

Gemeinde Bad Malente

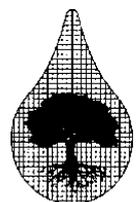
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 101 sowie 24. Änderung des F-Planes

Vorentwurf zum Umweltbericht (Ersteinschätzung)



BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner

Russeer Weg 54 + 24111 Kiel + Tel. 0431/ 69 88 45 + BBS-Umwelt.de



Gemeinde Malente

Bebauungsplan Nr. 101 sowie

24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf zum Umweltbericht (Ersteinschätzung)

Auftraggeber:

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

Verfasser

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel. 0431 / 69 88 45
www.BBS-Umwelt.de

Bearbeitung:

M.Sc. Jessica Krause
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann



Kiel, den 02.03.2023 (Frühzeitige Beteiligung)

BBS- Umwelt GmbH
Firmensitz: Kiel

Handelsregister Nr.
HRB 23977 KI

Geschäftsführung:

Dr. Stefan Greuner-Pönicke
Kristina Hißmann
Angela Bruens
Maren Rohrbeck

Inhaltsverzeichnis

Vorentwurf zum Umweltbericht (Ersteinschätzung	2
1 Einführung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	2
1.2 Standortalternativen.....	4
1.3 Schutzgebiete.....	4
1.4 Untersuchungsraum	5
1.5 Methodik.....	6
2 Wirkfaktoren	7
3 Umweltprüfung	7
3.1 Schutzgut Mensch	7
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
3.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	15
3.4 Schutzgut Wasser:.....	16
3.5 Schutzgut Klima und Luft	17
3.6 Schutzgut Landschaftsbild	18
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung.....	20
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	21
5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
6 Monitoring.....	21
7 Nicht technische Zusammenfassung	21

1 Einführung

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.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde die BBS-Umwelt GmbH beauftragt. Zum derzeitigen Verfahrensstand wird eine Vorabschätzung erstellt, welche hiermit vorgelegt wird.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 101:

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 Ringschließung vorgesehen, die als befestigter Weg bereits vorhanden ist.

Die bestehenden Gebäude werden überwiegend in die Planungen integriert, saniert und durch Neubauten ergänzt. Folgende bauliche Entwicklung ist vorgesehen:

- Errichtung von Wohnungen im Bereich der Bestandgebäude mit baulichen Erweiterungen (Festsetzung als WA), bevorzugt als seniorengerechte (Eigentums-) Wohnungen,
- Errichtung von weiteren Wohnungen, bevorzugt als Mietwohnungen z.B. für Mitarbeiter (Festsetzung als WA),
- Errichtung eines Pflegeheims (Festsetzung als SO, an der Plöner Straße),
- Errichtung einer KITA (Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche),
- Errichtung einer Nahversorgungsfläche/Markthalle (Festsetzung als SO)
- Errichtung einer Pflegefachschule mit Boardinghaus (Festsetzung als SO)

Die Gebäude werden als 2-4-geschossige Gebäude, überwiegend mit Satteldach vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4.

Es ist eine Durchgrünung und Eingrünung des gesamten Quartiers unter Berücksichtigung des Baum- und Knickbestandes vorgesehen.

Ein Teil der Fläche (südöstlicher Bereich) liegt im Landschaftsschutzgebiet. Diese Flächen werden derzeit als Pferdekoppel genutzt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser Bereich für die Energieversorgung (Photovoltaik, Geothermie) bzw. für die Entwässerung vorgese-

hen.



Abb. 1: Masterplanentwurf (Architekt Schlepps, Oktober 2022)



Abb. 2: B-Plan-Entwurf (Architekt Schlepps, 30.01.2023)

Darüber hinaus gehende textliche Festsetzungen liegen zum derzeitigen Stand des B-Planes noch nicht vor.

24. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Derzeit liegt noch kein Entwurf vor. Die Festsetzungen werden entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente (2005) ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches als SO Altenheim dargestellt, die südlichen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft. Hier ist eine Änderung der Festsetzungen erforderlich. In der Umgebung befinden sich Wohnbauflächen, weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie weitere Sondergebiete.

