

Betreff
Gemeinde Malente - Bebauungsplan Nr. 103 sowie 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Malente für das Gebiet der ehemaligen LVA-Klinik in Krummsee, Hängebarghorst hier: Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, Stellungnahme der Stadt Plön

<i>Fachbereich:</i> Fachbereich 4 - Planen & Bauen	<i>Datum</i> 30.04.2024
<i>Sachbearbeitung:</i> Daniela Schulz	
<i>Aktenzeichen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung (Entscheidung)	15.05.2024	Ö

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.04.2024 wurde die Stadt Plön gem. § 2 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 sowie der 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Malente beteiligt
Ziel der Planung ist die Errichtung eines Hotelbetriebes mit 99 Zimmern sowie von 52 zum Hotel gehörigen Ferienwohnungen. Darüber hinaus sind 76 private Ferienwohnungen geplant, die einem ständig wechselndem Personenkreis zur Verfügung stehen sollen. Ergänzt werden sollen diese Beherbergungsmöglichkeiten durch gastronomische Angebote, Wellnesseinrichtungen, sowie Spiel-, Sport- und Freizeitangebote. Zusätzlich sind Büro- und Verwaltungsräume sowie Mitarbeiterwohnungen geplant.
Im Rahmen der Bauleitplanung werden für die Realisierung entsprechende Sondergebiete festgesetzt, bestehende Grünflächen werden als Wald- bzw. Parkflächen dargestellt bzw. festgesetzt.
Belange der Stadt Plön sind aus Sicht der Verwaltung nicht betroffen. Ein Vorbringen von Bedenken oder eine Mitteilung von Anregungen und Hinweisen ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:keine

Klimarelevanz & Begründung: Positiv Negativ keine

Beschlussvorschlag:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 sowie die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Malente werden keine Bedenken vorgebracht. Seitens der Verwaltung wird keine Stellungnahme an die Gemeinde Malente abgegeben.

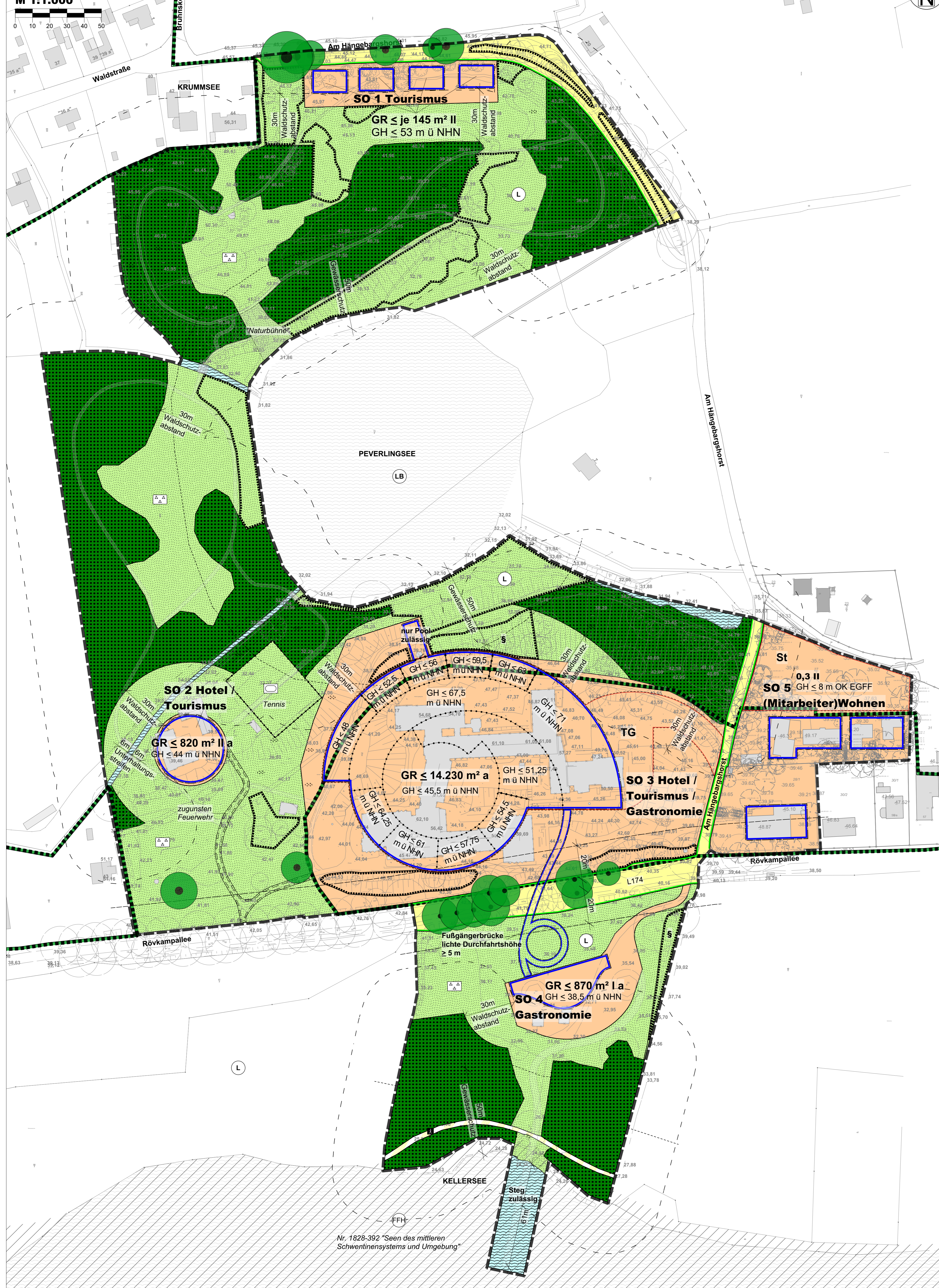
I.A.
Schulz

Anlagen:

Anlage 1 Malente BP 103 Planurkunde
Anlage 2 Malente FNP 26 Planurkunde
Anlage 3 Malente FNP 26 BP 103 Begründung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 103 DER GEMEINDE MALENTE

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIETE § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR ≤ 500m² GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I ZAHLE DER VOLLGESCHOßE ALS HÖCHSTMAß § 16 BauNVO

GH ≤ 10m ü. NHN MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 22 und 23 BauNVO

--- BAUGRENZE

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB § 9 Abs. 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FUß- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

PARKANLAGE

TENNISPLATZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

FLÄCHEN FÜR WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 und 22 BauGB

TG TIEFGARAGE

St STELLPLÄTZE

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU AN GEWÄSSERN 1 GRÜNDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

20 m ANBAUFREIE ZONE AN BUNDESSTRASSEN § 29 StrVG, § 9 FStrG

30 m WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG

30 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN § 35 LNatSchG

§ GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 30 BNatSchG

§ 21 LNatSchG

§ UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

LB GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

FFH FFH-GEBIETE

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

BÖSCHUNG

HOHENPUNKTE

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung eines Hotels mit Ferienwohnungen und allen erforderlichen Nebeneinrichtungen und zusätzlichen Nutzungsangeboten.

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET 1 - TOURISMUS
Im Sonstigen Sondergebiet 1 -Tourismus- sind maximal 8 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET 2 - HOTEL / TOURISMUS
Im Sonstigen Sondergebiet 2 -Hotel/Tourismus- sind Spiel-, Sport- und Freizeitangebote in Zuordnung zum Hotel zulässig.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET 3 - HOTEL / TOURISMUS / GASTRONOMIE
(1) Ein Hotel mit maximal 99 Zimmern. Dieser Betrieb muss auf eine gastronomische Fremdversorgung der Gäste durch den Betriebsbetrieb abgestimmt sein. Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.
(2) Maximal 52 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis in Zuordnung zum Hotel.
(3) Maximal 08 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis.
(4) Wellness- und Tagungseinrichtungen.
(5) Spiel-, Sport- und Freizeitangebote.
(6) Schank- und Speisewirtschaften.
(7) Büro- und Verwaltungsräume.
(8) Oberirdischen und unterirdischen Stellplätze.
(9) Sonstige Wohnungen sind unzulässig.

1.4 SONSTIGES SONDERGEBIET 4 - GASTRONOMIE
Im Sonstigen Sondergebiet 4 -Gastronomie- sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.5 SONSTIGES SONDERGEBIET 5 - (MITARBEITER)WOHNEN
Zulässig sind:
1. Wohnungen für MitarbeiterInnen
2. Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässigen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 AUSNAHMEN VOM DEM FESTGESETZTEN MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 19 Abs. 6 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)
(1) Die maximal zulässigen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet können ausnahmsweise für Außenterrassen außerhalb der Baufenster insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.
(2) Ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) um bis zu 1,50 m ist zulässig.

3. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Sondergebiet 1 beträgt 2.500 m².
(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Sondergebiet 3 beträgt 50.000 m².

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

4.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubare festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Baurungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauNVO)
(1) Innerhalb des Planungsbereiches sind als zu erhalten festzusetzen, vorhandene Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Wind im weiteren Verfahren ergänzt. -

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
(1) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malente durch das Planungsbüro Ostholstein, Trennkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.gloh.de

PRÄAMBEL
Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet der ehemaligen LVA-Klinik in Krummsee, Hängebergshorst, nördlich und südlich der Rövkampallee (L174), begrenzt im Süden durch den Kellersee und nördlich durch die Waldstraße, östlich begrenzt durch die Straße Am Hängebergshorst mit Ausnahme des Peverlingsees und der Flurstücke 75/3 und 72 der Flur 1 Gemarkung Krummsee sowie westlich begrenzt durch das benachbarte Garteneingelände, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom xx.xx.xxxx.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem "Ostholsteiner Anzeiger" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungsausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und weiteren Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und die öffentliche Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Malente unter www.malente.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

xxx, den Siegel (Gedow) -Bürgermeister-

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

xxx, den Siegel (Möller) -Öffentl. best. Verm.-ing.-

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes, haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in dem "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde unter www.malente.de ins Internet eingestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes, am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

xxx, den Siegel (Gedow) -Bürgermeister-

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

xxx, den Siegel (Gedow) -Bürgermeister-

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in dem "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am in Kraft getreten.

