolgen im weiteren Verfahren mit der unteren Forstbehörde. Soweit erforderlich, kann die dafür vorgesehene überbaubare Fläche in Richtung Norden etwas verschoben werden.

5 Immissionen / Emissionen

Emissionen sind mit der Planung nicht verbunden. Das Plangebiet ist Verkehrslärm (Eutiner Straße, Bahnstrecke Lübeck-Kiel) ausgesetzt. Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten erarbeitet, welches die zu erwartenden Auswirkungen prüft. Die Begründung wird nach Vorlage des Gutachtens um entsprechende Angaben ergänzt.

Grundsätzlich geht die Gemeinde Malente davon aus, dass -soweit erforderlich- ausreichender Schallschutz durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen geschaffen werden kann.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

6.2 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 und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt. Für die Schmutzwasserentsorgung der Reisemobile bietet es sich an, auf der zurzeit als Parkplatz und Wertstoffsammelanlage genutzten Fläche im Norden des Plangebietes angrenzend an die Einfahrt zum Parkdeck eine Einrichtung vorzusehen. Dieser Standort ist symbolisch in der Planzeichnung markiert.

Für die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers ist es sinnvoll, dieses im Plangebiet weitgehend zurückzuhalten. Die nur zulässigen Gründächer und die wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen wirken hier unterstützend. Im weiteren Verfahren wird eine Wasserhaushaltsbilanzierung erarbeitet. Die Begründung wird nach Vorlage ergänzt.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwillige Feuerwehr" 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.

7 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. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern und Reisemobilplätzen zu schaffen. Dazu festgesetzt werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ und „Camping“. Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.050 m².

7.1.2 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)	Alternativenprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Nutzung von Brachflächen, Nachverdichtung, keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen / Wald / für Wohnzwecke genutzten Flächen
	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Verweis auf Klimaschutzgesetzgebung
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
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 Naturhaushaltes, als	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb,

	Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Ggf. Lärmschutzfestsetzungen
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweise in Begründung

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung, Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft	Erholungsnutzung vorgesehen, keine Inanspruchnahme der Schwentine und angrenzender Bereiche
Regionalplan (REP)	Ordnungsraum für Tourismus und Erholung	Erholungsnutzung vorgesehen
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Vorrangfließgewässer, Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse), FFH-Gebiet, Gebiet mit besonderer Erholungseignung	Keine Inanspruchnahme der Schwentine und angrenzender Bereiche, Erholungsnutzung vorgesehen
Landschaftsplan:	Sondergebiet Kur	Sondergebiet, das der Erholung dient
Lärminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	Sanierungsgebiet	Getroffene Festsetzungen stehen den Maßnahmen nicht entgegen

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)	nicht betroffen
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	im Naturpark Holsteinische Schweiz

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Baum im Plangebiet
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 - Gebiete	Teilfläche innerhalb FFH-Gebiet
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG)	Allee, artenreicher Steilhang im Binnenland, sonstiges Feldgehölz
Wald (§ 2 LWaldG)	südlich Eutiner Straße
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder Archäologische Interessengebiete	im Archäologischen Interessengebiet

Die Biotope und das Naturdenkmal innerhalb des Plangebietes werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Im Hinblick auf den südlich gelegenen Wald ist zu prüfen, ob die Betriebseinrichtung für den Reisemobilplatz verschoben werden soll. Bei Beachtung der Hinweise zu Bodendenkmälern ist das Archäologische Interessengebiet nicht nachteilig berührt. Zur Lage einer Teilfläche innerhalb des FFH-Gebietes wird eine Vorprüfung durchgeführt. Notwendige Maßnahmen werden beachtet und fließen nach Vorlage in die Begründung ein.

7.1.3 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

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

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

Erheblich betroffen, da der Nordosten des Plangebietes im FFH Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ liegt.

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von Straßen- und Schienenverkehrslärm.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

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

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 Regelungen 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 grundsätzlich ab, da der Landschaftsplan das gesamte Plangebiet als Sondergebiet ausweist. 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

Inwieweit Wechselwirkungen zwischen den Belangen bestehen, wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Gutachten zum Artenschutz, zum FFH-Gebiet und zum Lärmschutz und der Baubewertung geprüft und ergänzt.

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.

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

Ein vollständiger Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Gutachten erarbeitet.

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

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

Tiere

Wird ergänzt nach Vorlage des Gutachtens zum Artenschutz und der FFH-Vorprüfung.

Pflanzen

Wird ergänzt nach Vorlage des Gutachtens zum Artenschutz und der Baumbewertung.