1.2 Standortalternativen

Die Planungen umfassen im Wesentlichen die Neuentwicklung einer bestehenden Baufläche (Altenheim). Echte Standortalternativen ergeben sich somit nicht. Die insgesamt vorgesehene bauliche Verdichtung entspricht den derzeitigen Zielen der Bauleitplanung. Darüber hinaus wird auf diese Weise eine bauliche Lücke am Ortsrand von Malente geschlossen.

Für die Erschließung werden vorhandenen Zuwegungen genutzt und erweitert. Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes sind die inneren Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend hiervon abhängig.

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

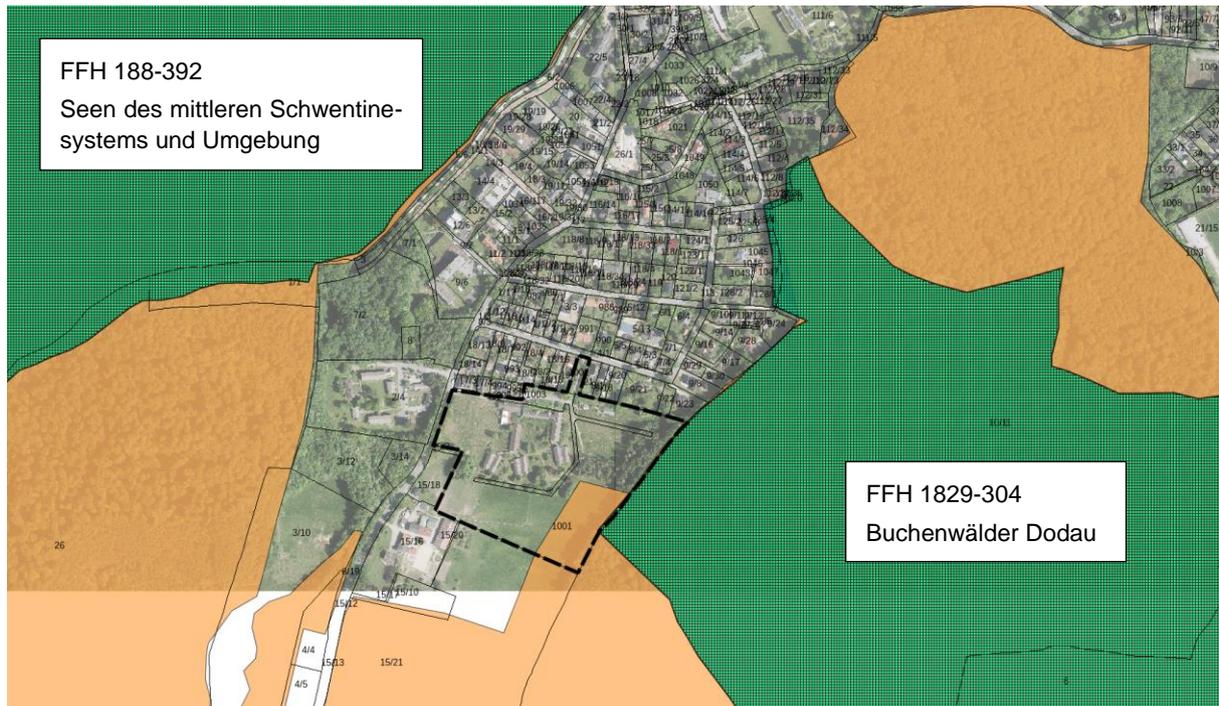


Abb. 3: Schutzgebiete

Orange: LSG

Grün: FFH-Gebiete

In den Randbereichen des Geltungsbereiches sind teilweise Knicks vorhanden, die als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§21 LNatSchG anzusprechen sind.

1.4 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes / der Flächennutzungsplanänderung sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Malente, in der Nähe des Dieksees. Die Plöner Straße, an welcher das Gebiet liegt, stellt die Hauptverbindungsachse zwischen Malente und Plön dar.

Die Gemeinde Malente gehört zur Holsteinischen Schweiz und ist Teil des gleichnamigen Naturparks.



Abb. 4: Lage des Vorhabensbereiches (Quelle: OSM)

1.5 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Sach- und Kulturgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Zum aktuellen frühzeitigen Planungsstand erfolgt dieses teilweise stichpunktartig. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht auf der Auswertung bestehender Daten und einer einmaliger Begehung. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

2 Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren sind eng mit der Umsetzung der Planungen zum Bebauungsplan verbunden. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Umsetzung von baulichen Maßnahmen ist in der Regel verbunden mit Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter durch Lärm und Verkehr. Anlagenbedingt ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Ruderalstrukturen sowie des Gehölzbestandes im zentralen Bereich verloren gehen wird. Durch Abriss und Sanierungsmaßnahmen, Bau-
feldfreimachung und den allgemeinen Baubetrieb werden Störungen auf den Artenbestand des Gebietes sowie auf die umliegenden Nutzungsstrukturen (Wohnbebauung) verursacht.