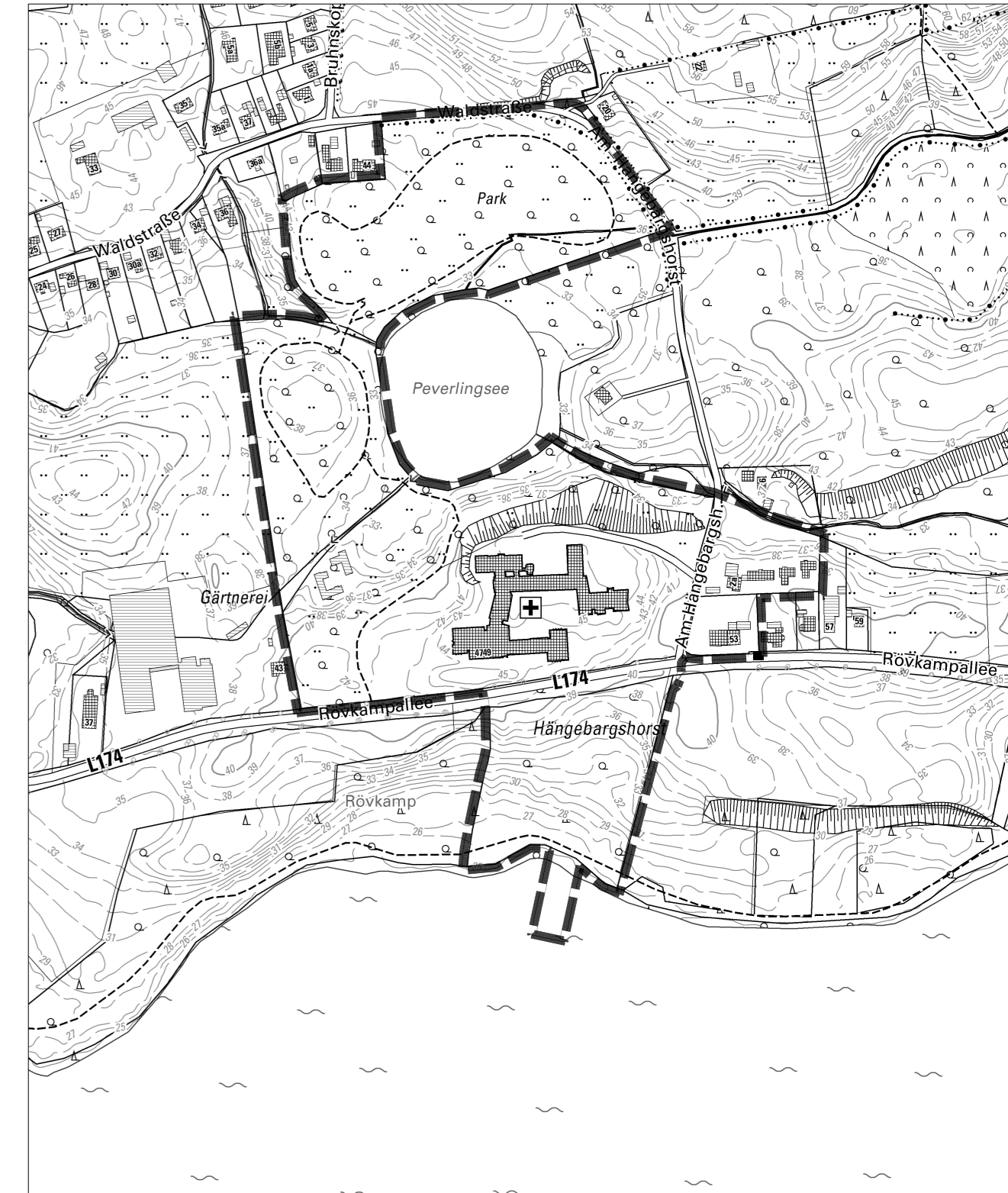
xxx, den Siegel (Gedow) -Bürgermeister-

Authentifizierungswahl/Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsform des Bebauungsplans Nr. 103 der Gemeinde Malente übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103

für das Gebiet der ehemaligen LVA-Klinik in Krummsee, Hängebergshorst, nördlich und südlich der Rövkampallee (L174), begrenzt im Süden durch den Kellersee und nördlich durch die Waldstraße, östlich begrenzt durch die Straße Am Hängebergshorst mit Ausnahme des Peverlingsees und der Flurstücke 75/3 und 72 der Flur 1 Gemarkung Krummsee sowie westlich begrenzt durch das benachbarte Garteneingelände

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000
Stand: 26. März 2024

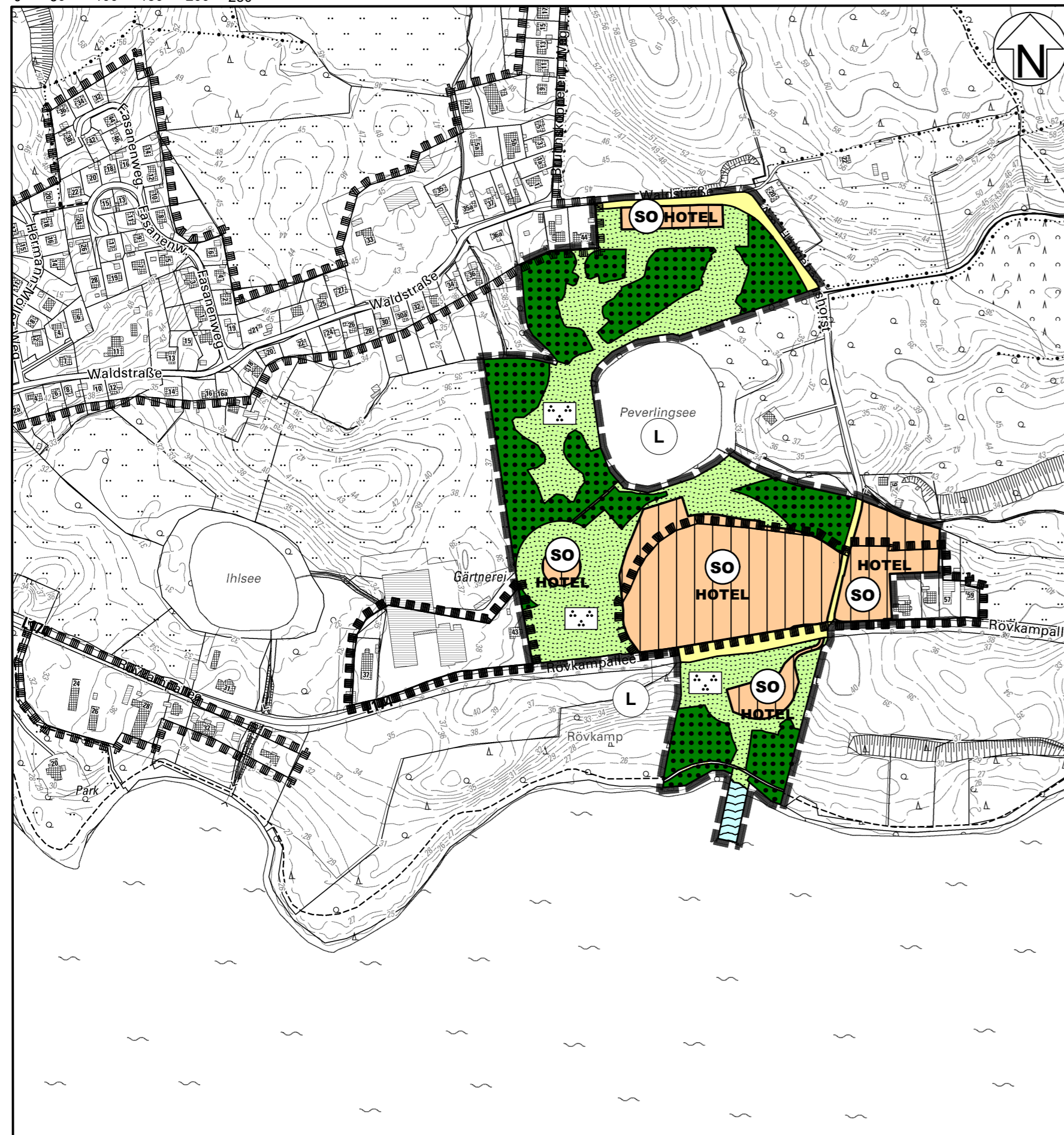
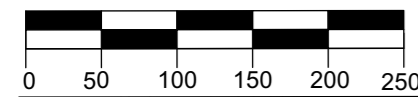


HINWEIS:
DIN-Vorschriften / Technische Regelwerke
Soweit auf DIN-Vorschriften / Technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Malente, Besucheradresse: Bahnhofstraße 40, Postadresse: Bahnhofstraße 31, 23714 Malente, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Zum Schutz von wildlebenden Tieren werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.

PLANZEICHNUNG

M.: 1:5.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

SONSTIGE SONDERGEBIETE, HOTEL

GRÜNFLÄCHEN
 GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
 FLÄCHEN FÜR WALD

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS - LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 11 BauNVO

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente hat zuletzt am xx.xx.xxxx den Entwurf der 26. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 26. F-Plan-Änderung und die Begründung haben zuletzt in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (montags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, dienstags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden zuletzt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Planungsausschuss hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft, die Gemeindevertretung am xx.xx.xxxx. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Planungsausschuss hat die 26. Flächennutzungsplanänderung am xx.xx.xxxx beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt, die Gemeindevertretung am xx.xx.xxxx.
9. Die Bürgermeisterin hat die Übereinstimmung der dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der 26. Änderung des F-Planes einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch ihre Unterschrift bestätigt.

Bad Malente-Gremsmühlen, Siegel (Heiko Godow)
-Bürgermeister-

10. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom xx.xx.xxxx, Az.: die 26. Flächennutzungsplanänderung genehmigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung der 26. Flächennutzungsplanänderung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 26. Flächennutzungsplanänderung wurde mithin am wirksam.

