Gemeinde Malente

Bebauungsplan Nr. 101

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG

ENTWURF

BBS-Umwelt GmbH Biologen und Umweltplaner

Russeer Weg 54 24111 Kiel Tel. 0431/ 69 88 45, Fax: 698533, BBS-Umwelt.de

Gemeinde Bad Malente

Bebauungsplan Nr. 101

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG

ENTWURF

Auftraggeber:

Gemeinde Malente
über
B+S Hansa-Immobilien GmbH
Sandkuhle 7
22143 Hamburg

Verfasser:
BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 03.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS 4

2. GRUNDLAGEN UND PLANUNG 5

2.1 Merkmale des Bebauungsplanes 5

2.2 Zu erwartende Wirkungen des Bauleitplans 7

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen 7

3. BESTANDSERHEBUNG 9

3.1 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und Nutzungen 9

3.2 Sonstige Schutzgüter (nachrichtlich) 12

4. AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS 15

5. MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN 21

6. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ERHEBLICHKEIT 21

ENTWURF

1. Anlass

Die Gemeinde Malente plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 die Errichtung eines Gesundheitscampus auf dem Gelände des ehemaligen Kieler Stadtklosters an der Plöner Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,6 ha.

Aufgrund der geänderten zukünftig vorgesehenen Nutzung soll auch der Flächennutzungsplan in einer 24. Änderung an die neuen Planungen angepasst werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Die Aufstellung des Bebaungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit ordentlicher Umweltprüfung, so dass gemäß § 50 UVPG auf die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB verwiesen wird. Eine gesonderte Prüfung nach den Vorgaben des UVPG ist dann nicht mehr erforderlich.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Markthalle für den Einzelhandel in Malente und der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Kernort wird jedoch eine gesonderte UVP-Vorprüfung gemäß den Vorschriften der Anlage 3 für das Vorgaben 18.6 der Anlage 1 durchgeführt (§ 50 (3) UVPG). Die vorliegende Prüfung umfasst somit ausschließlich die Auswirkungen der geplanten Markthalle im Geltungsbereich des B-Planes 101 der Gemeinde Malente. Für allen weiteren Inhalte wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

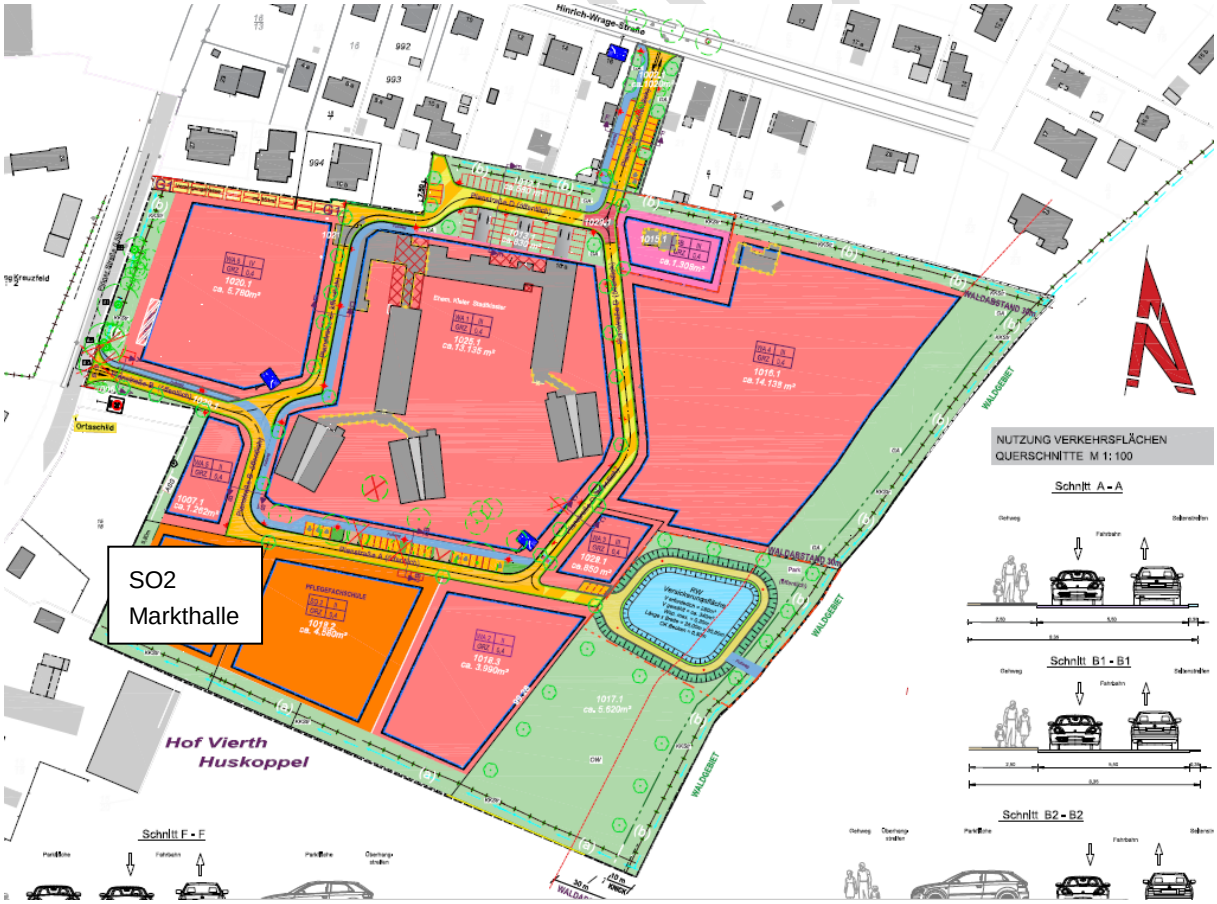

Abb. 1: B-Plan-Entwurf und Darstellung der Markthalle (Architekt Schlepps, März 2025)

