

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 79**

### **DER GEMEINDE MALENTE**

**FÜR EIN GEBIET IN KRUMMSEE**

**(PFLANZENCENTER BUCHWALD)**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	10
3.2	Erschließung	10
3.3	Grünplanung	10
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	11
3.3.2	Ausgleichsbedarfsermittlung	14
3.3.3	Ausgleichsfläche und Maßnahmen	15
3.3.4	Umsetzung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen	15
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Wasserver- und -entsorgung	17
5.3	Müllentsorgung	17
5.4	Löschwasserversorgung	18
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>20</b>
6.1	Bodenschutz	20
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>26</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 79** der Gemeinde Malente für ein Gebiet in Krummsee - Pflanzencenter Buchwald -.

## 1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

### 1.1 Rechtliche Bindungen

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ist seit Juli 2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Südteil des Plangebietes als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Nordteil ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie als „Fläche für Maßnahmen...“, analog zum Landschaftsplan, dargestellt.

Der Nordteil liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach der „Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin“ vom März 1980, in der Fassung der „Kreisverordnung zur 9. Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin“ vom 17.10.2005. Diese trat am 01.11.2005 in Kraft. Das LSG ist Teil des Naturparkes „Holsteinische Schweiz“. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 05.12.2007 eine „Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin vom 10.06.1965“ erteilt.

Die Gemeinde Malente ist nach Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 8 des Landesraumordnungsplans als Stadtrandkern II. Ordnung regelmäßig für Einzelhandelseinrichtungen bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geeignet. Mit der Überplanung der vorhandenen Gärtnerei wird die Regelverkaufsgrenze von 2.000 m<sup>2</sup> überschritten. Ein Großteil der Flächen soll nur saisonal als Verkaufsfläche und ansonsten als Produktionsfläche genutzt werden. Darüber hinaus ist überwiegend der Verkauf von Pflanzen aus Eigenproduktion geplant, die nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten zu zählen sind, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf bestehende oder geplante Versorgungszentren der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Aufgrund der Überschreitung der für ein Stadtrandkern II. Ordnung regelmäßig zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> wurde die Zustimmung des Mittelzentrums Eutin, in dessen Nahbereich die Gemeinde Malente liegt, eingeholt.

Auf Antrag des Pflanzencenter Buchwald vom 20.12.2005 hat der Planungsausschuss am 28.02.2006 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich umfasst den vorhandenen Betriebsstandort einschließlich der nördlich der Gewächshäuser vorhandenen Außenproduktionsflächen (Beete auf Folie bzw. Vlies) sowie Lagerflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Ausgleichsflächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ein vorhandenes verrohrtes Gewässer ist durch das Gewächshaus überbaut.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vom 26.06.2006 vor.

## **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Die Gärtnerei Buchwald besteht am Standort in Krummsee sei über 50 Jahren. Die Produktion von Zierpflanzen ist die Kernkompetenz und ein wesentliches Profil des Betriebes. Im Zuge des Strukturwandels wurde die Vermarktung den Erfordernissen angepasst. Das Angebot und die Verkaufsfläche wurden erweitert, indem während der Saison auch Produktionsflächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden. Das Ziel der Betriebsentwicklung ist, die Gärtnerei als Pflanzencenter weiter zu entwickeln.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde u. a. folgende Ziele:

- Qualitätsverbesserung der Verkaufseinrichtung.
- Vergrößerung der Verkaufsflächen, bei Anpassung an die vorhandene Situation.
- Beibehaltung des vorhandenen Verkaufssortimentes.
- Absicherung der Arbeitsplätze durch Stärkung des ortsansässigen Betriebes.
- Erstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 79 mit Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Gartenartikel (Randsortiment) in den textlichen Festsetzungen.
- Zulassung einer gebietsverträglichen Biomasseanlagen zur Versorgung des Betriebes mit kostengünstiger Wärme

Um an dem Standort das Einzelhandelsangebot erweitern zu können ist die Planung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO notwendig. Im gesamten Bereich der vorhandenen Gewächshäuser sowie der Produktionsflächen im Umfeld der Gewächshäuser ist periodisch der Verkauf vorgesehen. Bauordnungsrechtlich handelt es sich damit um Verkaufsflächen.

## 2 Bestandsaufnahme

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich der Rest einer intakten Bachschlucht, die gem. § 15a LNatSchG geschützt ist. Dieses gilt ebenfalls für die im Westen liegende Verlandungszone des Ihlsees (Erlenbruch/Weidengebüsch). Westlich des Plangebietes liegen zudem Waldflächen, die teilweise umgewidmet werden müssen, um die notwendigen Abstände einhalten zu können. Der Standort der Zisterne ist vorgegeben, da es der tiefste Punkt ist. Allerdings muss dafür der vorhandene Wald gerodet werden.