Bad Malente-Gremsmühlen, Siegel (Heiko Godow)
-Bürgermeister-

26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE MALENTE

für das Gebiet der ehemaligen LVA-Klinik in Krummsee, Hängebergshorst, nördlich und südlich der Rövkampallee (L174), begrenzt im Süden durch den Kellersee und nördlich durch die Waldstraße, östlich begrenzt durch die Straße Am Hängebergshorst mit Ausnahme des Peverlingsees und der Flurstücke 75/3 und 72 der Flur 1 Gemarkung Krummsee sowie westlich begrenzt durch das benachbarte Gärtneriegelände

- VORENTWURF -

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103

UND

26. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR DAS GEBIET DER EHEMALIGEN LVA-KLINIK IN KRUMMSEE, HÄNGEBARGSHORST,
NÖRDLICH UND SÜDLICH DER RÖVKAMPALLEE (L174),
BEGRENZT IM SÜDEN DURCH DEN KELLERSEE UND
NÖRDLICH DURCH DIE WALDSTRAÙE,
ÖSTLICH BEGRENZT DURCH DIE STRAÙE AM HÄNGEBARGSHORST
MIT AUSNAHME DES PEVERLINGSEES
UND DER FLURSTÜCKE 75/3 UND 72 DER FLUR 1 GEMARKUNG KRUMMSEE
SOWIE WESTLICH BEGRENZT DURCH DAS BENACHBARTE GÄRTNEREIGELÄNDE

- Vorentwurf -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
3.5	Verkehr	17
3.6	Grünplanung	17
4	Immissionen / Emissionen	18
5	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Strom- und Gasversorgung	18
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	19
5.3	Müllentsorgung	19
5.4	Löschwasserversorgung	19
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	20
6.1	Einleitung	20
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	25
6.3	Zusätzliche Angaben	51
7	Hinweise	53
7.1	Bodenschutz	53
7.2	Archäologie	53
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	53
9	Kosten	54
10	Billigung der Begründung	54

ANLAGEN

1. *Bestand Fauna und Flora, Ersteinschätzung Artenschutz und Betroffenheiten Naturschutz, BBS-Umwelt, Kiel, April 2024*
2. *Biotopstrukturen, BBS-Umwelt, Kiel, Juni 2023 / März 2024*
3. *Brutvogelkartierung, BBS-Umwelt, Kiel, März 2024*
4. *Vorhaben- und Erschließungsplan, Hadi Teherani Architects GmbH, Hamburg, April 2024*
5. *Konzept Präsentation, Hadi Teherani Architects GmbH, Hamburg, April 2024*
6. *Betreiber- und Nutzungskonzept, Hadi Teherani Resorts GmbH, April 2024*

BEGRÜNDUNG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 und zur 26. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Malente für das Gebiet der ehemaligen LVA-Klinik in Krummsee, Hängebargshorst, nördlich und südlich der Rövkampallee (L174), begrenzt im Süden durch den Kellersee und nördlich durch die Waldstraße, östlich begrenzt durch die Straße Am Hängebargshorst mit Ausnahme des Peverlingsees und der Flurstücke 75/3 und 72 der Flur 1 Gemarkung Krummsee sowie westlich begrenzt durch das benachbarte Gärtneriegelände.

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 Umweltberichten entsprechend § 2a BauGB erstellt.

1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Malente beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung für das ehemalige LVA-Klinikgelände zu schaffen.

Planungsziel ist die Errichtung eines Hotelbetriebes (99 Zimmer) sowie zum Hotel dazugehörige Ferienwohnungen (52 Ferienwohnungen) mit mehreren gastronomischen Angeboten und untergeordneten Freizeitnutzungen und 76 private Ferienwohnungen (Apartments) für einen ständig wechselnden Personenkreis. Zusätzlich sollen Wellness- und Tageseinrichtungen, Spiel-, Sport- und Freizeitangebote und Büro- und Verwaltungsräume ermöglicht werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeinde Malente hat am 06. Juni 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 und die 26. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die Vorhabenträgerin und die Gemeinde Malente werden einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB für die Ausgestaltung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 103 schließen. Hierzu gehört auch die Regelung von notwendigen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.

1.2 Rechtliche Bindungen

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

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet größtenteils in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dar. Im Norden grenzt an das Plangebiet ein regionaler Grünzug an. Im Süden liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kellersee).

Der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III 2023 stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Südlich des Plangebietes liegt ein Vorranggebiet für den Naturschutz (Kellersee).

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 stellt in seiner Hauptkarte 1 von West nach Ost verlaufend eine Verbundachse dar. Im Süden grenzt ein Schwerpunktbereich, gesetzlich geschütztes Biotop, ein FFH-Gebiet und ein Vorrangsee (Kellersee) an. In der Hauptkarte 2 wird das Plangebiet zu einem großen Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet unter anderem als Sondergebiet „Kur“ dar. Zudem werden Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie Grünflächen „Parkanlage“ dargestellt. Zusätzlich ist überlagernd eine Fläche als „geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil“ dargestellt. Dieser verläuft von Westen kommend über dem Peverlingsee. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Landschaftsschutzgebiet, davon ist das Sondergebiet ausgenommen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Landschaftsplan zeigt nördlich und westlich des Peverlingsees als Nutzungsempfehlung eine Kleinteiligkeit der Nutzflächen und eine Sicherung des Landschaftsbildes verbunden mit keiner Bewaldung dar. Innerhalb des Sondergebietes wird ein Steilhang als Biotop im Bestand dargestellt. Im südlichen Geltungsbereich angrenzend an den Kellersee, wird eine Bewaldung mit Nadel- und Laubgehölz dargestellt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst das Gebiet der ehemaligen LVA-Klinik und das südlich angrenzende Grundstück bis zum Kellersee sowie ein Flurstück östlich der Straße „Am Hängebarghorst“. Die Planung umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 68/2, 71/1, 66/38, 79/3, 76/8, 66/26 (teilw.), 364 (teilw.), 365 (teilw.) und 86/4 (teilw.) der Flur 1 sowie die Flurstücke 27/2 und 49/1 der Flur 3 der Gemarkung Krummsee.

Das Grundstück der ehemaligen LVA-Klinik ist geprägt durch das leerstehende und brachgefallene Klinikgebäude und seinen kleineren Nebengebäuden. Die Parkanlage ist über die Jahre durch immer mehr Laub- und Nadelgehölze geprägt worden. Es handelt sich dabei größtenteils um Waldflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft von West nach Ost die L 174 (Rövkampallee). Nördlich der ehemaligen LVA-Klinik befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Peverlingsee. Nordwestlich schließt der Ortsteil Krummsee an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gartencenter. Östlich schließen Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten schließen Wohngebäude an.



Abb.: Geltungsbereich, Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstige Sondergebiete ges.:	ca. 4,6 ha	30 %
SO 1 <i>Tourismus</i>	ca. 0,3 ha	
SO 2 <i>Hotel /Tourismus</i>	ca. 0,1 ha	
SO 3 <i>Hotel / Tourismus / Gastronomie</i>	ca. 3,0 ha	
SO 4 <i>Gastronomie</i>	ca. 0,3 ha	
SO 5 <i>(Mitarbeiter)Wohnen</i>	ca. 0,9 ha	
Verkehrsflächen:	ca. 0,7 ha	5 %
Grünflächen:	ca. 5,4 ha	35 %
Waldflächen:	ca. 4,5 ha	29 %
Wasserflächen:	ca. 0,2 ha	1 %
Gesamt:	15,4 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Es wurde für die Errichtung eines Hotels mit einem großen Spa- und Wellnessbereich ein Ort gesucht, der durch seine Umgebung bereits eine hohe Erholungseignung aufweist. Dieser Ort wurde mit dem brachliegenden Areal der ehemaligen LVA-Klinik gefunden. Der Standort besticht durch seine Blickachsen auf zwei Seen, seine Lage direkt in einer ehemaligen Parkanlage und bereits vorhandene Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten. Somit bietet der Standort bereits gute Voraussetzungen für ein Tourismuskonzept im Binnenland.

Durch die Planung kommt es zu einer Wiedernutzbarkeit einer brachliegenden Fläche. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. In diesen Räumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Mit der Planung würde den Grundsätzen des Regionalplanes entsprochen.

Das Projekt wird unter Berücksichtigung der Tourismusstrategie SH 2030 den Tourismus im Binnenland fördern, die Attraktivität der Gemeinde für Gäste und Einheimische steigern und bietet somit positive Abstrahleffekte für die gesamte Region.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Im Herzen der Holsteinische Schweiz entsteht mit dem Lakeside Resort ein Ort der Symbiose aus Erlebnis und Erholung, ein Ort der Verbindung von Mensch und Natur. Die einzigartige Architektur erregt bereits in der aktuellen Vorplanungsphase sowohl nationale als auch internationale Aufmerksamkeit und soll zusammen mit dem umfassenden Resortangebot neben Architekturliebhabern auch unter anderem Ausflügler, Urlauber, Remote-Worker, Unternehmen, Workshoper und Menschen aus der Region ansprechen.

Das Lakeside Resort bringt Lifestyle mit seinen Bereichen aus Genuss, Design und Architektur, Events und Weiterbildung in Einklang mit der Natur und ihren Vorzügen aus Gesundheit und Erholung sowie sportlicher Entfaltungsmöglichkeiten. Es offeriert seinen Gästen ein umfassendes Erlebnis- Kurs- und Veranstaltungsangebot. Aufgrund seiner Angebote in Richtung des neuen Remote-Arbeitens zusammen mit einer betreuten Erlebniswelt für die Kleinen lässt sich auch ein städtischer Arbeitsalltag mit ländlicher Abwechslung versehen. Durch seine Lage inmitten der Holsteinischen Schweiz profitiert das Lakeside Resort von einem natürlichen Erlebnisangebot an Wander- und Radwegen.

Das Lakeside Resort ist nicht nur aus architektonischer, sondern auch aus ökologischer und gesellschaftlicher Sicht ein Leuchtturmvorhaben für das Land Schleswig-Holstein und den Kreis Ostholstein. Eine Schonung der natürlichen Ressourcen wird durch eine voraussichtlich geplante Holzfassade und nachhaltigen Baumaterialien sowie später im Betrieb durch einen hohen Grad an Energieautarkie erreicht. Das Resort hat zum Ziel, die gesetzlichen Vorgaben für energetisches Bauen zu übertreffen und zum Beispiel die höchste Bewertungsstufe der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen („DGNB Platin“) zu erreichen.

Der Resortbetrieb mit bis zu 400 Arbeitsplätzen unterstützt nicht nur das wirtschaftliche Wachstum der Region, sondern setzt mit seiner Anziehungskraft auch neue Impulse für den bestehenden Tourismus vor Ort. Über das Dach des Hotels ist der Skywalk Erlebnispfad mit einer Länge von 550 m geplant. Dieser ermöglicht für Hotelgäste sowie die Öffentlichkeit einen Blick über den Kellersee und bietet damit ein neues Angebot für den Tourismus in der Region. Durch den offenen Zugang für die Menschen aus der Region erschließt sich ihnen ein neues Angebot an Gastronomie, Spa- und Wellness sowie sportlichen Aktivitäten.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen soll insbesondere durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Durch die Planung wird das Gelände der ehemaligen LVA-Klinik wieder revitalisiert. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Waldflächen werden im notwendigen Maße in Anspruch genommen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Bestand Vollversiegelung

Erhalt	Abriss	Gesamt
1.212 m ²	8.665 m ²	9.877 m ²

Planung Vollversiegelung

Erhalt	Planung	Gesamt
1.212 m ²	21.034 m ²	22.246 m ²



Abb.: Vollversiegelung Vergleich Bestand / Planung, Quelle: PLOH

Landesweites Biotopverbundsystem

Innerhalb des Plangebietes von Südwesten nach Nordosten, nördlich des Peverlingsees, verläuft ein landesweites Biotopverbundsystem. Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen geplant. Die bereits vorhandene Parkanlage wird wiederbelebt und die Wege wieder nutzbar gemacht. Es wird durch die Nutzung als Parkanlage nicht davon ausgegangen, dass die Bedeutung als Biotopverbundsystems erheblich eingeschränkt wird.

Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“

Das Vorhaben liegt zu großen Teilen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Holsteinische Schweiz“ von 1965. Im weiteren Verfahren ist ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung/Entlassung zu stellen.

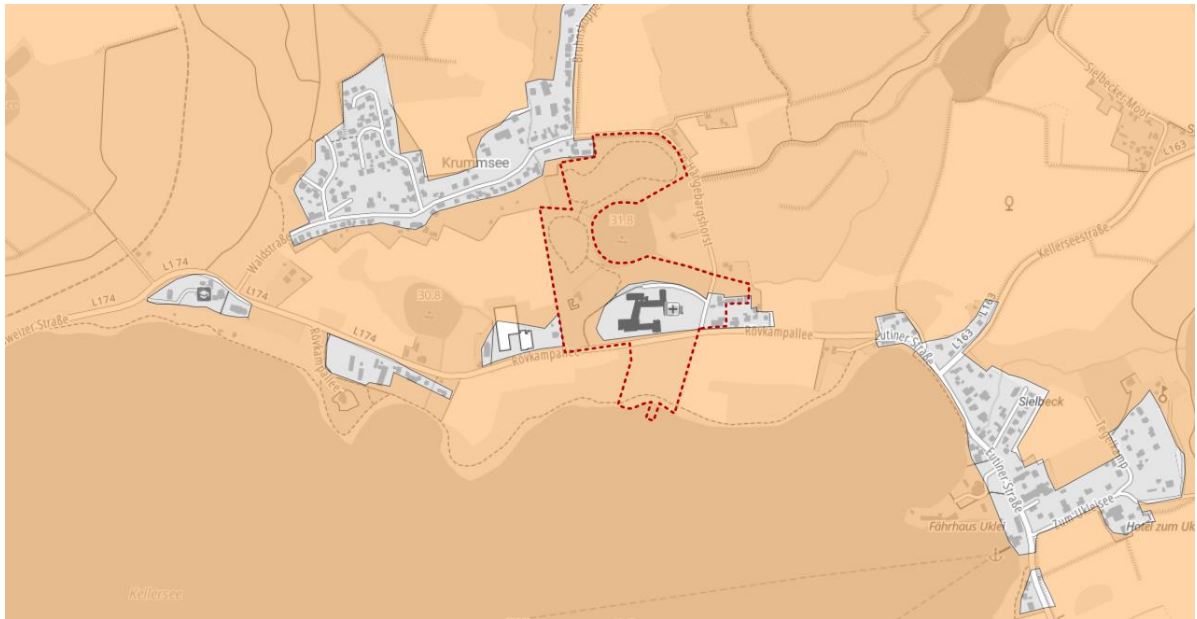


Abb.: LSG „Holsteinische Schweiz“ (orange) mit Geltungsbereich (rote Linie), Quelle: Umweltportal

Geschützte Biotope

Im Bereich der Planung befinden sich mehrere geschützte Biotopstrukturen. Dazu gehören der Steilhang, die Allee entlang der L 174 sowie der Kellersee.

Durch die Planung sind Eingriffe in bestehende Grünstrukturen erforderlich. Ein Teil des Konzeptes sieht eine Verbindung der beiden Grundstücke nördlich und südlich der L 174 durch eine Brücke für Fußgänger vor. Dadurch sind Eingriffe in die Allee der „Rövkampallee“ und in den Steilhang erforderlich.



Abb.: Vergleich Biotope, Quelle: PLOH

Durch die Planung werden 7 Bäume innerhalb der Allee entnommen. Zudem wird durch bauliche Anlagen direkt in 835 m² (von 1.999 m²) Steilhang eingegriffen.

- Welche Auswirkungen diese Eingriffe haben und wie diese ausgeglichen werden wird im weiteren Verfahren beurteilt. Entsprechend erforderliche Befreiungsanträge werden im weiteren Verfahren ergänzt. -

Waldflächen

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Waldflächen.

Bestand	59.286 m ²
Planung	45.298 m ²
Reduktion Waldflächen	-13.988 m ²

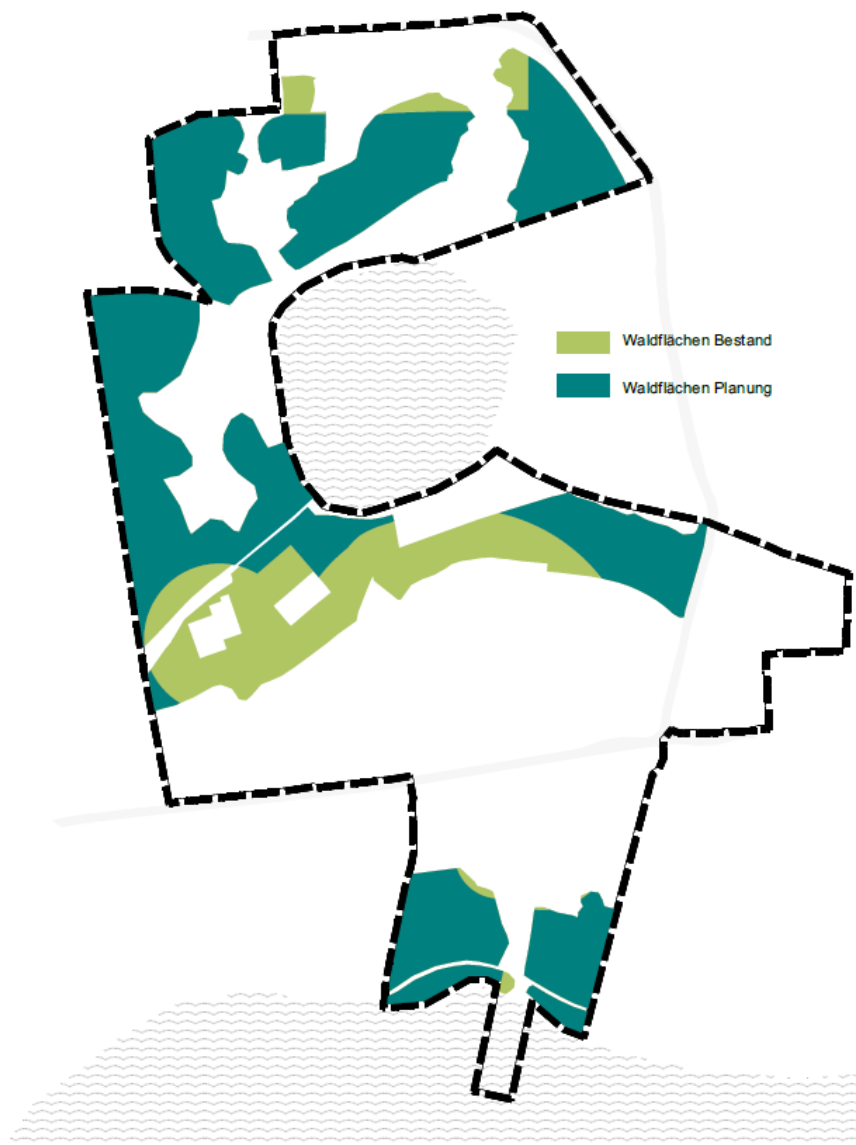


Abb.: Vergleich Waldflächen Bestand / Planung, Quelle: PLOH

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinensystems und Umgebung“

Im Süden des Plangebietes angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinensystems und Umgebung“ (Gebietsnr. 1828-392).

Das FFH-Gebiet liegt mit einer Größe von 6.648 ha im Kernbereich der „Holsteinischen Schweiz“. Es umfasst die durch die Schwentine miteinander verbundenen Hauptseen der Plön-Eutiner Seenplatte mit ihren umgebenden großflächigen Laubwäldern. Der Zentralbereich der „Holsteinischen Schweiz“ ist ausgesprochen gewässer- und waldreich. Es kommen sowohl von Natur aus nährstoffreiche Seen (u.a. Kellersee) als auch eine Reihe sehr sauberer, relativ nährstoffarmer, kalkhaltige Seen vor.

Bewaldete oder von Wald umgebene kalkreiche Quellen am Ostufer des Kellersees gehören zu den bemerkenswertesten des Landes.

Die Waldflächen repräsentieren die Vielfalt der Buchenwaldgesellschaften des östlichen Hügellandes im typischen Biotopkomplex mit großen und kleinen Seen der ostholsteinischen Seenplatte und deren Uferrandgesellschaften. Das gesamte Gewässersystem ist aufgrund der gut ausgebildeten Unterwasservegetation in Verbindung mit der Bedeutung als Lebensraum von Wasservögeln, Fischotter, Amphibien- und Schneckenarten besonders schutzwürdig. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der naturnahen, wenig belasteten, von Natur aus nährstoffreichen Seen sowie der nährstoffarmen und kalkreichen Klarwasserseen. Hierzu gehören auch ihre naturnahen Uferrandbereiche sowie die Kontaktzonen zu angrenzenden Lebensräumen. Für die Gewässerlebensräume, die kalkreichen Sümpfe sowie die Waldmeister-Buchenwälder soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Zur Zeit sieht die Planung einen Steg von ca. 249 m² vor. Im weiteren Verfahren wird eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ergänzt.

Das Plangebiet liegt teilweise im 50 m-Gewässerschutzstreifen zum Kellersee und zum Pe-verlingssee. Innerhalb der Schutzstreifen kommt es zu baulichen Veränderungen. Der Großteil der Bestandswege wird erhalten. Die Planung des Steges in den Kellersee wird hier nicht berücksichtigt.

		Gesamt
Bestand (teilversiegelt)	1.105 m ²	1.105 m ²
Planung (voll- & teilversiegelt)	601 m ² + 1.317 m ²	1.918 m ²

Betrachtet man nur den Bereich des Gewässerschutzstreifens wird der Versiegelungsgrad durch die Planung um 813 m² (601 m² voll- & 212 m² teilversiegelt) vergrößert.

Im weiteren Verfahren müssen die Auswirkungen auf die Gewässer bewertet werden.

Umgang mit Regenwasser

Im Rahmen dieser Kurzbegründung werden die wesentlichen Planinhalte vorgelegt. Im weiteren Verfahren werden für den Bebauungsplan die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ berücksichtigt und ggf. entsprechende Maßnahmen getroffen.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden.