2. Grundlagen und Planung

2.1 Merkmale des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan ist eine vielfältige, generationenübergreifende Nutzung vorgesehen. Kern der Planung ist die Anlage eines Gesundheitscampus mit Wohnungen, Pflegeheim, Pflegeschule und KITA.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine vorhandene Straße an die Hinrich-Wrage-Straße sowie über eine neue Zufahrt zur Plöner Straße. Als innere Erschließung ist eine Ringerschließung vorgesehen, die als befestigter Weg teilweise bereits vorhanden ist und entsprechend an die vorgsehene Planung angepasst wird. Stellplätze werden sowohl auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum erforderlich und orientieren sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malente, nach der Berechnung werden im Gebiet ca. 600 Parkplätze geschaffen.

Die bestehenden Gebäude werden überwiegend in die Planungen integriert, saniert und durch Neubauten ergänzt. Die Gebäude werden als 2-4-geschossige Gebäude, überwiegend mit Satteldach oder Staffelgeschoss vorgesehen. Die absolute Gebäudehöhe wird über eine fest definierte Firsthöhe definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt überall bei 0,4.

Für das SO1 Markthalle ist folgende bauliche Entwicklung vorgesehen:

<u>SO1: Markthalle:</u>

Lage am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches, nördlich des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, Erschließung unmittelbar über die neue Anbindung an die Plöner Straße mit Nachweis von 30 Stellplätzen vor dem Gebäude.

Vorgesehen als kleine Markthalle zur Vermarktung regionaler Produkte, Verkaufsfläche von bis zu 800 m² mit Einzelständen bis zu 30 m² Fläche und gastronomischen Verweilflächen, GRZ von 0,4, mit einer Überschreitungsregel bis 0,9 bebaubar (versiegelbar für Stellplätze), Es ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Zulässig sind weiterhin Flächen für Lager, Verwaltung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleitung.

Das angebot für nahversorgungs- und gleichzeitig zentrenrelevante Nahrungs-und Genussmittel wird als zulässig erachtet. Die Vorlage eines Betreiberkonzepts erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren.

Folgende Festsetzungen sind über den Bebauungsplan geregelt:

Darüber hinaus ist eine Sortimentsausschlussliste über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregeglt. Verkaufsstände mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

- Augenoptik
- Bekleidung
- Bettwaren / Matratzen
- Bücher

ENTWURF

- Briefmarken / Münzen
- Campingartikel
- Elektrogroß- und -kleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Haurat, Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Künster- und Bastelbedarf
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeitsbedarf
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien, Unterhaltungselektronik
- Parfümerieartikle und Kosmetika
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck
- Wohnungseinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände.

Folgende nahversorgungs- und gleichzeitig zentrenrelevante Sortimente sind ebenfalls ausgeschlossen:

- Blumen, Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Papier-, Büroartikel, Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf.

<u>Weiterhin ist nachrichtlich folgende Bebauung vorgesehen:</u>

- SO2: Pflegefachschule
- Gemeinbedarfsfläche KITA
- WA1: zentrales Wohngebiet „Stadtkloster“
- WA2: Wohngbiet Süd
- WA3: Wohngebiet am Sickergebecken
- WA4: Wohngebiet Ost
- WA5: Wohngebiet West
- WA6: Wohngebiet Seniorenwohnen

Damit entstehen in den Sondergebieten und Wohngebieten (Miet- und Eigentumswohnungen) ca. 600 Stellplätze.

Ein Teil der Fläche (südöstlicher Bereich) liegt im Landschaftsschutzgebiet. Für diese Flächen sowie auch die nicht bebaubaren Flächen im Bereich der Waldabstandsflächen gemäß § 24 LWaldG SH sind private und öffentliche Grünflächen und Flächen für die Oberflächen-

ENTWURF

entwässerung (Sickerbecken) vorgesehen. Als südliche Begrenzung und zur Eingrünung ist die Neuanlage eines Knicks vorgesehen und festgesetzt.

2.2 Zu erwartende Wirkungen des Bauleitplans

Durch die Planungen werden bisherige Nutzungsstrukturen überplant. Die damit verbundenen Auswirkungen werden über den Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht. Fachgutachten zum Artenschutz, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung untersuchen ergänzend die entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Die vorliegende Untersuchung umfasst damit nur die Wirkungen der geplanten Markthalle. Diese ist als kleinteilig zu nutzendes Gebäude im Sinne eines überdachten Wochenmarktes mit regelmäßig dort ansäßigen lokalen/regionalen Versorgern geplant.

Es ist von Öffnungszeiten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zum Einzelhandel auszugehen. Die entsprechenden Liefer- und Kundenverkehre sind entsprechend zu erwarten und leiten sich aus diesen Zeiten ab.

Gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Verkaufsfläche von 800 m², aufgeteilt auf Stellflächen von 10, 20 und 30 m² sowie ein gastronomisches Angebot vorgesehen. Damit entsteht kein großflächiger Einzelhandel im Sinne eines Vollsortimenters oder Discounters und auch kein größeres gastronomisches Angebot.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche von 800 m² in Verbindung mit der o.g. Sortimentsausschlussliste ist die Produktpalette und Produktauswahl entsprechend eingeschränkt. Durch die geplante Bewerbung und Attraktivität ist aber davon auszugehen, dass Kunden die Markthalle gezielt zum Bummeln, Einkaufen und Verweilen nutzen. Die Bewohner des angrenzenden Quartiers haben weiterhin die Möglichkeit über kurze Wege regional einzukaufen.