Westlich und östlich des Gebietes sind Wohngebäude vorhanden. Die Rövkampallee ist die Landesstraße 174. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Das Plangebiet wird fast vollständig bereits von der Gärtnerei genutzt. Ausgenommen sind hiervon lediglich die vorhandene Waldfläche sowie die Fläche westlich des Zaunes. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet der vorhandene Zaun, der von einem Vermessungsbüro eingemessen wurde.

## 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Sondergebiet	28.331 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	12.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.034 m <sup>2</sup>
<b>Größe insgesamt:</b>	<b>41.865,00 m<sup>2</sup></b> <b>4,19 ha</b>

### 3.1 Bebauung

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel „*Blumen- und Pflanzenmarkt*“ dargestellt. Die Festsetzungen haben das Ziel, den vorhandenen Gebietscharakter abzusichern. Erweiterungen des Sortimentes werden ausgeschlossen. Ausdrücklich ist ein Negativkatalog aufgeführt, der Innenstadt relevante Sortimente ausschließt, um negative Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Orte zu verhindern.

Eine Biomasseanlage soll entstehen, um die Gärtnerei und weitere Gebäude im Umfeld des Standortes mit Nahwärme zu versorgen. Diese nachhaltige Produktionsweise von Wärme und Energie dient gleichzeitig auch der Standortsicherung des Gärt-

neriebetriebes in der Gemeinde.

### Exkurs: Biomasseanlage als „NaWaRo-Anlage“ in der Gemeinde Malente

Die moderne Biomasseanlage soll mit nachwachsenden Rohstoffen (NaWaRo) betrieben werden, die nur in geringem Maße Gerüche verursacht. Ein Investor möchte eine Biomasseanlage zur Verwertung nachwachsender Rohstoffe errichten. Die elektrische Energie Leistung etwa 300 kW wird in das Leitungsnetz eingespeist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein detailliertes Immissionsgutachten erforderlich, welches die Zulässigkeit des Vorhabens an dem Standort bestätigt. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist dieses noch nicht sinnvoll, da der konkrete Anlagentyp noch nicht feststeht. Die Biomasseanlage wird mit nachwachsenden Rohstoffen betrieben. Es werden jährlich etwa 6.000t Biomassen verwertet (Maissilage, Ganzpflanzensilage). Das entspricht einer Anbaufläche von etwa 120 ha. Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 13.04.2007 eine

*Machbarkeitsstudie: Überschlägige Beurteilung der Geruchsimmissionen im Einwirkungsbereich einer geplanten Biogasanlage in Malente, Rövkampallee anhand vorläufiger Quelldaten*

#### *Kurzbericht*

*Verfasserin: Dr. Dorothee Holste, von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für das Fachgebiet Emissionen und Immissionen, Kiewittsholm 15, 24107 Ottendorf*

erarbeiten lassen. Ziel war es, die grundsätzliche Machbarkeit an diesem Standort frühzeitig zu klären. Die Gutachterin kommt zu folgendem Ergebnis:

### 7 Abschließende Beurteilung

*Es war zu prüfen, ob für eine geplante Biogasanlage am Standort eines Gärtnereibetriebes in Malente hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit besteht.*

*Mit Hilfe einer überschlägigen Ausbreitungsrechnung auf der Grundlage vorläufiger Planungsdaten wurden die zu erwartenden Geruchsimmissionen in der umliegenden Wohnbebauung berechnet.*

*Dabei wurden für die Anlage folgende Annahmen getroffen:*

- *Silagelagerung nicht am Anlagenstandort*
- *Gas-Oftomotor im BHKW*
- *Gasdichte Abdeckung aller Behälter (Fermenter, Nachgärer, Gärrestlager)*

*Die Ergebnisse zeigen, dass die zu erwartende Zusatzbelastung für Geruchsimmissi-*

onen im Bereich der Wohnbebauung und der Kurklinik bei maximal 3% der Jahresstunden liegt.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie lässt als zulässige Gesamtbelastung für Wohngebiete maximal 10% der Jahresstunden zu. Für Kurgebiete gelten mindestens die Anforderungen für Wohngebiete, im Einzelfall kann der Immissionswert laut Auslegungshinweisen der GIRL auf 6% herabgesetzt werden.

Eine relevante Vorbelastung am Standort besteht nach Angaben des Auftraggebers und nach Augenschein anlässlich der Ortsbesichtigung nicht. Somit wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung auch nach der Errichtung der geplanten Anlage sicher eingehalten.

Da der Immissionswert in dieser überschlägigen Ausbreitungsrechnung weit unterschritten wird und über den Platzgeruch zudem ein relativ großer Sicherheitszuschlag eingefügt wurde, ist auch für eine abschließende Beurteilung mit endgültigen Planungs- und Wetter- Daten mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten dass die Immissionswerte eingehalten werden können.