Weiterhin wird durch neue Gebäude voraussichtlich ein hoher Anteil an versiegelter Fläche entstehen. Hier sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser und Biotop sowie für den Artenschutz zu erwarten.

Auswirkungen im Betrieb sind im Wesentlichen durch eine Zunahme des Verkehrs wie Störungen durch Lärm, Licht und Bewegungen mit Wirkungen auch auf die umliegenden Flächen zu erwarten. Im Bereich geplanter Grünflächen können neue Lebensräume entstehen.

Für das Schutzgut Mensch entsteht ein neues, hochwertiges Gebiet für verschiedenen Generationen auf einer derzeitigen Brachfläche bzw. Leerstandsfläche. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen mit dem Schwerpunkt „Gesundheit“ sowie ein Kindergarten, welche unmittelbar der Gemeinde zu Gute kommen soll.

3 Umweltprüfung

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand	Bewertung
<u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Mittelgroßer Ort (Großgemeinde mit knapp 12.000 Einwohnern) mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, 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),	Geringe bis mittlere Belastungen

Bestand	Bewertung
Lärm durch Straßenverkehr (Plöner Straße) vorhanden.	
<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



Abb. 5: Nutzungsstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches (Quelle: OSM)

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Stärkung des Standortes Malente durch Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungen, KITA-Versorgung, Umnutzung einer Brachfläche / Leerstand	Auswirkungen positiv
<u>Erholung / Gesundheit</u> Geplanter Gesundheitscampus passt in die Bäderstruktur von Malente und wertet diese auf	Auswirkungen positiv
<u>Lärm / Gesundheitsschutz</u> Geringe zusätzliche Verkehrsbewegungen und Parken, v.a. Hinrich-Wrage-Straße (bisher keine genauere Prognose vorliegend) Lärmwirkungen der Plöner Straße auf das Gebiet zu	noch offen, wird im weiteren Verfahren ergänzt

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<p>erwarten (bisher keine genauere Prognose vorliegend) Voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen der Emissionen (Lärm, Luft), jedoch Veränderung der Beleuchtungssituation (Licht)</p> <p>Eine besondere Gefahr für Unfälle und Katastrophen, auch im Sinne der SEVESO III-RL wird durch das Vorhaben nicht induziert und ist selbst durch dieses nicht betroffen</p>	--
<p><u>Geltungsbereich</u> Umnutzung einer Brachfläche / Leerstand, Verkleinerung / Verlagerung der Pferdekoppeln</p>	Auswirkungen positiv Bewertung noch offen

Fazit Schutzgut Mensch

Unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Planungen werden diese als durchweg positiv für den Standort, aber auch für die Gemeinde Malente bewertet.

Bezüglich möglicher Auswirkungen von B-Plan-induziertem Lärm und Verkehr auf die umgebenden, z.T. schutzbedürftigen Nutzungen (Kliniken, Wohnbebauung), aber auch von Lärmwirkungen der Plöner Straße auf den Geltungsbereich liegen derzeit noch keine ausreichenden Daten für eine Bewertung, insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen (Pflegeheim), vor. Die Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand	Bewertung
<p><u>Schutzgebiete:</u> LSG z.T. im Geltungsbereich FFH-Gebiet unmittelbar östlich angrenzend, angrenzender FFH-LRT 9130</p>	Hohe Bedeutung und damit verbunden auch eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
<p><u>Biotoptypen Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</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</p>	Überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung, Hohe Bedeutung für den Baumbestand und die Knicks
<p><u>Tiere im Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Strukturen mit Bedeutung für den Artenschutz vorhanden (streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude (Vögel, Fledermäuse), mögliche Brutplätze und Tagesverstecke an Verschalungen und Überständen • Knicks / Bäume (Vögel, Fledermäuse, Hasel- 	Geringe Bedeutung der Ruderalstrukturen mit rascher Wiederherstellbarkeit Mittlere bis hohe Bedeutung der Gehölzstrukturen und Gebäude möglich