Fläche

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des LLUR handelt es sich bei der Bodenart um Braunerde. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Luft, Klima

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

Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Großräumig betrachtet befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Bad Malente-Gremsmühlen. Dieser südliche Teil des Ortes ist geprägt durch vielfältige Gehölzstrukturen (u.a. Wald im Süden der Eutiner Straße, Kurpark nördlich der Bahnlinie). Sichtbezüge vom Plangebiet zur freien Landschaft bestehen nicht. Eine bauliche Prägung erfährt das Plangebiet durch die großen Gebäude der südwestlich gelegenen Klinik und das nördlich angrenzende Parkdeck.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Wird ergänzt nach Vorlage des Gutachtens zum Artenschutz, der Baumbewertung und der FFH-Vorprüfung.

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Schützenswerte Nutzungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wird ergänzt nach Vorlage der Gutachten zum Artenschutz, zum Lärmschutz, zum FFH-Gebiet und der Baumbewertung.

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

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

Tiere

Wird ergänzt nach Vorlage des Gutachtens zum Artenschutz und der FFH-Vorprüfung.

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

Wird ergänzt nach Vorlage des Gutachtens zum Artenschutz, der FFH-Vorprüfung und der Baumbewertung. Grundsätzlich wird der Gehölzbestand umfassend mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Fläche/Boden

Wird ergänzt nach Vorlage des Gutachtens zum Artenschutz und der Baumbewertung.

Minimierend bereits vorgesehen sind Stelzenhäuser, durch die die Bodenversiegelung gemindert wird und Dachbegrünung zur tlw. Kompensation.

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.

Wasser

Wird ergänzt nach Vorlage der Wasserhaushaltsbilanz

Luft, Klima

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

Landschaft

Außer dem Erhalt der Baumkulisse sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

wird ergänzt nach Vorlage des Lärmgutachtens

7.2.5 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:

Im Hinblick auf einen Reisemobilplatz beschäftigt sich die Gemeinde Malente seit einiger Zeit mit Überlegungen für einen geeigneten Standort. Es besteht ein hoher Bedarf an Standplätzen für Wohnmobile. An die Gemeinde sind einige Investoren herangetreten, deren Konzepte scheiterten aber an geeigneten Grundstücken. Die Fläche südlich der Godenbergstraße ist für einen Kindergarten vorgesehen und kommt daher nicht in Frage. Wenige Standplätze bestehen auf dem Parkplatz Krützen. Da die dortigen Parkplätze insbesondere in der Saison für Tagestouristen benötigt werden, können weitere Standplätze für Reisemobile nicht ausgewiesen werden. Im Jahr 2020 gab es eine Anfrage für die Errichtung eines

Wohnmobilplatzes am Kellersee. Diese wurde seitens des Bauausschusses abgelehnt, da die Fläche im Landschaftsschutzgebiet lag und in einem Bebauungsplan als Grünland festgesetzt war.

Bezüglich der geplanten Stelzenhäuser möchte die Gemeinde ein hochwertiges Angebot vorhalten. Derartige Projekte einer zurückhaltenden Ferienhausbebauung in baumbestanden Flächen hat die Gemeinde geprüft und möchte ein entsprechendes Konzept auch in Bad Malente-Gremsmühlen bieten. Das Schönow-Gelände ist dafür sehr gut geeignet, da das Grundstück zwischen dem Baumbestand noch versiegelte Flächen der ehemaligen vielfältigen gesundheitlichen Nutzungen aufweist. Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser und dichte Gehölzbestände können damit von vornherein vermindert werden. Flächen in anderen vorhandenen Wald- oder Gehölzflächen hat die Gemeinde Malente hier nicht weiter geprüft, da damit erstmalige Eingriffe in die Schutzgüter einhergehen würden.

7.2.6 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.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 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.

7.3.2 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 voraussichtlich nicht erforderlich. Nach Vorlage der Gutachten zum Artenschutz und zum Lärmschutz werden Aussagen zum Monitoring ergänzt.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist mit Eingriffen in Schutzgüter des Naturschutzes verbunden. Diese sollen vollständig ausgeglichen werden. Ebenfalls berührt ist das Schutzgut Mensch durch Verkehrslärm. Soweit erforderlich werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

7.3.4 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
- Landschaftsplan der Gemeinde
- Gutachten zu Lärmschutz (in Bearbeitung)
- Gutachten zu Artenschutz (in Bearbeitung)
- Baumbewertung (in Bearbeitung)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung (in Bearbeitung)
- Ortsbesichtigungen

8 Hinweise

8.1 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.

8.2 Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem Archäologischen Interessengebiet. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische

Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.3 Bahnbetrieb

Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören z.B. Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

9 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.

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Herrichtung der Flächen. Diese können noch nicht beziffert werden.

11 Billigung der Begründung

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

Bad Malente-Gremsmühlen,

Siegel

(Gudow)

- Bürgermeister -