- Es wird im weiteren Verfahren eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. -

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Hotels mit dazugehörigen Ferienwohnungen. Es sollen mehrere gastronomische Angebote geschaffen werden. Zudem werden weitere Freizeitangebote geschaffen. Dazu gehören unter anderem Wellnessangebote, Spiel-, Sport und Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene sowie Büro- und Tagungseinrichtungen.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln. Das Sonstige Sondergebiet 1 – Tourismus – lässt maximal 8 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis zu. Die Nutzungsangebote des kompletten Hotelkomplexes können von den Gästen mitgenutzt werden. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 – Hotel / Tourismus – können Spiel-, Sport- und Freizeitangebote in Zuordnung zum Hotel errichtet werden. Darunter fällt unter anderem auch die „Kinderwelt“, mit der eine

Kinderbetreuung für Hotelgäste ermöglicht werden kann. Das Sonstige Sondergebiet 3 – Hotel / Tourismus / Gastronomie – dient der Unterbringung eines Hotels mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen und zusätzlichen Nutzungsangeboten. Das Sonstige Sondergebiet 4 – Gastronomie – ermöglicht die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 5 – (Mitarbeiter)Wohnen – sind Wohnungen für MitarbeiterInnen des Hotelbetriebes zulässig sowie Wohneinheiten zum dauerhaften Aufenthalt (Wohnzwecke). Damit wird die bestehende Nutzung weiterhin ermöglicht.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit differenzierten Grundflächen für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Zudem werden die maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

Zur Unterbringung von Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, da die in der BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung von 50% nicht ausreichend ist.

Für die Ferienwohnungen und allgemeinen Außenterrassen des Hotels werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um weitere 20% zulässt, abgesichert. Die Überschreitung der Grundflächen für Außenterrassen wird auf alle überbaubaren Grundflächen angewendet. Die Terrassen sind dabei auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Festsetzung für die Überschreitung der Grundflächen für Außenterrassen werden eben diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferienregion in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, werden entsprechende Mindestgrundstücksgrößen für das Sondergebiet 3 festgesetzt.

Baugestalterische Vorgaben können dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Nutzungskonzept entnommen werden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße „Am Hängebargshorst“.

Die Anlieferung sowie die Feuerwehrezufahrt erfolgt über vorhandene Zufahrten über die Rövkampallee.

Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Das Konzept für die S-Bahn Lübeck sieht zudem auf der Strecke „Lübeck – Malente mit stündlicher S-Bahn zusätzlich zum halbstündlichen Regional-Express Kiel – Lübeck“ vor. Hier sind neue Stationen in Malente Ost, Eutin Carl-Maria-von-Weber-Straße, Bockholt und Techau vorgesehen (Landesweiter Nahverkehrsplan). Zudem gibt es Planung eine Weiterführung bis zur Landesfinanzschule („Holsteinische Schweiz“) vorzusehen.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der ruhende Verkehr wird teilweise auf oberirdischen Stellplätzen und teilweise in einer Tiefgarage untergebracht. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Die Wege der Parkanlage werden wieder revitalisiert und für die Öffentlichkeit als Naherholung nutzbar gemacht. Durch das Projekt wird ein „Erlebnispfad Skywalk“ ermöglicht. Dieser Weg wird für die Öffentlichkeit begehbar sein und verläuft unter anderem über das Dach des Hotels und bietet damit einen Rund-um-Blick über die umgebende Landschaft mit ihren Seen. Die Gebäude werden größtenteils mit Gründächern realisiert. Nördlich des Peverlingsees ist eingebettet in die Parkanlage eine Naturbühne vorgesehen. Im Süden ist ein Bootsanleger geplant, um einen Anschluss an die Kellersee-Rundfahrt zu ermöglichen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Kap. 6 dieser Begründung) verwiesen.

- Es wird im weiteren Verfahren eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. -

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

- Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzgutachten ergänzt. -

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Es ist allerdings von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der Landwirtschaft auszugehen.

Das Plangebiet ist allerdings Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt.

- Es wird ggf. im weiteren Verfahren eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. -

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt zum Teil durch eigene PV-Dachanlagen.

- Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erarbeitet. -

5.2 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.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen. Im weiteren Verfahren werden die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt ermittelt und bewertet.

- Im weiteren Verfahren wird eine Entwässerungsplanung erarbeitet. -

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. 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.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. 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.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Planungsziel ist die Errichtung eines Hotelbetriebes mit Restaurants sowie zum Hotel dazugehörige Ferienwohnungen und untergeordneten Freizeitnutzungen. Zusätzlich sind Wellness- und Tageseinrichtungen zulässig. Zur Umsetzung des Planungsziels werden Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Alternativenprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, Nachverdichtung, Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen / Wald / für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang
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	Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach aktuellem Wissensstand keine Denkmäler. Das Plangebiet befindet sich aber innerhalb eines archäologischen Interessensgebiet (Nr. 4)

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	Liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft	Planung stärkt den Tourismus im Binnenland
Regionalplan (REP, 2004 Planungsraum II und Entwurf 2023 Planungsraum III)	Liegt größtenteils in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz Nördlich des Plangebietes liegt ein regionaler Grünzug, im Süden ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kellersee)	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Von West nach Ost verläuft innerhalb des Plangebietes eine Verbundachse, Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb eines LSG sowie in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung Südlich des Plangebietes befindet sich ein Schwerpunktbereich, gesetzlich geschütztes Biotop, FFH-Gebiet und Vorrangsee (Kellersee)	Innerhalb der Verbundachse wird die ehemalige Parkanlage hergerichtet. Bauliche Anlagen sind nicht geplant. Die Planung muss aus dem LSG entlassen werden. Durch die Wiederbelebung der ehemaligen Parkanlage, wird das Grundstück für Erholungssuchende wieder nutzbar gemacht.
Landschaftsplan:	zeigt nördlich und westlich des Peverlingsee als Nutzungsempfehlung eine Kleinteiligkeit der Nutzflächen und eine Sicherung des Landschaftsbildes verbunden mit keiner Bewaldung dar. Innerhalb des Sondergebietes wird ein Steilhang als Biotop im Bestand dargestellt. Im südlichen Geltungsbereich angrenzend an den Kellersee, wird eine	Durch Wegnahme von bestimmten Gehölzstrukturen wird das weiträumige Landschaftsbild wieder ermöglicht Ausgleich für den Eingriff in den Steilhang wird erbracht

	Bewaldung mit Nadel- und Laubgehölz dargestellt.	
Lärminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Es sind im Rahmen der Planung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden erbracht.

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)	Liegt innerhalb des LSG „Holsteinische Schweiz“
Naturparke (§27 BNatSchG)	Liegt innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 - Gebiete	Grenzt im Süden an das FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinensystems und Umgebung“ (Nr. 1828-392)
Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG)	Innerhalb des Plangebietes liegen mehrere geschützte Biotop (Steilhang, Wald, Allee)
Wald (§ 2 LWaldG)	Liegt innerhalb des Plangebietes
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete	Liegt innerhalb eines Archäologische Interessensgebietes

Die Auswirkungen auf die Schutzgebiete (LSG, FFH-Gebiet) werden im weiteren Verfahren beurteilt und dargestellt.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

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

Das Plangebiet grenzt im Süden an das FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinensystems und Umgebung“ (Nr. 1828-392) an. Es ist eine Steganlage vorgesehen. Die Auswirkungen sind ggf. erheblich und weiter zu prüfen.

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

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

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt. 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 Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan für das Gebiet als Nutzungsempfehlung eine Kleinteiligkeit der Nutzflächen und eine Sicherung des Landschaftsbildes verbunden mit keiner Bewaldung darstellt. Innerhalb des Sondergebietes wird ein Steilhang als Biotop im Bestand dargestellt. Im südlichen Geltungsbereich angrenzend an den Kellersee, wird eine Bewaldung mit Nadel- und Laubgehölz dargestellt. Aufgrund der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden diese Abweichungen nicht als erheblich angesehen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht. Der Sachverhalt des Biotops (Steilhang) wird dennoch als Schutzgut Pflanzen geprüft.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

6.2.1 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

- Der Geltungsbereich des B-Plans wurde nach Abschluss der Kartierungen 2023 im östlichen Bereich erweitert. Hier sind im weiteren Verfahren ergänzende Bestandserfassungen erforderlich. -

Fledermäuse

Es liegt aktuell ein Zwischenbericht zur Fledermausuntersuchung vor, der im weiteren Verfahren ergänzt wird.

Das Untersuchungsgebiet mit seinen beschädigten Klinikgebäuden ist exzellenter Fledermauslebensraum. Im Untersuchungsgebiet wurden während der Begehungen bis jetzt acht Fledermausarten beobachtet: Langohr, Zwerg-, Mücken-, Rauhautfledermaus, Abendsegler und Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus, Fransen- und Wasserfledermaus. Möglicherweise ergeben sich durch die weitere Auswertung von aufgezeichneten Rufen noch weitere Artvorkommen. Bei den Nachweisen des Langohrs handelt es sich höchstwahrscheinlich um das Braune Langohr (*Plecotus aurtus*), da Nachweise des Grauen Langohr (*Plecotus austriacus*) für Schleswig-Holstein fehlen (Borkenhagen 2011). Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten sind in der Roten Liste der bedrohten Tierarten für Schleswig-Holstein die Zwergfledermaus und die Wasserfledermaus als ungefährdet eingestuft. Mückenfledermaus, Braunes Langohr und die Fransenfledermaus werden auf der Vorwarnliste geführt. Rauhaut- und Breitflügelfledermaus sowie der Abendsegler gelten als gefährdet. Im Rahmen der morgendlichen und nächtlichen Suche nach schwärmenden Fledermäusen wurden an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet an diversen Stellen Schwarmaktivitäten und Einflüge von Mückenfledermäusen beobachtet. Eine Wochenstube mit über 100 Individuen befand sich unter einem Giebelblech an der Westseite des Gebäudekomplexes. Mehrere Bereiche des Gebäudekomplexes sind offenbar von Mückenfledermausmännchen besiedelt, die hier Balzquartiere haben. Es konnten regelmäßig Revierstreitigkeiten und Balzflüge beobachtet werden. Am 07.09.2023 wurde an einem beschädigten Flachdach ein massives Winterquartierschwärmen beobachtet. Es muss eine ähnliche Dimension wie für die Wochenstube für das mögliche Winterquartier in einem der Flachdachgebäude angenommen werden.