Bestand	Bewertung
<p>maus), vereinzelte Bäume mit Potenzial für Winterquartier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vernetzungsstrukturen (Gehölze) mit Anbindung an die Umgebung (Wald, Gewässer) vorhanden • Vor. Geringe Bedeutung für Amphibien / Reptilien, mittlere Bedeutung für Insekten (Ruderalfluren) 	<p>Vorbelastungen durch Spaziergänger und Straßenverkehr, jedoch geringe Nutzungsintensität</p>

Fotodokumentation



Gebäude mit angrenzenden Ruderalstrukturen



Ruderalflur an der Plöner Straße



Gebäude, z.T. unterkellert



Innenhof mit Ruderalflur (v.a. Gras) und Baumbestand



Baumbestand südlich der Gebäude



Pferdeweide (im LSG)



Östliche Teilfläche, Gehölzfläche gerodet / ge-
fräst
Im Hintergrund Wald mit FFH-Gebiet



Zufahrt Hinrich-Wrage-Straße mit Baum- und
Gehölzbestand



Knick / Gehölzbestand an der Plöner Straße



Parkplatz / Lagerplatz im Zufahrtsbereich



Knick (rechts) am östlichen Rand des
Geltungsbereichs mit Wanderweg und Wald
(FFH-Gebiet, links)



Abzureißendes Gebäude mit ehemaligem
Haupteingang



Abb. 6: WinArt-Abfrage (LLUR, 2022)

Rot: Haselmaus, Gelb: Fledermäuse, Grün: Amphibien/Reptilien, Braun: Heuschrecken, Blau: Tagfalter