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

Schutzgebiete:

Naturschutzgebiete, Flächen des Biotopverbundsystems sowie Natura-2000-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, schließen aber zum Teil an diesen an.

Das LSG „Holsteinische Schweiz“, geschützt durch Verordnung vom 10. Juni 1965 überlagert sich im südöstlichen Bereich mit dem Geltungsbereich.

Das FFH-Gebiet Buchenwälder Dodau liegt unmittelbar östlich des Geltungsbereiches und ist von Bedeutung für folgende Arten / Lebensraumtypen:

- 9110 Hainsimsen- Buchenwald (Luzulo- Fagetum)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo- Fagetum)
- 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli)
- 1166 Kammmolch (Triturus cristatus)

Als übergreifendes Erhaltungsziel wird formuliert: „Erhalt eines geschlossenen Buchenwaldgebietes der schleswig-holsteinischen Jungmoräne auf historischem Waldstandort in zum

ENTWURF

Teil charakteristischer Ausprägung auf bewegtem Relief mit dominierenden Rotbuchen, in Teilbereichen größeren Beständen der Eiche sowie mit Arten der reicheren Standorte in der Krautschicht.“

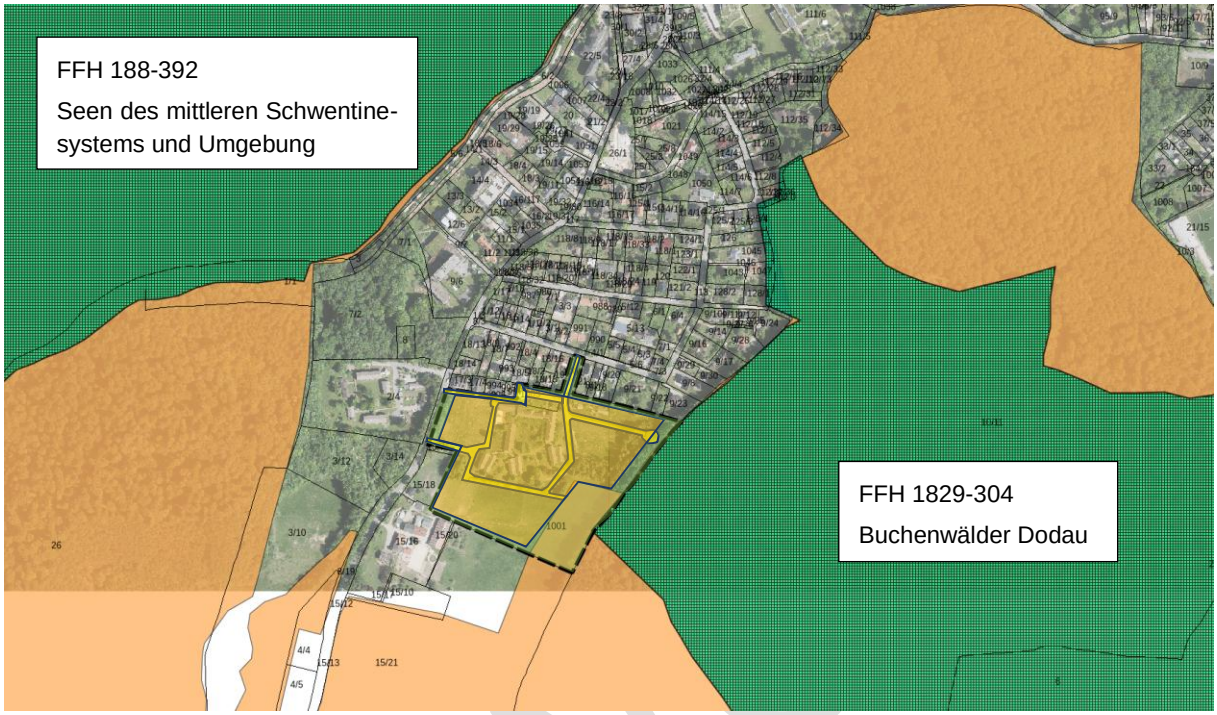

Abb. 2: Schutzgebiete

Orange: LSG

Grün: FFH-Gebiete

Gültiger Flächennutzungsplan:

Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente (2005) ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches als SO Altenheim dargestellt, die südlichen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als SO Reiterhof. In der Umgebung befinden sich Wohnbauflächen, weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie weitere Sondergebiete. Die Flächen des Dodauer Forstes sind als Flächen für Wald eingetragen.

Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Gebiet nicht.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die 24. Änderung vorgesehen.

Landesentwicklungsplan:

Der Ort Malente ist Stadtrandkern II. Ordnung, Mittelzentrum der Region ist Eutin, Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrum ist Plön. Entwicklungsschwerpunkt ist die wohnbauliche Entwicklung mit Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des ländlichen Raumes. Malente liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Als Standrandkern II. Ordnung ist Malente damit grundsätzlich für die Entwicklung von Nahversorgung geeignet.