Fischotter

Es wurden keine Kartierungen durchgeführt. Ein Vorkommen des Fischotters ist durch die Artkatasterdaten des Landes SH in ca. 1,3 km Entfernung 2021 im Ukleisee beim dort abgehenden Nücheler Graben nachgewiesen. Das Revier eines Fischotters umfasst je nach Nahrungsangebot zwischen 2 und 20 km Uferstrecke (Görner & Hackethal 1988). Es ist anzunehmen, dass sich Fischotter entlang des Ufers des Kellersees bewegen und ausbreiten können. Aber es existieren auch Ausbreitungswege über den Nücheler Graben und ein sich in der Nähe befindliches Fließgewässer, welches in direkter Verbindung mit dem Peverlingsee steht. Im Planungsgebiet befindet sich der Peverlingsee mit Fischbestand, zudem gibt es ein tieferes Grabensystem und abgelegene Ecken als Ausbreitungswege. Vom Peverlingsee führt der Krummsee Graben direkt zu drei Fischteichen, welche die Aufmerksamkeit von Fischottern wecken können. Er kommt mit allen Arten von Süßwasser-Lebensräumen zurecht, solange die Gewässer klar und fischreich sind und ihm ausreichend

Versteckmöglichkeiten entlang der Ufer bieten, was entlang der unzugänglichen Uferbereiche im Nordosten des Peverlingsees gegeben ist. Neben Fischbestand gibt es mit brütenden Blässhühnern etc. zudem weitere Nahrungstiere des Fischotters. Auch als Wurfrevier kommt das Ufer des Peverlingsees in Frage. Ein Vorkommen kann entsprechend nicht ausgeschlossen werden.

Haselmaus

Gemäß MELUND (2020) kommt die Haselmaus aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung potenziell im Betrachtungsraum vor. Ein Vorkommen der Haselmaus ist durch die Daten des Landes S-H (Abfrage: Mai 2023) in der näheren Umgebung (ca. 300m nordöstlich) nachgewiesen. Durch eine Kartierung im Jahr 2023 wurde ein Vorkommen im Vorhabengebiet nachgewiesen. Neben einer Haselmaus wurden weitere Nester in der Umgebung gefunden. Es lässt sich nicht in allen Fällen sicher bestimmen, ob es sich um Zwergmaus- oder Haselmausnester handelt. Die Nestfunde nördlich des Peverlingsees sind überwiegend Haselmäusen zuzuordnen.

Amphibien

Gemäß den aktuellen Verbreitungskarten (MELUND 2020) kommen Moorfrosch, Kammmolch, Knoblauchkröte, Rotbauchunke, Laubfrosch und randlich Kreuzkröte im Betrachtungsraum vor. Artkatasterdaten zeigen keine Nachweise der genannten Anhang IV-Arten im Wirkraum und im näheren Umfeld. Es wurde 2023 eine Amphibienkartierung durchgeführt, bei der aber keine Anhang IV-Arten festgestellt wurden. Ein Grund dafür mag der Fischbestand im Peverlingsee sein. Gefundene Arten sind Teichmolch (kleines Gewässer im Osten) und Teichfrösche (Westufer des Peverlingsees).

Eignungspotenzial bietet das Gelände als Landlebensraum für Kammmolch, Laubfrosch und Moorfrosch im Landlebensraum.

Reptilien

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten (MELUND 2020) sind Zauneidechsen im Betrachtungsraum möglich. Es existieren keine Nachweise der Zauneidechse durch die Artenkataster-Daten des Landes SH in einem 3 km großen Radius um das Untersuchungsgebiet. Da bis vor kurzem die Fläche zudem deutlich gehölzgeprägt war bzw. ist und erst durch jüngere Fällungen geeignete Teilbereiche entstanden sind, wird ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen.

Insekten

Aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung (MELUND 2020) können der Eremit, die Große Moosjungfer und die Grüne Mosaikjungfer vorkommen.

Der Eremit kann aufgrund des jungen Baumbestandes nur im Westen des Vorhabengebietes ausgeschlossen werden. In allen anderen Bereichen steht teilweise alter Baumbestand. Höhlen sind ebenfalls vorhanden. Dort kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) und die Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*) können gem. ihrer Verbreitung potenziell vorkommen. Die Grüne Mosaikjungfer ist an das Vorkommen von Krebschere gebunden, die in den Gewässern des Vorhabens nicht gefunden wurde. Ein Vorkommen dieser Art wird aufgrund fehlender Habitateignung in den definierten Wirkräumen ausgeschlossen. Nachweise durch die Artkatasterdaten des Landes SH im Betrachtungsraum fehlen ebenfalls. Ein Vorkommen der Großen Moosjungfer kann dagegen nicht ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Schmale Windelschnecke und die Bauchige Windelschnecke kommen nach der aktuellen Verbreitung (MELUND 2020) im Betrachtungsraum vor. Nachweise für die Schmale Windelschnecke gibt es in der Umgebung des Untersuchungsgebiets keine, ein geeignetes Habitat liegt nicht vor, denn sie benötigt nasse Wiesen entlang kleiner Wasserläufe oder feuchtes Moos in nassen Dünenmulden. Nachweise der Bauchigen Windelschnecke dagegen existieren entlang des Südufers des Kellersees und auch rund um den Ukleisee im Artenkataster des LfU. Dort wurden Anfang der 2000er Jahre gezielt Untersuchungen durchgeführt (Landesamtes für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (2007)). Aber es existieren auch neuere Funde (2019 und 2021) in dem früheren Untersuchungsgebiet im Nordwesten des Ukleisees. Entlang des Westufers und am gesamten Nordufer des Peverlingsees finden sich ähnlich geeignete Habitate für die Bauchige Windelschnecke, wie an den Fundstellen. Die Ausbreitung erfolgt über am Gefieder/Beinen von (Wasser)Vögeln haftenbleibende Eier oder Jungtiere. Ein Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Der Betrachtungsraum bietet einer Vielzahl ungefährdeter, heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Es erfolgte eine Brutvogelkartierung im Jahr 2023.

Geprägt wird das Untersuchungsgebiet durch Gebäudestrukturen mit Sukzessionsgürteln rundherum, Gehölze (offenere gehölzbestandene Bereiche bis Wald) und Gewässer. Entsprechend bilden typische in Gehölzen brütende Arten bis hin zu reinen Waldvögeln (Waldkauz, Schwarzspecht, Waldbaumläufer etc.) den Schwerpunkt. Im Bereich der Binnengewässer finden sich neben den entsprechenden Arten (Graugans, verschiedene Entenarten etc., Blässhuhn) auch angepasst an die Kombination Binnengewässer und Wald baumbrütende Arten der Binnengewässer, wie die Schellente und an Gewässer gebundene Arten wie

der Eisvogel. Die Gebäudebestände mit den offenen Bereichen drum herum werden besiedelt von Brutvogelarten wie Mehlschwalben, Bachstelze und Haussperling. Übergangsbereiche von Gehölzen zu offenen Bereichen, werden von verschiedenen Grasmücken-, Meisen-, Finkenarten etc. besiedelt. Es wurden Arten wie Mönchs- und Gartengrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Gartenbaumläufer, Buntspecht etc. als Brutvögel aufgenommen.

Unter den nachtaktiven Arten ist der Waldkauz als dominante Art zu nennen, der die Waldbereiche rund um das Gebäude als engeres Brutrevier und darüber hinaus das gesamte Vorhabengebiet als Jagdrevier nutzt.

Alle kartierten Vogelarten können der Anlage 3 und 2 entnommen werden.

Rastvögel

Rastvögel konnten keine festgestellt werden. Ein Potenzial für Rastvögel mit landesweiter Bedeutung besteht für den Geltungsbereich und angrenzende Flächen aufgrund bestehender Störungen (Kellersee) sowie der kleinteiligen Habitatstrukturen und fehlender größerer Freiflächen nicht.

- Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse der Kartierungen sowie eine Potenzialabschätzung für alle weiteren Arten(-gruppen) ergänzt. -

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Pflanzen

Der Geltungsbereich besteht neben den leerstehenden Gebäuden der ehemaligen Reha-Klinik, sonstiger Bebauung und (teil-)versiegelten Flächen aus einem Mosaik verschiedener Biotopstrukturen. Im Nahbereich des Klinikgeländes sind die Außenanlagen größtenteils gärtnerisch geprägt und durch die Brachlage überwachsen. Große Teile der ehemaligen Parkanlage, die durch ein z.T. zugewachsenes Fußwegenetz erschlossen ist, sowie nördlich des Kellersees werden durch aufgeforstete und natürlich entwickelte Waldstrukturen geprägt. Zudem sind offene, ruderalisierte besonnte Hänge mit Sichtachsen auf den Peverlingsee charakteristisch. Die Uferbereiche des Kellersees und des Peverlingsees besitzen Röhricht- und Ufergehölzsäume sowie freie Uferbereiche.

Als nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich folgende vorhanden:

- § FSe – Eutrophes Stillgewässer (Kellersee) z.T. am Ufer mit Röhrichtbereichen (§ FSe/vr)
- § FSy – Sonstiges Stillgewässer (Peverlingsee und östlich davon gelegener kleinerer See, z.T. mit Röhricht oder Teichrose)
- § HAY – Lindenallee an der Rövkampallee
- § HWy – Knick am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs
- § WEe – Erlen-Eschen-Sumpfwald am Kellersee im Südosten des Geltungsbereichs
- § WMy/XHs – Artenreicher Steilhang im Binnenland mit Laubwald auf reichen Böden (westlicher Teil mit bodendeckendem Ziergebüsch unter Laubwald (§ SGf/WMy/XHs))

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt durch Wald-/Gehölzstrukturen im Osten und entlang des Kellerseeufers, Siedlungsbereiche im Nordwesten (Ortsteil Krummsee) und an der Rövkampallee sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden, Westen und Südosten.

Es wird für eine detaillierte Beschreibung auf die Anlage 2 verwiesen.

In Schleswig-Holstein kommen gem. Roter Liste SH Stand 2021 aktuell nur noch drei europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind: Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen im Geltungsbereich gem. aktueller Verbreitungskarten und Artkatasterdaten nicht vor. Eine weitere Betrachtung wird somit nicht erforderlich.

Boden / Fläche

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet unter anderem als Sondergebiet „Kur“ dar. Zudem werden Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie Grünflächen „Parkanlage“ dargestellt.

Das südliche Plangebiet, welches südlich des Peverlingsees verläuft, weist Braunerde als Bodentyp auf. Das restliche Plangebiet weist als Bodentyp eine Parabraunerde auf. Die Informationen basieren auf der Bodenübersichtskarte 1:250.000 des Umweltportals Schleswig-Holsteins.

Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Peverlingsee. Zusätzlich grenzt im südlichen Plangebiet der Kellersee an.

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

Das Plangebiet und seine Umgebung bestehen durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit bewegter Topografie und Seen. Die vorhandenen Gebäude, vor allem das ehemalige LVA-Klinikgebäude, prägen das Plangebiet und seine direkte Umgebung.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Durch das Plangebiet verläuft die Verbundachse des Biotopverbundsystems. Insgesamt wird das Plangebiet durch ein Mosaik aus Gehölzen, Ruderalflächen, Offenflächen und Gewässern geprägt. Das Plangebiet wird durch vorhandenen Verkehrsflächen zerschnitten.