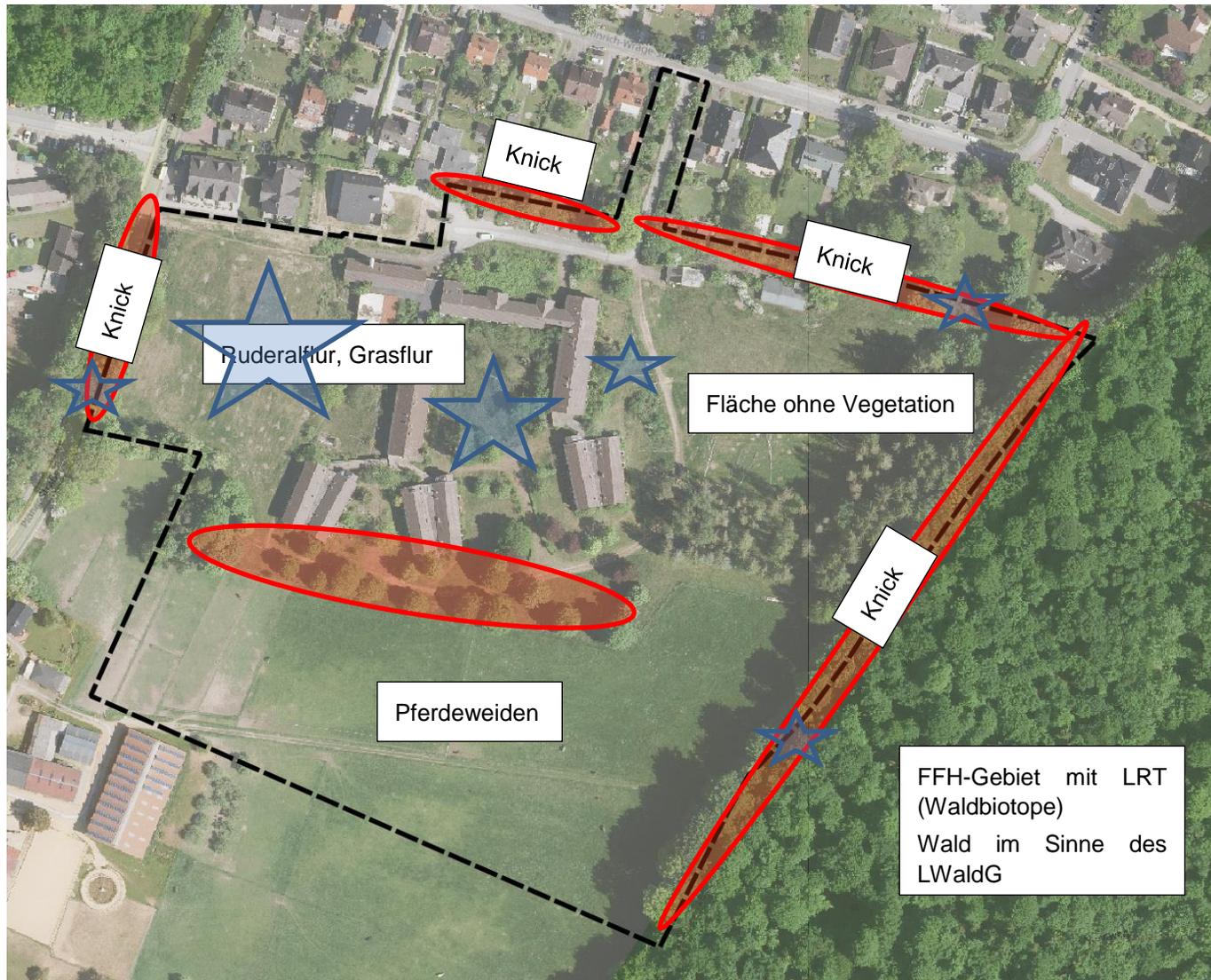


Abb. 7: Biotop- und Lebensraumstrukturen

Rot: wertvolle Strukturen (geschütztes Biotop und Vernetzungselemente, Lebensraum geschützter Arten), blau: Nahrungsflächen (geschützter Arten)

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<p><u>Schutzgebiete:</u> Bauliche Anlagen und Bodenveränderungen im LSG genehmigungspflichtig, Auswirkungen auf das FFH-Gebiet prüfpflichtig (FFH-Vorprüfung wird erstellt)</p>	<p>Noch offen, wird im weiteren Verfahren ergänzt</p>
<p><u>Biotoptypen Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Bauliche Verdichtung verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft ist ausgleichspflichtig, Maßnahmen zum Erhalt und zur Durchgrünung wirken als Minimierungsmaßnahmen, vorgesehen sind ein größtmöglicher Erhalt der Knicks und der Bäume sowie Maßnahmen zur Durchgrünung (Baumbepflanzung, Anlage von begrünten Freiflächen, z.T. Dachbegrünung) Zufahrten von der Plöner Straße vor. mit Eingriff in Knick Östlich angrenzend ist Wald im Sinne des LWaldG vorhanden</p>	<p>Eingriff erheblich, Ausgleichbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt Maßnahmen werden im weiteren Verfahren durch Festsetzungen geregelt und bewertet Eingriffe in Knick bedürfen eine Ausnahme nach § 21 LNatSchG Waldabstand von 30 m gemäß LWaldG einzuhalten</p>
<p><u>Tiere im Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Verlust von Strukturen mit Bedeutung für den Artenschutz durch bauliche Verdichtung und Abriss/Sanierung, im Betrieb sind Störwirkungen durch Lärm, Licht und Bewegungen, auch auf außerhalb liegende Flächen zu erwarten. Maßnahmen zum Erhalt und zur Durchgrünung wirken ggf. als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen</p>	<p>Prüfung möglicher Betroffenheiten erforderlich, Maßnahmen und ggf. Ausgleich werden im weiteren Verfahren geprüft (Artenschutzrechtliche Prüfung wird erstellt)</p>

Fazit Schutzgut Tiere und Pflanzen

Teile des Gebietes sind wenig konfliktrichtig. Auswirkungen auf geschützte Biotope und geschützte Arten sind jedoch für Teilflächen nicht auszuschließen. Hier sind im weiteren Verfahren Untersuchungen auf Basis einer Biotopkartierung und einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (keine Kartierungen) vorgesehen.

Die Planungen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, hier ist im weiteren Eingriff und Ausgleich zu bilanzieren, dieser muss auf einer externen Fläche erfolgen.

Mögliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung untersucht.

Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die biologische Vielfalt leitet sich dann aus der Summation der Teilwirkungen dieses Schutzgutes ab und ergänzt diese.