Daher bestehen unter den vorgenannten Bedingungen hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen keine Bedenken.

Die vorgelegte Ausbreitungsrechnung dient im Sinne einer Machbarkeitsstudie der Orientierung, ob der Standort grundsätzlich für eine derartige Anlage geeignet ist. Eine abschließende gutachterliche Betrachtung mit den endgültigen Planungsdaten im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens kann diese Ausbreitungsrechnung nicht ersetzen.

Die Parkanlage in der Nachbarschaft ist nur in einem sehr geringen Maße in dem genannten Umfang betroffen. Zudem ist bei der Machbarkeitsstudie nicht der Abschirmungseffekt durch vorhandene und geplante Gehölzstrukturen berücksichtigt. Da die Parkanlage relativ groß ist können etwaige Immissionen auch umgangen werden. Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist eher als konservativ zu bezeichnen. Hier sind verschiedene Sicherheiten eingearbeitet.

Zudem ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch einmal festzustellen, dass eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen einer Biomasseanlage erst auf Ebene der Genehmigungsplanung erfolgen kann. Erst dann steht fest, welcher Anlagentyp von welchem Anlagenhersteller erreicht werden soll. Die Machbarkeitsstudie einer anerkannten Sachverständigen stellt jedoch plausibel dar, dass die Planungsinhalte grundsätzlich realisierbar sind.

Als zusätzliche Emissionsreduktionsmaßnahme könnte zum Beispiel eine Abdeckung

des Vorlagerbehälters erfolgen. Der in der Machbarkeitsstudie noch berücksichtigte Platzgeruch würde dann entfallen. Damit wäre dann auch der einzige Bereich der gesamten Anlage von dem relevante Gerüche ausgehen abgedeckt.

Beim Abtransport der Gärreste könnte ein Absaugen des Luftinhaltes des Tankwagens erfolgen (ca. 10 m³ Luft). Der Effekt dieser Maßnahme wäre jedoch eher gering.

Die Lagerflächen für Silage entstehen nicht im Plangebiet. Die Maissilage wird dezentral bei den produzierenden Landwirten gelagert. Daher kommt es auch zu keiner Verkehrskonzentration im September/ Oktober. Die Anlieferung erfolgt alle ein bis zwei Tage. Es wird von einem Verkehrsaufkommen von ca. 450 Fahrzeugbewegungen LKW bzw. landwirtschaftliche Züge ausgegangen, einschließlich Abfuhr, die sich über das ganze Jahr verteilen.

Die Anlage besteht aus folgenden Komponenten

- Fermenter
- Nachgärbehälter
- Endlager
- Maschinenhaus/ BHKW
- Feststoffdosierer
- Max. Bauhöhe 10,00 m über Oberkante Gelände

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundfläche von 13.400 m² zulässig. Diese beinhaltet alle vorhandenen Nutzungen einschließlich Flächen für die Zisterne, Beheizung des Betriebes, eine Betriebsleiterwohnung und beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten für die Produktion.

Die Planung ist auf Grundlage folgender Flächenbedarfsermittlung erfolgt:

Nutzung	Grundfläche	Verkaufsfläche - dauernd -	Verkaufsfläche - saisonal -
Dauernder Pflanzenverkauf - unter Glas -	2.500 m²	2.500 m²	
Gartenzubehör - unter Glas -	500 m²	500 m²	
Saisonaler Pflanzenverkauf - unter Glas -	2.750 m²		2.750 m² saisonal
Hofcafe	300 m²		
Produktionsfläche - unter Glas -	1.250 m²		

Freiland Verkaufsfläche/ Schaugarten (außerhalb der Baugrenzen)	2.750 m <sup>2</sup>		2.750 m <sup>2</sup> saisonal
		3.000 m <sup>2</sup>	5.500 m <sup>2</sup>
		Summe: 8.500 m <sup>2</sup>	
Lager- und Kompostflächen	500 m <sup>2</sup>		
<b>Biomasseanlage</b> (ohne Silagelagerflächen)	1.850 m <sup>2</sup>		
<b>Wasserbecken/ Zisterne</b> Stahlhochbehälter 1.000 m <sup>3</sup> Volumen D = 10 m	100 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.400 m<sup>2</sup></b>		

Die dauernde Verkaufsfläche ist auf 3.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Dieses entspricht weniger als der Hälfte der vorhandenen Gewächshäuser, die insgesamt rd. 7.800 m<sup>2</sup> groß sind. Die saisonale Verkaufsfläche muss entsprechend bemessen sein, da sehr wechselhaft auf unterschiedlichen Flächen genutzt wird, in Abhängigkeit von der Kulturfolge und Produktion. Hier gibt es nicht immer eine klare Abgrenzung zwischen Produktion und Verkauf. Die Festsetzungen schaffen hier ausreichend Spielraum für den Betrieb.