3. Bestandserhebung

3.1 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und Nutzungen

Bestand	**Bewertung**
<u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Mittelgroßer Ort (Großgemeinde mit knapp 12.000 Einwohnern) mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einwohneranteil für den Kernort: ca. 8.000 (70 %) Einrichtungen des Dienstleistungssektors, Kleingewerbe Grund- und Gemeinschaftsschule Vielfältiges Vereinsleben Bahnanschluss (Kiel – Lübeck)	Allgemeine Bedeutung (Versorgungszentrum)
<u>Erholung / Gesundheit</u> Bad Malente als Heilklimatischer Kurort und Kneippheilbad mit vielen Kliniken Urlaubsort in der Holsteinischen Schweiz Viele Möglichkeiten der Naherholung (Wandern, Radfahren, Wassersport, Schifffahrt)	Hohe Bedeutung und damit verbunden auch eine hohe Empfindlichkeit (Schutzwürdigkeit von Gesundheit und Erholung)
<u>Lärm / Gesundheitsschutz</u> Geringe Belastungsfaktoren aufgrund der Lage zwischen den Seen und am Waldrand (Kaltluft, Belüftung), Lärm durch Straßenverkehr (Plöner Straße) vorhanden.	Geringe bis mittlere Belastungen
<u>Geltungsbereich</u> Fläche derzeit ungenutzt, am südlichen Ortsrand von Malente, Entfernung bis zum Ortszentrum ca. 1,2 km, unmittelbare Nähe zum Dieksee und Wald	Ruhige Lage mit Anbindung an die Naherholung, gleichzeitig gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen

Bestehende Einzelhandelssituation in Malente:

Die nachfolgenden Inhalte wurden dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Malente (Stadt + Handelt 12/2019) entnommen:

ENTWURF

Einzelhandel konzentriert sich in Malente derzeit überwiegend im Stadtzentrum (Ortsteil Gremsmühlen), hier sind neben Lebensmitteleinzelhandel auch andere Versorgungsgüter zu bekommen. Die Versorgung mit Parkplätzen, den typischen Zentrumssortiementen sowie der Nähe zum Bahnhof beschreiben hier den Standortvorteil. Das Gutachten selbst entwickelt damit Versorgung und Bedarfe auf Grundlage einer Angebotsanalyse, Nachfrageanalyse und städtebaulichen Analyse.

In der Nachfragesituation wird Malente mit einer leicht unterdurchschnittlichen wirtschaftlichen Entwicklung und einem negativen Pendlersaldo mit einer insgesamt recht hohen Pendlerquote (Ein- und Auspendler) dargestellt. Ca. 1/3 der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze liegen im Gesundheitsbereich. Hier erfolgt ein hoher Einpendleranteil, u.a. auch infolge der günstigen Lage zwischen den Großräumen Kiel und Lübeck.

Die höchste Kaufkraft liegt naturgemäß im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Hier sind sowohl großflächige Vollsortimenter und Discounter, aber auch eine Vielzahl kleiner Lebensmittelhändler zu nennen, die sich ausschließlich in städtebaulich integrierter Lage befinden und für die dortigen Einwohner fußläufig erreichbar sind. Die Kaufkraft generiert sich dabei nahezu ausschließlich aus dem Einzugsgebiet bzw. durch ortsansäßige Kur- und Tourismusgäste (Stadt + Handel Tabelle 8). Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt die Gemeinde über eine Verkaufsfläche von 5.400 m² und damit einem Verkaufsflächenanteil pro Einwohner von 0,51 m²/E. Damit liegt Malente in der Versorgung über dem Bundesdurchschnitt mit 0,40 m²/E. Der Siedlungsbereich südlich der Bahn wird als unterversorgt eingestuft, da die vorhandenen Lebensmittelmärkte nicht innerhalb einer definierten 10min-Frist fußläufig erreichbar sind (wohnortnahe Versorgung).

Die Marktanalyse kommt damit zu folgendem Ergebnis (Stadt + Handel, Seite 45 ff): „Die quantitative Nahversorgungssituation der Gemeinde Malente ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als überdurchschnittlich gut zu bezeichen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen minimales Optimierungspotenzial hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe….“.

„Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Malente kein wesentliches Optimierungspotenzial zu erkennen. Im südlichen Bereich des Siedlungskerns sowie außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches ist aktuell keine wohnortnahe Versorung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, da keine der Ortschaften oder keiner der unterversorgten Bereiche des Hauptortes über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen verfügt.“