3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand	Bewertung
<u>Geologie:</u> Glazifluviatile Ablagerungen der Weichselkaltzeit Östlich angrenzende, 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> <ul style="list-style-type: none"> • 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> Bodenaufschlüsse liegen bisher noch nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt	--
<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

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Geologie:</u> Keine wesentliche Veränderung	--
<u>Boden / Bodenbewertung / lokaler Boden:</u> Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelungen (GRZ von 0,4) Veränderungen der Topographie durch Bodenauf- und -abtrag.	Eingriff im Sinne des BNatSchG, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt Minimierungsmaßnahmen (Anteil Versiegelung, Bodenmanagement) werden im weiteren Verfahren geprüft
<u>Fläche:</u> Hohe Bedeutung im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden	Neunutzung positiv

Fazit Schutzgut Boden und Fläche

Bodenversiegelungen und Bodenauf- und -abtrag führen zu einer Veränderung der Bodenstrukturen sowie zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese Eingriffe sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung zu ermitteln und auszugleichen. Der Ausgleich kann multifunktional mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgen.

Über Baugrund, Tragfähigkeit und Wiederverwendung von Böden im Sinne eines Bodenmanagements und zur Eingriffsminimierung liegen noch keine Daten vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Bewertung des vorsorgenden Bodenschutzes.

3.4 Schutzgut Wasser:

Bestand	Bewertung
<u>Grundwasser:</u> Mächtiger oberflächennaher Grundwasserleiter, ungedeckt 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> Daten über lokale Grundwasserflurabstände liegen noch nicht vor	--
<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

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Grundwasser / lokales Grundwasser:</u> Reduzierung der Versickerung im Bereich der Versiegelungen, jedoch zentrale Versickerung im Geltungsbereich vorgesehen (Lage und Gestaltung je nach Entwässerungskonzept)	Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung eines Entwässerungskonzeptes und der Vorgaben des A-RW 1-Erlasses
<u>Oberflächengewässer:</u> Keine wesentlichen Veränderungen	--

Fazit Schutzgut Wasser

Die Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes hat eine zentrale Bedeutung für die Bewertung von Auswirkungen auf das Grundwasser. Diese werden dann im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand	Bewertung
<u>Regionales Klima:</u> Maritime, gemäßigte Klimazone	Allgemeine Bedeutung
<u>Lokales Klima:</u> 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
<u>Besondere Gefahren durch den Klimawandel:</u> Allgemeine Gefährdung durch Starkregen, jedoch gute Abflussleistung Richtung Dieksee, keine besondere Gefahr der Überwärmung aufgrund der Ausgleichfunktionen Wald, Gewässer, Ortsrand	Keine besondere Gefährdungssituation
<u>Luft:</u> Keine besonderen luftklimatischen und lufthygienischen Belastungen vorhanden, zeitweise Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Straßenverkehr und den Pferdehof möglich	Keine besondere Belastungssituation

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Regionales Klima:</u> Keine wesentlichen Veränderungen,	--
<u>Lokales Klima:</u> Geringe bis mittlere Veränderungen durch bauliche Verdichtung (klimatischer Ungunstraum), aber gute lokalklimatische Ausgangssituation	Voraussichtlich nicht erheblich
<u>Besondere Gefahren durch den Klimawandel:</u> Keine wesentliche Gefährdung, jedoch Prüfung von lokalen Ausgleichsmaßnahmen (Gewässer, Beschattung) im weiteren Verfahren, Die Nutzung von erneuerbaren Energien wie Photovoltaik und Geothermie ist vorgesehen.	Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft
<u>Luft:</u> Keine wesentlichen Veränderungen	--

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Veränderungen für dieses Schutzgut durch die Planungen zu erwarten. Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zur Reduzierung möglicher Auswirkungen durch den Klimawandel und zur Nutzung erneuerbarer Energien geprüft.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand	Bewertung
<u>Regionales Landschaftsbild:</u> 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
<u>Lokales Landschaftsbild:</u> Geprägt durch alte bauliche Anlagen und „Brachezustand“, typisches Landschaftsbild eines Ortsrandes (kleinräumige Wohnbebauung mit Höfen), jedoch ebenfalls großen Klinik- und Hotelgebäuden 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