Neben der Grundfläche wird das Maß der Nutzung auch durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen bestimmt. Übermäßige Höhen werden so verhindert. Lediglich ein Schornstein für die Heizanlage darf höher gebaut werden. Als Standort für die Heizanlage ist das östliche Baufenster geplant.

### 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise wird die vorhandene Baustruktur abgesichert.

In den Baufenstern sollen alle gewerblich, für den Verkauf genutzten Hochbauten entstehen. Da in dem Sondergebiet davon auszugehen ist, dass nahezu alle baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Stellplätze, durch die Bauaufsichtsbehörde der Hauptnutzung zugeordnet werden, sind diese entsprechend in der zulässigen Grundfläche berücksichtigt und die Baufenster entsprechend geplant. Gleichzeitig eröffnet der Bebauungsplan jedoch die Möglichkeit (Textziffer 3.2), bauliche Anlagen die der gartenbaulichen Produktion dienen, auch außerhalb der Baufenster zu errichten. Hiermit sind zum Beispiel Beete, Beetanlagen gemeint. Von diesen Flächen darf saisonal auch verkauft werden. Die maximale Verkaufsfläche ist selbstverständlich einzuhalten.

### **3.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Ein vorhandenes verrohrtes Gewässer ist zeichnerisch im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht berücksichtigt.

Der Umfang der vorhandenen Werbeanlagen soll auch künftig nicht erweitert werden. Die vorhandenen Werbeanlagen sollen jedoch weiterhin zulässig sein. Daher ist im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung enthalten.

### **3.2 Erschließung**

Die vorhandenen Zufahrten sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Allerdings sind die Sichtverhältnisse an der westlich gelegenen Zufahrt zum jetzigen Zeitpunkt durch den Straßenverlauf (Kurvenlage Richtung Westen) und die alleeartige Straßenbepflanzung eingeschränkt. Die Erforderlichkeit einer Neuregelung der bestehenden Zufahrten durch den zu erwartenden Mehrverkehr auf der Landesstraße 174 wegen Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird überprüft. Die Transporte für den Betrieb der Biomasseanlage, also der An- und Abtransport, sollen im Wesentlichen über die Landesstraßen erfolgen.

Die notwendigen Stellplätze können – im Baugenehmigungsverfahren- im Plangebiet nachgewiesen werden. Dort können bis zu 150 Stellplätze entstehen.

Es wird aufgrund der Planung kein relevanter Anstieg der Kundenzahlen erwartet. Die vorhandenen Stellplätze reichen heute aus. Diese Stellplätze werden nur zu wenigen Anlässen im Jahr vollständig genutzt. Bei den im Stellplatzerlass genannten Zahlen handelt es sich lediglich um Richtwerte, die nicht zwangsläufig auch für einen Blumen- und Pflanzenmarkt im Außenbereich anzuwenden sind. Die Richtwerte sind mehr für Supermärkte, Discounter und Baumärkte u. ä. geeignet und nicht für ein Verkaufsgewächshaus.

Im Plangebiet wird zwar großflächiger Einzelhandel betrieben. Aufgrund der besonderen Eigenart der Produkte und des großen Flächenbedarfs zur Präsentation der Pflanzen sind die im Stellplatzerlass genannten Zahlen von 1 Stellplatz je 10-20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche nicht geeignet, um hier angemessene Stellplatzzahlen ermitteln zu können.

### 3.3 Grünplanung

Der vorhandene Wald auf dem Standort der Zisterne und des Regenrückhaltebeckens wird, nach Abstimmung mit der Forstbehörde Eutin, gerodet und im Verhältnis 1:3 auf der Ausgleichsfläche neu angelegt.

Innerhalb des Sondergebietes sind grünordnerischen Festsetzungen enthalten. Zur Eingrünung der Biomasseanlage sind Anpflanzungen auf einem Erdwall geplant. Folgende Pflanzen werden dafür empfohlen:

#### Pflanzliste Abschirmungsgrün

Mindestqualitäten Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen, 1 Pflanze je m<sup>2</sup>

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzung erfolgt spätestens im ersten Herbst nach Baubeginn der Biomasseanlage bzw. deren Erschließung.

### 3.3.1 Eingriff und Ausgleich

#### Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „*Verhältnis der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind erstmals einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft, sowie das
- ⇒ Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Planung ermöglicht die rechtliche Umwandlung einer baurechtlich privilegierten Gärtnerei in ein Sondergebiet, in dem teilweise großflächiger Verkauf stattfindet. Bei der Gesamtbewertung ist auch zu berücksichtigen, dass die Eingriffe zu etwa 80 % bereits schon erfolgt sind.

Durch die planungsrechtliche Umwidmung kommt es planungsrechtlich zu einer Flächenversiegelung in einem Umfang von rd. 12.500 m<sup>2</sup> zuzüglich 6.250 m<sup>2</sup> für Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNV0.