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

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (Gebietsnr.: 1828-392). Das in der Holsteinischen Schweiz liegende Schutzgebiet hat eine Größe von 6.648 ha und umfasst die Hauptseen der Plön-Eutiner Seenplatte, die durch die Schwentine miteinander verbunden sind sowie umgebende Laubwälder.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraums im Vergleich zur Gesamtgröße des FFH-Gebietes sind nicht alle zu schützenden Lebensraumtypen (LRT) im Planungsraum bzw. in der Umgebung zu erwarten. Darum wird in der eigentlichen Prüfung nur auf die LRT und Arten, die im Planungsraum bzw. in der Umgebung vorkommen, eingegangen.

- Eine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung und von Bedeutung sowie mit den übergreifenden Zielen des FFH-Gebietes erfolgt im weiteren Verfahren. -

6.2.2 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.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.

Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 6.2.4 beschrieben.

a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (1) - Schutzgut Tiere			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Betroffenheiten in der Bau- und Anlagenphase sind auf fast der gesamten Fläche zu erwarten. Neben dem Verlust von Lebensräumen auf der Fläche kann es zudem in angrenzenden Bereichen zu Scheuchwirkungen durch den Baubetrieb kommen. In der Betriebsphase bestehen keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte, da durch die landwirtschaftliche Nutzung und Weidefläche bereits eine Störung auf einem Großteil des Gutsgeländes besteht. - Durch Vermeidungs- und ggf. Ersatzmaßnahmen sowie Minimierungsmaßnahmen ist sicher zu stellen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	E	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats sind ggf. durch artenschutzrechtlich gebotene Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dies wird im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass durch geeignete Maßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	Betriebs-phase	
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	- baubedingte Auswirkungen sind durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der ggf. einzuhaltenden Bauzeitausschlussfristen und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau durch geplante Grünlandextensivierung und die Bepflanzungen ist langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - Eingriff in Waldflächen und geschützte Biotope
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	E	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet - Wegnahme von Waldflächen und geschützten Biotopen
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe	--	--	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)			
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO ² -Bindung und Sauerstoffbildung
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,	E	E	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
	soweit relevant einschl. Abrissarbeiten			- erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	E	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	G	X	- erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens, gleichzeitig auch positive Auswirkungen durch Dachbegrünung zu erwarten	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	E	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen.	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--		
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten	
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--		
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten	
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten	

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neubauten Verbesserungen im Hinblick auf den Klimaschutz eintreten werden.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)

Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.

von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgü- tern ↓ auf	Tieren	Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Luft/Klima
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O ₂ -Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO ₂ -Produktion, O ₂ -Verbrauch	O ₂ -Produktion, CO ₂ -Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung - durch die geplanten Anpflanzungen und Grünlandextensivierungen ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - Widernutzbarmachung des ehemaligen LVA-Klinikgelände
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, Siedlungslücken geschlossen werden und damit ein Einfügen in das Landschaftsbild erreicht wird
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

6.2.4 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

Eine grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich. Die Gemeinde möchte eine qualitative Erweiterung des touristischen Angebots in der Region fördern und möchte dies vor allem durch Schaffung neuer und hochwertiger Unterkunftsangebote ermöglichen.

Tiere

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind in der Bau- und Anlagenphase bei Erschließung, Gebäudeabriss und -neubau und damit verbundenen Bodenbewegungen, bei Vegetations-, Gehölz- und Waldentfernungen sowie -umwandlungen, dem Bau des Anlagesteiges sowie der Revitalisierung der Parkanlage zu erwarten. Neben dem Verlust von Lebensräumen, kann es zudem in angrenzenden Bereichen zu Scheuchwirkungen durch den Baubetrieb kommen. Für Baufeldfreimachung und Baubeginn (Vegetationsentfernungen, Gebäudeabriss-/neubau) sind im weiteren Verfahren auf Basis der Artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Bauzeitenregelungen bzw. ein Abrisskonzept zu erstellen. Hier sind u.a. Brutzeiten von Vögeln, Quartierszeiten von Fledermäusen, Winterruhe und Aktivitätszeiten der Haselmaus sowie die Überprüfung von Gebäuden und größeren Bäumen vor der Fällung im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu berücksichtigen.

In der Betriebsphase sind je nach Nutzungsintensität im gesamten Plangebiet artenschutzrechtlichen Konflikte durch Störwirkungen (Lärm, Licht, Bewegungen, Zerschneidung von Lebensräumen/Barrierewirkungen) zu erwarten, insbesondere da Großteile des

Geltungsbereichs derzeit als störungsarm/-frei zu beschreiben sind. Hier wird empfohlen, störungsberuhigte Zonen und Zeiten zu definieren, um Lebensräume zu erhalten.

Zudem ist die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung und Lichtquellen vorzusehen, die Erstellung eines Lichtkonzeptes mit der Einrichtung von Dunkelkorridoren unter Berücksichtigung der besonders empfindlichen Bereiche (Gehölze, Gewässer) wird empfohlen. Große Fensterfronten sollten darüber hinaus so gestaltet werden, dass Vogelschlag vermieden wird.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist sicher zu stellen, dass die zu erhaltenden Biotop und Lebensräume nicht beeinträchtigt werden. Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet sowie externe Ausgleichsmaßnahmen werden darüber hinaus erforderlich, um Lebensraumverluste zu verhindern bzw. auszugleichen. Die Maßnahmen können bei gefährdeten Arten auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz im räumlichen Zusammenhang oder, falls nicht umsetzbar, über Ausnahmen nach § 45 BNatSchG erforderlich werden.

Fledermäuse

Fledermäuse in Gebäuden, Gehölzen und mit Nahrungsraum auf der Fläche (insb. Gewässer- und Ruderalflächen) → Verlust von Quartieren in Gebäuden, Überprüfungsbedarf für Höhlen in Bäumen und Gebäuden, Störungen in Bau- und Betriebsphase (Licht)

Für den Rückbau der Gebäude ist aufgrund des Schutzstatus der Tiere § 44 BNatSchG zu beachten. Dies hat zur Folge, dass vor einem Rückbau der Gebäude CEF-Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden müssen. Es wird erforderlich werden, diese Maßnahmen mit mindestens 1 Jahr Vorlauf bzw. vor Besiedlungszeit der Wochenstuben im Frühjahr des Vorjahres vor dem Abriss umzusetzen, um ggf. schon erste Umsiedlungserfolge zu erzielen. Ein Rückbaubeginn kann erst erfolgen, wenn die Funktion der neuen Quartiere gegeben und nachgewiesen ist. Für den Rückbau ist ein dezidierter Bauzeitenplan zu erstellen. Dieser muss neben den Bauzeiten auch die Art und Weise der Rückbauschritte enthalten. Eine enge baubiologische Begleitung und die Schulung der vor Ort mit dem Rückbau befassten Personen ist als obligatorisch anzusehen. Es wird empfohlen, die Besiedelung der Gebäude auch in diesem Jahr weiter zu untersuchen, um die Bereiche der Nutzung durch die geschützten Arten im Hinblick auf die Rückbauplanung dezidierter beschreiben zu können und den möglichen Erfolg von umgesetzten CEF-Maßnahmen im Hinblick auf einen möglichen Rückbaubeginn zu dokumentieren.

Schwalben und andere Brutvögel in Gebäuden

→ Betroffenheiten beim Abriss der Gebäude (Tötung, Lebensraumverlust), Störungen in Bau- und Betriebsphase (Lärm, Licht, Bewegungen)

Spechte, Waldkauz und andere Gehölzbrüter sowie Brutvögel der Staudenfluren

- Betroffenheiten bei Gehölzfällungen und Entfernung sonstiger Vegetation (Tötung, Lebensraumverlust), Störungen in Bau- und Betriebsphase (Lärm, Licht, Bewegungen)

Eisvogel und Röhricht-/ Binnengewässerbrüter am Peverlingsee, Krummseeegraben und Kellersee

- Potenzielle Betroffenheit bei Eingriffen im Uferbereich, -gehölze und Röhrichtbestände (Tötung), Störungen in Bau- und Betriebsphase (Lärm, Licht, Bewegungen)

Haselmaus

- Bei Entfernung von Brombeersträuchern und Gehölzen können Tiere verletzt oder getötet werden, Verlust von Lebensraum

Fischotter

Fischotter nutzen Teile des Planungsraumes potenziell als Wanderkorridor, Wurfrevier und Nahrungsraum → Störungen, wenn Arbeiten in Gewässernähe nachts/in der Dämmerung stattfinden

Eremit

- Überprüfungsbedarf in älteren Bäumen vor Fällung (v.a. in den Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 100 cm)

Waldeidechsen, Erdkröten u.a. geschützte Amphibien und Reptilien

- Tötung und Verlust von Lebensraum bei Vegetationsentfernung und Bebauung

-Im weiteren Verfahren werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und zum Ausgleich ergänzt.-

Pflanzen

Geschützte Biotope

Im Bereich der Planung befinden sich mehrere geschützte Biotopstrukturen. Dazu gehören der Steilhang, die Allee entlang der L 174 sowie der Kellersee.

Durch die Planung sind Eingriffe in bestehende Grünstrukturen erforderlich. Ein Teil des Konzeptes sieht eine Verbindung der beiden Grundstücke nördlich und südlich der L 174 durch eine Brücke für Fußgänger vor. Dadurch sind Eingriffe in die Allee der „Rövkampallee“ und in den Steilhang erforderlich.



Abb.: Vergleich Biotope, Quelle: PLOH

Durch die Planung werden 7 Bäume innerhalb der Allee entnommen. Zudem wird durch bauliche Anlagen direkt in 835 m² (von 1.999 m²) Steilhang eingegriffen.

- Welche Auswirkungen diese Eingriffe haben und wie diese ausgeglichen werden wird im weiteren Verfahren beurteilt. Entsprechend erforderliche Befreiungsanträge werden im weiteren Verfahren ergänzt. -

Waldflächen

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Waldflächen.