ENTWURF

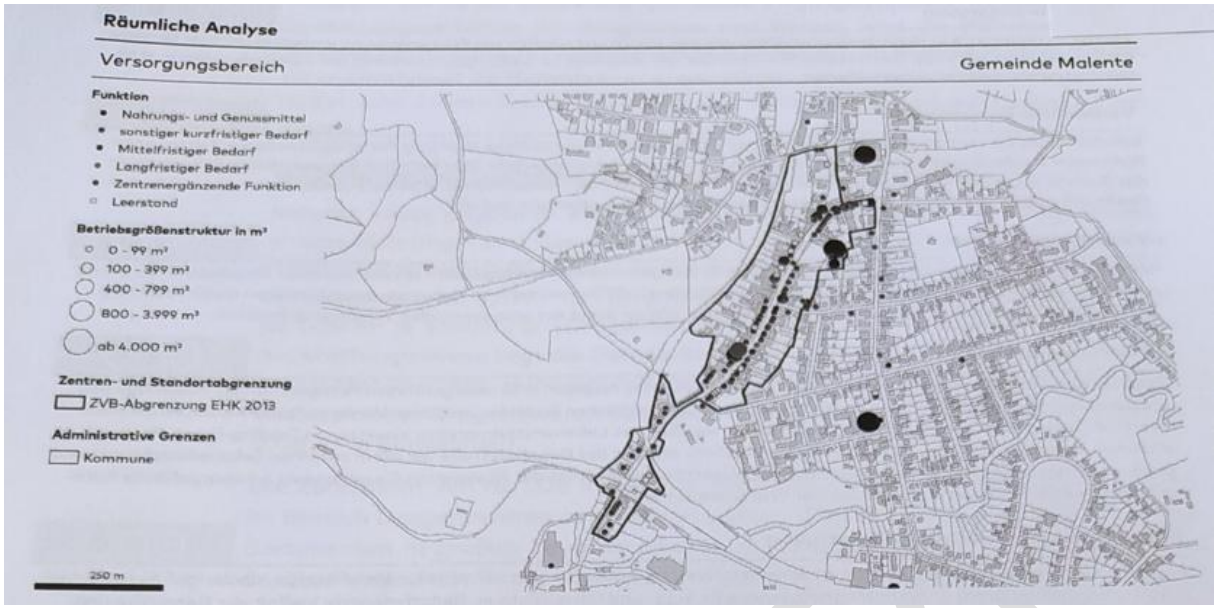

Abb. 4: Zentraler Nahversorgungsbereich (Stadt + Handel, 2019)

Weiterhin werden folgende 3 Ziele formuliert:

- Stärkung der Gesamtgemeinde,
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches,
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

Der letzte Punkt stellt dabei neben der qualitativen und quantitativen Sicherung der Nahversorung im Zentrum auch die sinnvolle Ergänzung weiterer, angepasster Nahversorungsstrukturen in den bisher unterversorgten Bereichen heraus. Eine sinnvolle Ergänzung, u.a. auch für den Wochenmarkt, kann dabei die bessere Vermarktung regionaler Produkte bzw. Lieferanten sein. Bei der Ansiedlung neuer Märkte muss dabei der Funktionsverlust im zentralen Versorgungsbereich (Einhandelsgeschäfte, Wochenmarkt) durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Dieses ist durch die Generierung von zusätzlicher Kaufkraft oder durch sog. Alleinstellungsmerkmale möglich und durch den Ausschluss von zentrenrelevanter Sortimente (Anm. des Verfassers).

Danach werden durch Stadt+Handel folgende Kriterien für eine Ergänzung der Nahversorgungsstandorte formuliert (Kap. 6.2.2):

- Städtebauliche Integration: Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- ÖPNV-Erreichbarkeit: Der Standort ist an das netz des ÖPNV angebunden.
- Schutz zentraler Versorgungsbereich: Sofern sich der Standort nicht an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“, ist er ausreichend weit vom jeweiligen zentralen Versorgungsbereich entfernt.,
- Sicherung/Optimierung der Nahversorgung: Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorungssituation bei.

Daraus ergeben sich dann folgende Steuerungsleitsätze (Kap. 6.4):

ENTWURF

- Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich vorzusehen.
- Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.
- Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.
- Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes und unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des Betriebes gewährt werden.
- Leitsatz V: „Anschmiegen“ an zentrale Versorgungsbereiche.
- Leitsatz VI: Handwerkerprivileg.

3.2 Sonstige Schutzgüter (nachrichtlich)

Tiere und Pflanzen:

Bestand	**Bewertung**
<u>Schutzgebiete:</u> LSG z.T. im Geltungsbereich FFH-Gebiet unmittelbar östlich angrenzend, angrenzender FFH-LRT 9130	Hohe Bedeutung und damit verbunden auch eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
<u>Biotoptypen Geltungsbereich</u> Überwiegend Brachfläche mit Ruderalstrukturen und Grasflur, ehemalige Gehölzfläche im Osten ohne Vegetation (Februar 2023) Gebäudebestand mit Wegen, Parkplätzen und größerem Baumbestand (südlich der Gebäude) Pferdekoppeln, v.a. im südlichen Bereich (Intensivgrünland, z.T. Lage im LSG) Geschützte Biotope (Knick) in den Randbereichen	Überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung, Hohe Bedeutung für den Baumbestand und die Knicks
<u>Tiere im Geltungsbereich</u> Strukturen mit Bedeutung für den Artenschutz vorhanden (streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG): • Gebäude (Vögel, Fledermäuse), mögliche Brutplätze und Tagesverstecke an Verschalungen und Überständen • Knicks / Bäume (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus), vereinzelte Bäume mit Potenzial für Winterquartier • Vernetzungsstrukturen (Gehölze) mit Anbindung an die Umgebung (Wald, Gewässer) vorhanden • Vor. Geringe Bedeutung für Amphibien / Reptilien, mittlere Bedeutung für Insekten (Ruderalfluren)	Geringe Bedeutung der Ruderalstrukturen mit rascher Wiederherstellbarkeit Mittlere bis hohe Bedeutung der Gehölzstrukturen und Gebäude möglich Vorbelastungen durch Spaziergänger und Straßenverkehr, jedoch geringe Nutzungsintensität

ENTWURF

Boden, Fläche und Wasser:

Bestand	**Bewertung**
<u>Geologie:</u> Glazifluviatile Ablagerungen der Weichselkaltzeit Östlich angrezende, höher liegende Waldflächen mit glaziogenen Ablagerungen (Geschiebesand) Geotop-Potenzialgebiet „Moränen am Dieksee“	Allgemeine Bedeutung des ostholsteinischen Hügellandes
<u>Boden:</u> Braunerde aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand, Hauptbodenart: Sand / Lehmsand	Allgemeine Bedeutung des ostholsteinischen Hügellandes, großflächig verbreitet
<u>Bodenbewertung (nur südlicher Teil, Grünland):</u> • Bodenfunktionale Gesamtleistung: sehr gering, • Wasserrückhaltevermögen: gering, • Nährstoffverfügbarkeit: gering, • Bodenkundliche Feuchtestufe: stark frisch, • Sickerwasserrate: gering, • Bodenwasseraustausch: hoch, • Gesamtfilterwirkung: gering, • Ertragsfähigkeit: gering, • Boden erosionsgefährdet.	Allgemeine Bedeutung, jedoch geringe Filterleistung und damit gefährdet gegenüber Einträgen, Acker- und Grünlandnutzung möglich, jedoch geringe Ertragsfähigkeit.
<u>Lokaler Boden:</u> Mittel- bis grobkörnige Sande, weitgehend ohne bindige Anteile Altlasten sind nicht bekannt, die bisherige Heizung erfolgte aber über Öltanks.	Allgemeine Bedeutung, gute bodenmechanische und hydrogeologische Kennwerte
<u>Fläche:</u> Größe des Geltungsbereiches ca. 6,6 ha, davon ca. 2,5 ha bereits bebaut / erschlossen. Bewegte Topographie (ca. 51-64 m NN)	Hohe Bedeutung im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
Bestand	**Bewertung**
<u>Grundwasser:</u> Mächtiger oberflächennaher Grundwasserleiter, unabgedeckt über tiefen eiszeitlichen Wasserleitern, Grundwasserkörper: Schwentine-Mittellauf, ST11 Grundwasser > 2 m unter Flur Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden	Grundwasser mengenmäßig ungefährdet, jedoch qualitativ gefährdet infolge fehlender Deckschichten
<u>Lokales Grundwasser:</u> In den ausgebrachten Rammkernsondierungen wurde bis in eine Tiefe von 7 m unter GOK kein Grundwasser erbohrt. Schichtenwasser ist aufgrund der sandigen Böden ebenfalls nicht vorhanden	Allgemeine Bedeutung
<u>Oberflächengewässer:</u> Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ca. 250 m nordwestlich liegt der Dieksee, die Entfernung zur Schwentine beträgt ca. 800 m	Geringe Bedeutung im Geltungsbereich

ENTWURF

Klima und Luft:

Bestand	Bewertung
Regionales Klima: Maritime, gemäßigte Klimazone	Allgemeine Bedeutung
Lokales Klima: Klimatischer Gunstraum mit geringen Belastungen durch Überwärmung (geringe Baudichte, Lage am Ortsrand), Wald und Gewässer im Umfeld wirken als Kaltluftentstehungsbereiche	Allgemeine Bedeutung und geringe Empfindlichkeiten
Besondere Gefahren durch den Klimawandel: Allgemeine Gefährdung durch Starkregen, jedoch gute Abflussleistung Richtung Dieksee, keine besondere Gefahr der Überwärmung aufgrund der Ausgleichfunktionen Wald, Gewässer, Ortsrand	Keine besondere Gefährdungssituation
Luft: Keine besonderen luftklimatischen und lufthygienischen Belastungen vorhanden, zeitweise Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Straßenverkehr und den Pferdehof möglich. Größere Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B durch Güllebhälter) liegen jedoch durch den Pferdehof nicht vor.	Keine besondere Belastungssituation

Landschaftsbild und Denkmalschutz:

Bestand	Bewertung
Regionales Landschaftsbild: Ostholsteinisches Hügel- und Seenland mit größeren Seen, Waldgebieten und einer insgesamt sehr bewegten Topographie	Besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit mit hoher Bedeutung für die Naherholung
Lokales Landschaftsbild: Geprägt durch alte bauliche Anlagen und „Brachezustand“, typisches Landschaftsbild eines Ortsrandes (kleinräumige Wohnbebauung mit Höfen und Gewerbe), jedoch ebenfalls große Klinik- und Hotelgebäude in der Nähe auch im Geltungsbereich bewegte Topographie mit typischen Landschaftselementen wie Knicks, Einzelbäume und Wald	Vielfältiges, etwas ungeordnetes Landschaftsbild, ohne besondere Empfindlichkeiten Angrenzender Wald mit hoher Empfindlichkeit, hoher Bedeutung für das Landschaftsbild
Bestand	**Bewertung**
Archäologie: Archäologische Denkmäler im Bereich des Dodauer Waldes vorhanden (gem. §§ 1 und 5 DSchG), Entfernung ca. 1 km (siehe Manangementplan zum FFH-Gebiet, Karte 2c) Bereiche des LSG bzw. FFH-Gebietes ebenfalls als archäologische Interessengebiete ausgewiesen und damit Lage z.T. im Geltungsbereich	Besondere Bedeutung, jedoch relativ weit entfernt. Besondere Bedeutung
Baudenkmäler: Bauliche Denkmäler (Gebäude) und Gründenkmäler in Malente vorhanden (z.B. im Kurpark, Kirchen, Gremsmühle), Entfernung zum Geltungsbereich ca. 1 km	Besondere Bedeutung, jedoch relativ weit entfernt.

ENTWURF

Bestand	**Bewertung**
Sachgüter: Als besondere Sachgüter sind die Gebäude im Geltungsbereich sowie in der Umgebung einzustufen.	Allgemeine Bedeutung
Kulturelles Erbe: Als Zeugnisse der Kulturlandschaft sind die Knicks bzw. die Reste dieser sowie der Baumbestand entlang der Plöner Straße und der historische Waldstandort des Dodauer Waldes einzustufen.	Allgemeine Bedeutung

4. Auswirkungen des Bauleitplans

Untersucht werden im Folgenden die Merkmale möglicher Auswirkungen des Bauleitplanes anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB, Ziffer 2.