Dadurch kommt es zum Verlust zu Lasten die o. g. Schutzgüter.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut „*Arten- und Lebensgemeinschaften*“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Entsprechende Flächen befinden sich zwar im Sondergebiet, der Wald wird jedoch umgewidmet und im Verhältnis 1:3 im Plangebiet neu angelegt. Bilanziert wird dafür zusätzlich nur die Flächenversiegelung für das Schutzgut Boden.

Innerhalb des Plangebietes muss eine rund 1.300 m<sup>2</sup> große Waldfläche für die Zister-

ne und zur Einrichtung eines Regenrückhalteteiches gerodet werden. Zur Einhaltung des Waldabstandes ist zudem eine Fläche von 400 m<sup>2</sup> Größe waldrechtlich umzuwidmen. Insgesamt sind 1.700 m<sup>2</sup> Wald betroffen, für die eine Ersatzaufforstung von 3.400 m<sup>2</sup> Größe im Plangebiet erfolgt.

### **Boden**

Es kommt zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen und Flächenversiegelungen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er als versiegelte Fläche ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Die Grundwassererneuerungsrate wird durch die Planung allerdings nur sehr gering beeinflusst, da die vorhandenen bindigen Böden kaum wasserdurchlässig sind. Auch wird das Oberflächenwasser für die Pflanzenbewässerung genutzt.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die Versiegelung von:

	Grundfläche	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf
Sondergebiet	13.400 m <sup>2</sup>	1:0,5	6.700 m <sup>2</sup>
zzgl. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	6.700 m <sup>2</sup>	1:0,3*	2.010 m <sup>2</sup>
<u>Summe</u>	<u>20.100 m<sup>2</sup></u>		<u>8.710 m<sup>2</sup></u>

### **Wasser**

Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe und der Tatsache, dass das gesamte Oberflächenwasser verwendet wird und damit Grundwasser gespart wird nicht zu erwarten.

### **Klima/ Luft**

Das Schutzgut Klima/ Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von Fläche zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung von bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe jedoch nicht zu erwarten.

---

\* Verhältnis 1: 0,3 da weitestgehende Nutzung des Oberflächenwassers und Teilversiegelung der Flächen.

### **Landschaftsbild**

Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich um eine landschaftlich integrierte Lage handelt und die zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt sind.

### **3.3.2 Ausgleichsbedarfsermittlung**

#### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

##### **Sonstige Lebensräume**

Im Plangebiet kommt es künftig zu keinen weiteren erheblichen Lebensraumverlusten. Die bisherigen Verluste von sonstigen Lebensräumen können durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen liegen am Südhang eines Hügels, oberhalb eines besonders schützenswerten Biotopes. Mit den Ausgleichflächen erfährt das Biotop einen erweiterten Schutz vor Erosion/ Einschwemmung und gleichzeitig werden die vorhandenen Biotopstrukturen hervorragend ergänzt.

##### **Boden**

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Plangebiet keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

##### **Wasser**

Erhebliche Eingriffe in dieses Schutzgut sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriff und die vorhandenen versickerungsfähigen Böden nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser verbleibt im Plangebiet und wird dort verwendet. Auf einen entsprechenden Ausgleich der Beeinträchtigungen wird daher verzichtet.

##### **Landschaftsbild/ Ortsbild**

Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind insgesamt, aufgrund der o. g. Fakten, zu vernachlässigen.

Zusammenstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Eingriffe in das Schutzgut Boden	8.710 m <sup>2</sup>
Ersatzaufforstung	3.400 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>12.110 m<sup>2</sup></b>

### 3.3.3 Ausgleichsfläche und Maßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan eine rd. 12.500 m<sup>2</sup> große Fläche festgesetzt, die im Südteil auf 3.400 m<sup>2</sup> Fläche waldartig aufzuforsten ist. Der Rest der Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Bei der Aufforstung soll sich an den vorhandenen Geländehöhen orientiert werden. Es ergibt sich so im Bereich des Ihl-Sees eine größere Vielfalt von unterschiedlichen Lebensräumen. Eine waldmäßige Überformung der freien Landschaft südlich des Ortes Krummsee wird so gleichzeitig vermieden.

Details zur forstüblichen Aufforstung werden im Rahmen des forstbehördlichen Genehmigungsverfahrens geregelt.

### 3.3.4 Umsetzung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich für den Vorhabenträger auf rund 7.500 € (brutto, vorläufig geschätzt, Flächenankauf nicht erforderlich).

#### 4 Immissionen und Emissionen

Gemäß der DIN 18005 sind in einem Sondergebiet, je nach Schutzbedürftigkeit, tags und nachts bis zu 65 dB als Orientierungswerte einzuhalten. Die Nutzungen im Plangebiet sind vergleichbar einem Gewerbegebiet. Dort gelten die Werte 55 dB nachts und 65 dB tags.