Bestand	59.286 m ²
Planung	45.298 m ²
Reduktion Waldflächen	-13.988 m ²

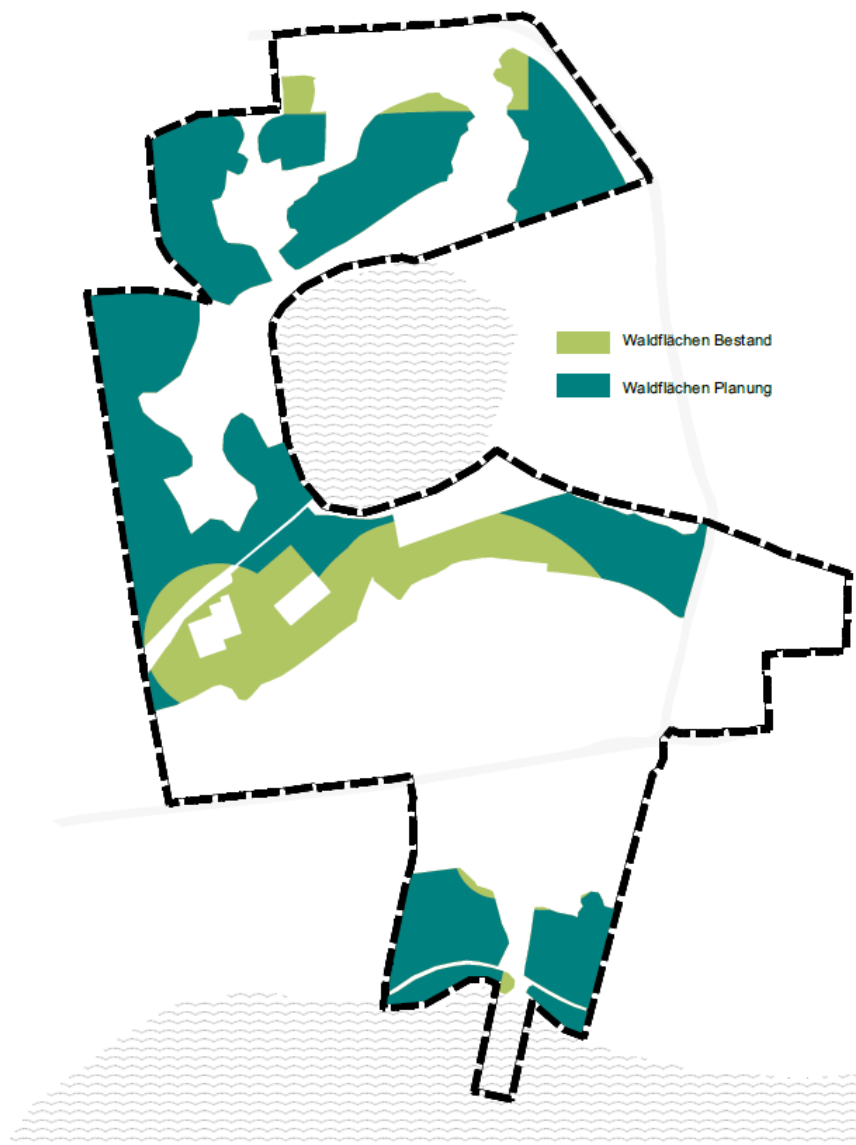


Abb.: Vergleich Waldflächen Bestand / Planung, Quelle: PLOH

-Im weiteren Verfahren werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und zum Ausgleich ergänzt. Zudem werden erforderlich Anträge auf Befreiung vom Biotopschutz gestellt.-

Fläche/Boden

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.

Zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höherwertigen Biototyp entwickelt werden.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Für die Planung werden zunächst alle künftig versiegelten Flächen ohne Berücksichtigung der bereits im Bestand versiegelten Flächen bilanziert.

Für den Bestand wird im Folgenden analog eine Bilanzierung erstellt, um die Flächenversiegelungen im Bestand und in der Planung vergleichbar zu machen. Die Differenz aus dem Kompensationserfordernis für die geplanten Eingriffe in den Boden und der bereits vorhandenen Versiegelung sowie Entsiegelung in Teilbereichen ergibt die nachzuweisende Kompensationsfläche.



Abb.: Flächen Eingriffsbilanzierung, Quelle: PLOH

PLANUNG			
	Flächen in m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
Vollversiegelt	22.247 m ²		
	-		
Davon Gründächer	9.448 m ²	0,25	2.362 m ²
	=		
Vollversiegelt ohne Gründächer	12.799 m ²	0,5	6.400 m ²
Teilversiegelt (Wege, Stellplätze)	13.258 m ²	0,3	3.978 m ²
Gesamt			12.740 m ²

BESTAND			
	Flächen in m²	Ausgleichsfaktor	Aufgrund bestehender Versiegelungen abziehende Ausgleichsflächen
Vollversiegelt	9.878 m ²	0,5	4.939 m ²
Teilversiegelt (Wege)	8.441 m ²	0,3	2.532 m ²
Gesamt			7.471 m ²

ERFORDERLICHER AUSGLEICH	
Planung gesamt	12.740 m ²
Bestand gesamt	7.471 m ²
Erforderlicher Ausgleich	5.269 m ²

Es werden 5.269 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

- Im weiteren Verfahren werden die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen.-

Flächige Abtragungen von Boden

Durch die Planung kommt es zu flächigen Bodenabträgen, vor allem im Bereich des Sonstigen Sondergebietes 3. Der erhebliche Abtrag von Boden stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist zu bilanzieren.

- Im weiteren Verfahren wird der Eingriff sowie der ggf. erforderliche Ausgleich bilanziert.-

Wasser

Da die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Versiegelung der Böden (Verschlechterung der Grundwasserneubildung, Verringerung bzw. Verlust der Wasserspeicherkapazität) bestehen und es sich bei diesen Eingriffen um den Verlust einer Bodenfunktion handelt, kann über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert werden.

Die geplante Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG erfolgt im nördlichen Bereich des Hotels sowie durch eine Wegeverbindung nördlich des Kellersees.

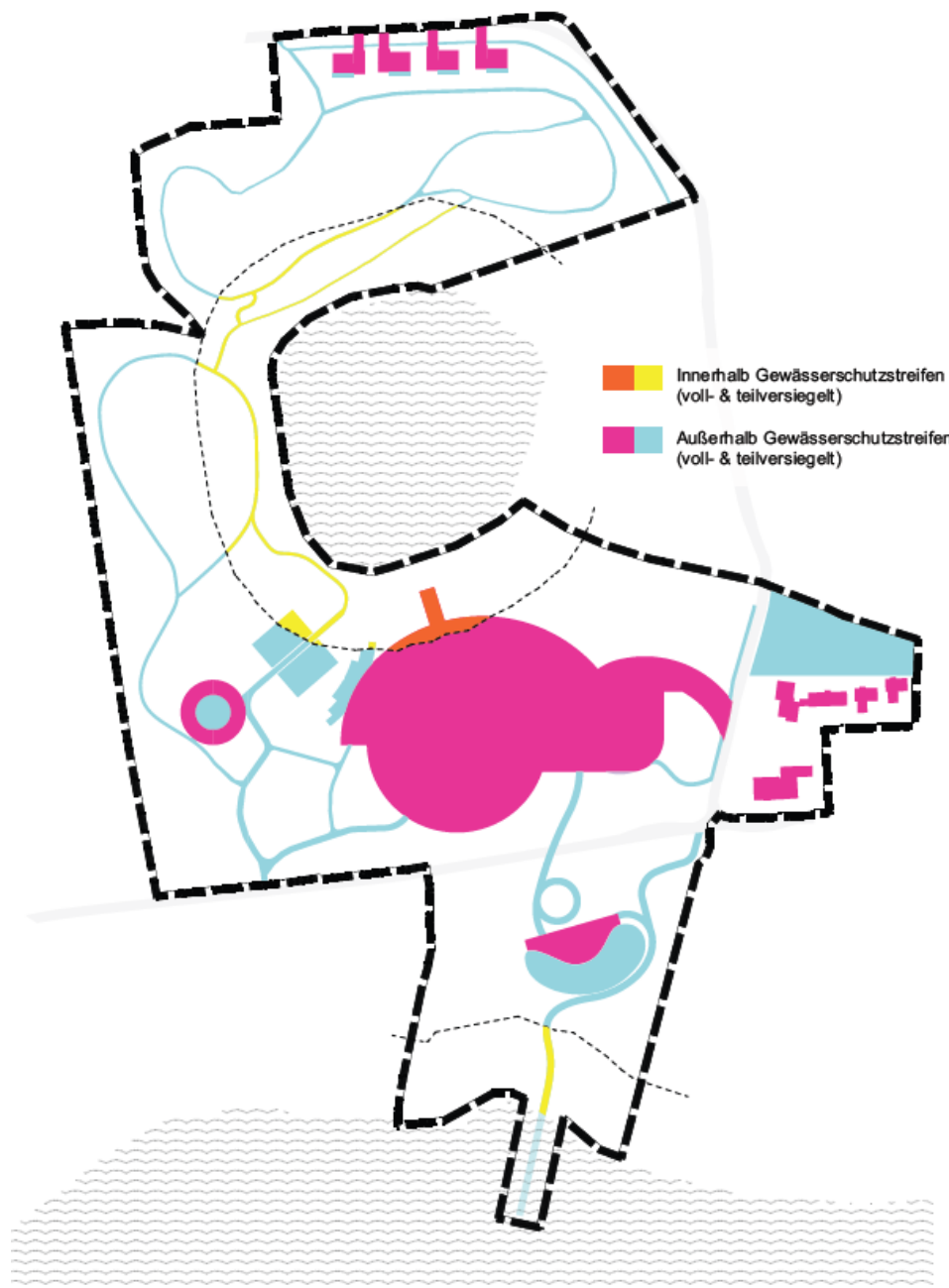


Abb.: Gewässerschutzstreifen Planung, Quelle: PLOH

		Gesamt
Bestand (teilversiegelt)	1.105 m ²	1.105 m ²
Planung (voll- & teilversiegelt)	601 m ² + 1.317 m ²	1.918 m ²

Betrachtet man nur den Bereich des Gewässerschutzstreifens wird der Versiegelungsgrad durch die Planung um 813 m² (voll- & teilversiegelt) vergrößert.

- Es wird ein Ausnahmeantrag für die geplante Baumaßnahme im weiteren Verfahren beantragt.-

Luft, Klima

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

Landschaft

Das Plangebiet wird weiterhin größtenteils durch vorhandene Gehölzstrukturen eingegrünt. Aufgrund der Topografie, der Gebäudehöhe und geplanter Sichtachsen zum Kellersee werden Sichtbeziehungen hergestellt. Das Gebäude soll sich durch die Materialwahl und der Form dennoch in die Umgebung integrieren. Es wird daher von keinen erheblichen störenden Auswirkungen ausgegangen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels - der Errichtung eines Hotelbetriebes mit mehreren gastronomischen Angeboten sowie zum Hotel dazugehörige Ferienwohnungen und untergeordneten Freizeitnutzungen sowie Wellness- und Tageseinrichtungen und betriebsbedingte Wohneinheiten - scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

Durch die Planung werden brachfallenden Flächen wieder nutzbar gemacht.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein

anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017)
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 (Dezember 2019)
- Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt (2022)
- Landschaftsplan der Gemeinde (1999)
- Gutachten zu Artenschutz wird im weiteren Verfahren ergänzt

- FFH-Verträglichkeitsprüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt
- Ortsbesichtigungen

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

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

Malente,

Siegel

(Heiko Godow)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 103 ist am rechtskräftig geworden.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am wirksam geworden.