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Regionales Landschaftsbild:</u> Keine wesentlichen Veränderungen	--
<u>Lokales Landschaftsbild:</u> Deutliche Veränderung innerhalb des Geltungsbereiches und auf die unmittelbare Umgebung durch Veränderung der Topographie und bauliche Verdichtung, Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung erforderlich und vorgesehen, um die Wirkungen auf die Umgebung zu reduzieren.	Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Veränderungen für dieses Schutzgut durch die Planungen zu erwarten, sofern Maßnahmen zur Minimierung der Fernwirkung sowie zur Durchgrünung an Standort umgesetzt werden.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand	Bewertung
<p><u>Archäologie:</u> 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</p>	<p>Besondere Bedeutung, jedoch relativ weit entfernt. Besondere Bedeutung</p>
<p><u>Baudenkmäler:</u> Bauliche Denkmäler (Gebäude) und Gründenkämler in Malente vorhanden (z.B. im Kurpark, Kirchen, Gremsmühle), Entfernung zum Geltungsbereich ca. 1 km</p>	<p>Besondere Bedeutung, jedoch relativ weit entfernt.</p>
<p><u>Sachgüter:</u> Als besondere Sachgüter sind die Gebäude im Geltungsbereich sowie in der Umgebung einzustufen.</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>
<p><u>Kulturelles Erbe:</u> 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.</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>



Abb. 8: Archäologisches Interessengebiet

Umweltauswirkungen	Bewertung
<u>Archäologie:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen auf archäologische Denkmäler aufgrund der Entfernung, jedoch durch das archäologische Interessengebiet ggf. Maßnahmen erforderlich	-- Ggf. Maßnahmen prüfen
<u>Baudenkmäler:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen	--
<u>Sachgüter:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen	--
<u>Kulturelles Erbe:</u> Auswirkungen sind möglich und im weiteren Verfahren in ihrer Erheblichkeit zu bewerten. Der Erhalt von Knicks und Baumbestand stellt eine wirksame Maßnahme dar.	Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft

3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Bereits zum jetzigen Verfahrensstand sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zu erwarten. Hier sind im Rahmen des B-Plan-Entwurfes Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen. Trotzdem wird der Verlust von artenschutzrechtlich relevanten und teilweise geschützten Gehölzen sowie die Versiegelung von Freifläche zu Ausgleichsbedarf führen, ggf. sind auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dieses ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Voraussichtlich sind folgende Eingriffe zu erwarten:

- Eingriffe in Biotop und Boden allgemeiner Bedeutung,
- Vor. Eingriffe in geschützte Biotop,
- Vor. Eingriffe in Lebensräume geschützter Arten,
- Vor. Eingriffe in den Baumbestand

Eine detaillierte Prognose erfolgt dann durch Fortschreibung im weiteren Verfahren, diese enthält dann auch eine Bewertung möglicher Wechselwirkungen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren formuliert. Voraussichtlich muss der erforderliche Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Zum jetzigen Verfahrensstand erfolgte nur eine Vorabschätzung möglicher Betroffenheiten der Schutzgüter. Kartierungen sind bisher nicht erfolgt. Hier bestehen relevante Kenntnislücken. Im weiteren Verfahren erfolgt die Bewertung der Biotoptypen durch eine Biotoptypenkartierung, die Bewertung des Artenschutzes auf Basis einer Potenzialanalyse.

Hinsichtlich möglicher Belastungen durch Lärm wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Weiterhin ist die Erstellung eines Fachgutachtens für Baugrund und Oberflächenentwässerung vorgesehen.

6 Monitoring

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten. Vorgaben zum Monitoring erfolgen im weiteren Verfahren.

7 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Malente plant die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 an der Plöner Straße. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,6 ha. Hier sollen auf dem Gelände eines ehemaligen Altenheimes sowie einer bestehenden Grünfläche mit, z.T. mit Gehölzen zukünftig verschiedene Gesundheitseinrichtungen sowie Wohngebäude entstehen. Diese werden in ein hochwertiges Grün- und Freiflächenkonzept eingebettet.

Durch die Planungen sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden voraussichtlich erheblich betroffen. Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen der Schutzgüter) im Sinne des UVPG sind im weiteren Verfahren Maßnahmen zu formulieren. Die Vorgaben der §§ 13-15 und 44 BNatSchG sind dabei einzuhalten. Voraussichtlich ist eine externe multifunktionale Ausgleichsfläche erforderlich.

Für das Schutzgut Mensch ist eine Verbesserung der wohnbaulichen Versorgung und der Versorgung mit Betreuungseinrichtungen (Pflegeheim, KITA) auf einer Brachfläche / Leerstandsfläche zu erwarten.