Zwischen der L 174, und der bebaubaren Fläche liegen im Mittel ca. 15 m. Nach der DIN 18005 von Juli 2002 Anhang A, Bild A.1 sind bei einer im Jahre 2000 gezählten Verkehrsmenge von rund DTV 4.000 dort tags ca. 67 dB zu erwarten und nachts ca. 62 dB (siehe DIN 18005 vom Anhang A, Bild A.2). Dieses ist jedoch zumutbar, da

- der Höhenunterschied von rd. 2,5 m zwischen Fahrbahnoberkante und Erdgeschosshöhe im Gewächshaus bei der überschlägigen Ermittlung noch nicht berücksichtigt ist,
- die gewerbliche Nutzung innerhalb des Gewächshauses erfolgt, wo der notwendige Schallschutz erreicht wird,
- innerhalb des Gewächshauses die eigene Geräusentwicklung den Verkehrslärm überdeckt,
- auf den der Straße abgewandten Seite der ermittelte Wert um 5 dB reduziert werden kann.

Ein weiterer Schallschutz der Verkaufsgewächshäuser ist weder technisch sinnvoll machbar, noch sachlich notwendig, da die Gebäude bereits errichtet sind. Das Festsetzen von Lärmpegelbereichen ist nach Einschätzung der Gemeinde Malente nicht erforderlich.

##### Darstellung der Lärmpegelbereich nachts:

Lärmpegelbereich IV,	66 – 70 dB:	bis 5 m vom Fahrbahnrand
Lärmpegelbereich III,	61 – 65 dB:	bis 16 m vom Fahrbahnrand
Lärmpegelbereich II,	56 – 60 dB:	bis 32 m vom Fahrbahnrand

Ab einem Abstand von 70 Metern zum Fahrbahnrand wird der Orientierungswert von 50 dB nachts für ein Mischgebiet eingehalten. Sollte es zu einer Errichtung der Betriebsleiterwohnung kommen, wird diese aller Voraussicht nach im nördlichen Teil des Plangebietes, jenseits der 70m-Marke entstehen.

Das östlich des Plangebietes vorhandene Wohngebäude liegt auf demselben Flurstück und gehört dem Vorhabenträger. Konflikte in der Nachbarschaft zur Stellplatzanlage sind daher auszuschließen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist entsprechend der derzeitigen Situation gesichert.

Zum Beheizen der Gewächshäuser soll eine Biomasseanlage entstehen.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG bzw. durch die Biomasseanlage

### **5.2 Wasserver-/ und -entsorgung**

Laut Vorabstimmung mit der Wasserbehörde soll nur das unbelastete Dachflächenwasser in der Zisterne aufgefangen und überschüssiges Wasser in ein naturnah gestalteten Regenrückhalteraum (RRR) eingeleitet werden. Das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen auf dem Grundstück (Fahrwege und PKW-Stellplatzflächen) und ggf. Wasser aus Innenbodenflächen (Verkauf) soll vor Einleitung in den Regenrückhalteraum in einen Regenklärbecken (Schachtbauwerk mit Sandfang und Leichtstoffrückhaltung) behandelt werden. Der Regenrückhalteraum erhält einen Überlauf in das Verbandsgewässer Nr. 1.9 -WBV Schwentine-.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) SCHWENTINE ist durch die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes an dem Verbandsgewässer Nr. 1.9 betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die etwaige Benutzung (Einleitung) durch Oberflächenwasser die wasserrechtlichen Voraussetzungen gem. § 2-7 WHG zu schaffen sind.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage zuzuführen. Für die Abwasserentsorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, sind im Gebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten.

Es darf nur häusliches Abwasser eingeleitet werden – es ist zu sichern, dass keine Stoffe oder Prozessabwässer aus der Biogasanlage in die Kanalisation gelangen können. Prozessabwässer bedürfen ggf. einer Vorreinigung.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## 5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Das Sondergebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Stellungnahme des Büros BBI Bergmann Bauingenieure, Flensburg, vom 12. Juni 2007:

### 1. Löschwasserversorgung

Gemäß Gemeindewerke Bad Malente ergab eine Hydrantenmessung, dass die Entnahmemenge bei dem vorh. Hydranten unter Zugrundelegung der neuesten Vorschriften und Richtlinien auf maximal 60 m<sup>3</sup>/h festgeschrieben werden sollte. Richtwert für den Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 ist z.B. eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 h.

Am 29.05.2007 fand eine Übung der Freiwilligen Feuerwehr Bad Malente-Gremsmühlen am Objekt statt, die die Wasserversorgung für dieses Objekt im Brandfall klären sollte.

Von der Feuerwehr wird bestätigt, dass die Wasserversorgung in erster Linie über das Netz der Gemeindewerke Malente und in zweiter Linie über eine "Wasserversorgung über lange Wegstrecke" vom Kellerseezugang des LVA-Gebäudes sichergestellt werden kann.