Nr.	**Kriterium**	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Neubau einer Markthalle mit Parkplätzen überbaut neu und dauerhaft bestehende Grünflächen. Es entstehen Eingriffen im Sinne der §§ 14/15 BNatSchG. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Die folgende betriebliche Nutzung ist verbunden mit Verkehrsbewegungen sowie in geringen Teilen Verlagerung von Nutzungs- und Kaufkraftströmen. Hier sind Maßnahmen zur Regulierung über Festsetzungen vorgesehen.	Nein Prüfung durch Umweltbericht (Festsetzungen und Ausgleich erforderlich
2.2	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes sind durch das erhöhte Besucher- und Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Wirkungen durch Lärm werden über ein Fachgutachten untersucht und im Umweltbericht dargestellt. Die Wirkungen auf Veränderung der Kaufkraftströme werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Malente bewertet. Es sind Maßnahmen erforderlich, die über Festsetzungen im B-Plan zu regeln sind, um Beeinträchtigungen der bestehenden Strukturen im Sinne einer Kumulation bzw. Marktverschiebung zu verhindern.	Nein, wenn Festsetzungen zur Verkaufsfläche und Sortiment wie vorgesehen

ENTWURF

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
		Grenzüberschreitende Auswirkungen erfolgen nicht.	
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	<u>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</u> Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist von einer Beeinträchtigung durch Licht- und Schallemissionen für angrenzende Nutzungen auszugehen. Die vorgegebenen Immissionsrichtwerte werden aber überall sicher eingehalten, sofern Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt werden.	nein Prüfung durch Fachgutachten Lärm und Umweltbericht
		<u>Schutzgüter Tiere und Pflanzen</u> Die Planungen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft und zu Auswirkungen auf geschützte Arten nach § 44 BNatSchG. Die Wirkungen werden im Umweltbericht zum B-Plan bzw. in einem Fachgutachten zum Artenschutz untersucht und sind über diese auch regelbar. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Durch umfangreiche Grünfestsetzungen kann ein Teil des erforderlichen Ausgleichs im Geltungsbereich umgesetzt werden.	nein Prüfung durch Fachgutachten Artenschutz und Umweltbericht (Maßnahmen erforderlich)
		<u>Schutzgüter Boden und Fläche</u> Durch die Erweiterung und Intensivierung der Fläche kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden allgemeiner Bedeutung. Die zusätzliche Versiegelung ist als erheblicher Eingriff in Boden zu bewerten. Die Wirkungen werden im Umweltbericht zum B-Plan untersucht und sind über diese auch regelbar. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	nein Prüfung durch Umweltbericht (Ausgleich erforderlich)
		<u>Schutzgut Wasser</u> Durch das geplante Vorhaben kommt es innerhalb des Plangebietes zu zusätzlichen Versiegelungen. Innerhalb des Plangebietes wird die Bewirtschaftung des anfallenden Nieder-	nein Prüfung durch Fachgutachten Entwässerung und Umweltbericht

ENTWURF

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
		schlagswassers neu geregelt. Die Wirkungen werden im Umweltbericht zum B-Plan untersucht und sind über diese auch regelbar.	
		<u>Schutzgüter Klima/Luft</u> Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer Erweiterung und Intensivierung der baulichen Nutzung. Die Wirkungen werden im Umweltbericht zum B-Plan untersucht und sind über diese auch regelbar. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf Teilen der Dachflächen und die Anlage von Dachbegrünung und Versickerung vorgesehen.	nein
		<u>Schutzgut Landschaftsbild</u> Die Fläche des Plangebietes befindet sich am Ortsrand von Malente, die bauliche Verdichtung führt zu Veränderungen im Landschaftsbild, in der Nachbarschaft und im Ortseingangsbereich. Die Wirkungen werden im Umweltbericht zum B-Plan untersucht und sind über diese auch regelbar. Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung sind erforderlich.	Nein Prüfung durch Umweltbericht
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Gesamtgröße von ca. 2.000 Sondergebiet Markthalle und einer Festlegung von 800 m² Verkaufsfläche ist als vergleichsweise kleine Einzelhandelseinrichtung zu bewerten. Der Versiegelungsanteil (GRZ) liegt bei 0,9 und ist damit als erheblich einzustufen (siehe Bewertung Boden). Die Wirkungen reichen z.T. über das Plangebiet hinaus (Lärm, Licht, Verkkehr, ggf. Kaufkraftabflüsse) werden aber durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gemindert.	nein
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen na-	<u>Besondere natürliche Merkmale</u> Das Gebiet ist derzeit als Pferdeweide genutzt. Bodenversiegelungen bestehen daher nicht. Die gesamte umge-	nein

ENTWURF

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
	türlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	bende Nutzung besteht derzeit aus landwirtschaftlicher Nutzung bzw. verschiedenen Brachestadien. Einzelhandelsnutzung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Nutzungsintensität bestehen teilweise Empfindichlichkeiten für den Artenschutz, das Schutzgut Boden und für das Schutzgut Mensch. Hier sind im B-Plan-Verfahren Maßnahmen zu Minimierung und zum Ausgleich erforderlich. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen werden eingehalten.	
		<u>Kulturelles Erbe</u> Keine besondere Bedeutung, Vorgaben durch ein archäologisches Interessengebiet sind zu berücksichtigen.	nein
		<u>Intensität der Bodennutzung</u> Die Bodennutzung erfolgt auf bisher unversiegelten Grünlandflächen und ist daher als erheblich zu beschreiben. Die Festlegung der GRZ auf bis zu 0,9 führt zu einer nahezu Vollversiegelung, jedoch ist die Fläche mit 2.000 m² vergleichsweise klein. Dieses ist trotzdem als erheblich zu beschreiben. Die weitergehende Bewertung erfolgt im Umweltbericht. Es ist eine Ausgleiich im Sinne des BNatSchG erforderlich.	Nein Prüfung durch Umweltbericht (Ausgleich erforderlich)
		<u>Überschreitung von Grenzwerten</u> Malente ist weder als Ballungsraum noch als Gebiet mit hohen Umweltbelastungen einzustufen.	nein
2.6.1	Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	Das FFH-Gebiet „Buchenwälder Dodau“ liegt östlich des Geltungsbereiches. Direkte und indirekte Wirkungen durch die Planung werden in einem Fachgutachten untersucht und sind über den Bebauungsplan regelbar.	Nein Prüfung durch Fachgutachten FFH
2.6.2	Auswirkungen auf Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein

ENTWURF

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
2.6.3	Auswirkungen auf Nationalparke	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.4	Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschafschutzgebiete	Ein Teil des Geltungsbereiches liegt im LSG, hier sind im B-Plan Grünflächen vorgesehen. Direkte und indirekte Wirkungen durch die Planung werden im Umweltbericht untersucht und sind über den Bebauungsplan regelbar.	Nein Prüfung durch Umweltbericht
2.6.5	Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG	Es erfolgen Eingriffe in Knick, die Bewertung erfolgt im Umweltbericht zum B-Plan und ist über diesen regelbar. Ein gesonderter Ausnahmeantrag ist erforderlich.	Nein Prüfung durch Umweltbericht (Ausgleich erforderlich)
2.6.6	Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.7	Auswirkungen auf Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.8	Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.9	Auswirkungen auf Denkmäler, Bodendenkmäler und archäologische Interessengebiete	Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein archäologisches Interessengebiet vorhanden. Die Vorgaben des Archäologischen Landesamtes sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und voraussichtlich regelbar.	nein

ENTWURF

Bewertung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Malente:

Bewertung der städtebaulichen Integration: Das Gebiet liegt bisher am Rande des im Zusammenhang bebauten Hauptortes. Für diesen südlichen Bereich wird bereits im Gutachten eine gewisse Unterversorgung attestiert, jedoch mit deutlich zu geringen Kaufkräften. Durch die Entwicklung eines großflächigen Baugebietes mit 600-1.000 Neubürgern ist jedoch von einer deutlichen Kaufkraftentwicklung auszugehen, so dass eine Markthalle mit vergleichsweise geringen Verkaufsflächengrößen ausreichend Potenzial bietet.

Bewertung der ÖPNV-Erreichbarkeit: Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Bewertung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche: Das Gebiet liegt nicht in der Nähe der bisherigen Versorgungsbereiche, jedoch in ausreichender Entfernung. Für diesen südli-

chen Bereich wurde eine gewisse Unterversorgung attestiert. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wird aber eine Begrenzung der Verkaufsfläche und eine Sortimentsausschlussliste vorgesehen.

Bewertung zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgung: Für die geplante Markthalle sind kleinstrukturierte Verkaufsflächen vorgesehen. Hier sollen bevorzugt regionale, hochwertige Produkte angeboten werden. Auf diese Weise kann eine sinnvolle Ergänzung des bisherigen Angebotes geschaffen werden (Steigerung der Qualität). Neben der reinen Nahversorung kann auf diese Weise auch eine Strahlwirkung über das direkte Einzugsgebiet hinaus erreicht werden.

Somit wird dem Leitsatz II des Einzelhandelskonzeptes (Stadt + Handel, 2019) entsprochen, welches Nahversorung sekundär auch außerhalb des Zentrums zulässt. Die Lage am unterversorgten südlichen Ortsrand sowie die qualitative Ausrichtung auf regionale Produkte ergänzen dabei sinnvoll das bisherige Sortiment in Malente. Relevante Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt sind daher nicht zu erwarten. Es ist allenfalls eine geringe Marktverschiebung zu möglich. In Verbindung mit der Neuschaffung von großflächigen Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Planes 101 und der vorgesehenen Strahlwirkung des Gesamtkonzeptes für den Tourismus- und Gesundheitsbereich ist der geplante Marktstandort eher als positive Ergänzung in Malente zu bewerten.

Bedeutung der Regionalität in der AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz:

Die Aktivregion Schwentine-Holsteinische Schweiz hat über eine Integrierte Entwicklungsstrategie (IES, 2022) Ziele für die Erhaltung und Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen Region festgelegt. Teil dieser Zukunftsthemen ist u.a. auch der Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten, Z.B. im Bereich Lebensmittel über die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte oder für Kooperationen von Landwirtschaft und Tourismus.

Mit der Fördermaßnahmen „Initialisierungsmanagement“ unterstützt das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft zusätzlich innovative Projekte für regional verarbeitete Lebensmittel.

ENTWURF

Abb. 5: Zukunftsthemen der Aktivregion (Auszug IES, 2022)

5. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert formuliert. Dieser enthält auch umfangreiche Festsetzungen und Erläuterungen zur Grünordnung.

In Bezug auf die Bewertung der geplanten Markthalle auf die bestehenede Einzelhandelsstruktur in Malente wurden ebenfalls bereits Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass keine nachteiligen Wirkungen auf das Ortszentrum erfolgen, sondern eine Ergänzung des Nahversorungsangebotes erfolgt.

6. Zusammenfassende Beurteilung der Erheblichkeit

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur planungsrechtlichen Entwicklung einer Markthalle mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² innerhalb des Bebauungsplanes 101 der Gemeinde Malente sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Malente, aber auch keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Es sind damit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.