Es muss nur geklärt werden, wie die Zuwegung für die Zukunft sichergestellt wird (Wege-recht!). Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach Aussage der Feuerwehr also derzeit sichergestellt. Die Zisterne wird zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht berücksichtigt.

### 2. Feuerwehrezufahrt

Eine Feuerwehrezufahrt von der L174 Rövampallee ist auf der östlichen Gebäudeseite vorhanden. Eine zweite Feuerwehrezufahrt wird vom BOA, nach Einsicht der neusten Pläne, nicht mehr gefordert (Gespräch mit Herrn Stäcker am 04.05.2007).

### 3. Feuerwehrumfahrt

Derzeit ist keine Umfahrt vorhanden. Auf der Westseite ist eine ausreichende Zuwegung zu Fuß möglich. Auf der Ostseite ist eine ausreichend große Fläche für die Feuerwehr (Aufstell- und Bewegungsfläche) vorhanden. Eine Umfahrt ist nicht geplant und auch nicht zwingend vom BOA gefordert (gemäß Gespräch am 04.05.2007 mit Herrn Stäcker und Gedächtnisprotokoll vom Architekturbüro Thomas Heinlein zu einer Besprechung mit Herrn Stäcker am 15.04.2005).

Auch die Feuerwehr hält eine Umfahrt für nicht notwendig (Ortsbegehung am 24.08.2006). Die örtlichen Gegebenheiten sind für eine wirksame Brandbekämpfung ausreichend.

*Details dazu werden im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine Verkaufsstätte nach der Verkaufsstättenverordnung. In einem ersten Bauabschnitt soll eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> realisiert werden, die auch im Brandschutzgutachten berücksichtigt werden. Um aber mittelfristig eine Planungssicherheit und Genehmigungsgrundlage für eine größere Verkaufsfläche zu erhalten, sind die genannten 3.000 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan enthalten. Sollte es zur Realisierung der Planung kommen, sind ergänzende Maßnahmen zum Brandschutz einzuhalten (z. B. Brandwände, Löschwasserbevorratung).*

Die Biomasseanlage muss für die Feuerwehr mit Fahrzeugen erreichbar sein. Sofern die Biomasseanlage als selbstständiges Vorhaben entstehen soll, ist die Erschließung öffentlich-rechtlich zu sichern.

Auf die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334- 166.701. 400 wird hingewiesen.

Das Löschwasser muss vor Baubeginn durch die Gemeinde nachgewiesen werden. 96 m<sup>3</sup>/ h Löschwassermenge im Umkreis von 300m ist für dieses Planobjekt notwendig. Es besteht auch die Möglichkeit über die Art der Löschwasserentnahme ( Trinkwasserrohrnetz, Löschwasserteich DIN 14210 o.ä. ) im Umkreis von 300m entsprechend auszuweichen. Dieser Nachweis muss jedoch eindeutig sein.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist bereits eine detaillierte Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr erfolgt. Am 29.05.2007 gab es dazu eine erfolgreiche Übung der Feuerwehr.

Die Vorhaltung der Löschwassermenge aus dem Hydrantennetz des Trinkwasserrohrnetzes gilt nicht, sofern die Gemeindewerke an der Vorhaltung durch höhere Gewalt oder sonstigen Umständen, deren Beseitigung den Gemeindewerken wirtschaftlich nicht zumutbar sind, gehindert ist. Als sonstiger Umstand gilt insbesondere der teilweise oder vollständige Ausfall der Wasserlieferung durch die Gemeindewerke. Die Löschwasservorhaltung kann durch die Gemeindewerke unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten am Trinkwasserversorgungsnetz erforderlich ist.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

## **8 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten. Diese werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

---

## **9 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

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

### **1. Einleitung**

#### **1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Die Gärtnerei Buchwald besteht am Standort in Krummsee sei über 50 Jahren. Die Produktion von Zierpflanzen ist die Kernkompetenz und ein wesentliches Profil des Betriebes. Im Zuge des Strukturwandels wurde die Vermarktung den Erfordernissen angepasst. Das Angebot und die Verkaufsfläche wurden erweitert, indem während der Saison auch Produktionsflächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden. Das Ziel der Betriebsentwicklung ist, die Gärtnerei als Pflanzencenter weiter zu entwickeln.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde u. a. folgende Ziele:

- Qualitätsverbesserung der Verkaufseinrichtung.
- Vergrößerung der Verkaufsflächen, bei Anpassung an die vorhandene Situation.
- Beibehaltung des vorhandenen Verkaufssortimentes.
- Absicherung der Arbeitsplätze durch Stärkung des ortsansässigen Betriebes.
- Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Gartenartikel (Randsortiment) in den textlichen Festsetzungen.

Um an dem Standort das Einzelhandelsangebot erweitern zu können ist die Planung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO notwendig. Im gesamten Bereich der vorhandenen Gewächshäuser sowie der Produktionsflächen im Umfeld der Gewächshäuser ist periodisch der Verkauf vorgesehen. Bauordnungsrechtlich handelt es sich damit um Verkaufsflächen.

#### **1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

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

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung

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

**2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

**Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.**

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

Die Erweiterungsflächen liegen auf einem exponierten Standort mit stark bewegtem Relief zwischen den beiden besonders geschützten Landschaftselementen Ihl- u. Peverlingsee berührt Belange des Naturschutzes sowie auch die landschaftliche Attraktivität „im Herzen der Holsteinischen Schweiz“.

**A Schutzgut Tiere:**

Das Schutzgut ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht erheblich betroffen, da die Planung vorrangig der Umwidmung des Bestandes dient. Aufgrund der umfangreichen Ausgleichsflächen wird die Gesamtsituation künftig aufgewertet.

**Schutzgut Pflanzen:**

Das Schutzgut ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht erheblich betroffen, da die Planung vorrangig der Umwidmung des Bestandes dient. Aufgrund der umfangreichen Ausgleichsflächen wird die Gesamtsituation künftig aufgewertet.

**Schutzgut Boden:**

Das Schutzgut ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht erheblich betroffen, da die Planung vorrangig der Umwidmung des Bestandes dient. Neuversiegelungen erfolgen vorrangig für die Biomasseanlage. Aufgrund der umfangreichen Ausgleichsflächen wird die Gesamtsituation künftig aufgewertet.

**Schutzgut Wasser:**

Eine wesentliche Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch diese Änderung ist voraussichtlich nicht erkennbar, da das Oberflächenwasser genutzt wird.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

**Schutzgut Klima/ Luft:**

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

**Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:**

Die genannten Schutzgüter werden nicht erheblich berührt, da die Planung vorrangig der Umwidmung des Bestandes dient. Aufgrund der umfangreichen Ausgleichsflächen wird die Gesamtsituation künftig aufgewertet.

Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Erweiterungsflächen liegen auf einem exponierten Standort mit stark bewegtem Relief zwischen den beiden besonders geschützten Landschaftselementen Ihl- u. Peverlingsee berührt Belange des Naturschutzes sowie auch die landschaftliche Attraktivität „im Herzen der Holsteinischen Schweiz“.

Durch umfangreiche vorhandene und geplante Begrünungsmaßnahmen wird jedoch eine weitestgehende Integration erreicht.

Der Standort der Biogasanlage wird zusätzlich nach Norden durch Anpflanzungen abgeschirmt.

biologische Vielfalt:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

**B** Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe. Vorhandene Biotope bleiben erhalten. Das Sondergebiet liegt künftig außerhalb des LSG's.

**C** Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Der Betrieb der Gärtnerei bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen, da es sich um eine vorhandene Situation handelt.

Der Betrieb einer Biomassenanlage ist in der Regel mit Emissionen von gasförmigen Stoffen, Abgasen und Lärm durch das BHKW und durch die Anlieferung von Betriebsstoffen verbunden. Es wird dazu auf die vorliegende Machbarkeitsstudie verwiesen.

Die Parkanlage in der Nachbarschaft ist nur in einem sehr geringen Maße in dem genannten Umfang betroffen. Zudem ist bei der Machbarkeitsstudie nicht der Abschirmungseffekt durch vorhandene und geplante Gehölzstrukturen berücksichtigt. Da die Parkanlage relativ groß ist können etwaige Immissionen auch umgangen werden.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist eher als konservativ zu bezeichnen. Hier sind verschiedene Sicherheiten eingearbeitet.

Zudem ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch einmal festzustellen, dass eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen einer Biomasseanlage erst auf Ebene der Genehmigungsplanung erfolgen kann. Erst dann steht fest, welcher Anlagentyp von welchem Anlagenhersteller erreicht werden soll. Die Machbarkeitsstudie einer anerkannten Sachverständigen stellt jedoch plausibel dar, dass die Planungsinhalte grundsätzlich realisierbar sind.

Als zusätzliche Emissionsreduktionsmaßnahme könnte zum Beispiel eine Abdeckung des Vorlagerbehälters erfolgen. Der in der Machbarkeitsstudie noch berücksichtigte Platzgeruch würde dann entfallen. Damit wäre dann auch der einzige Bereich der gesamten Anlage von dem relevante Gerüche ausgehen abgedeckt.

Beim Abtransport der Gärreste könnte ein Absaugen des Luftinhaltes des Tankwagens erfolgen (ca. 10 m<sup>3</sup> Luft). Der Effekt dieser Maßnahme wäre jedoch eher gering.

**D** Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umwelt-

bezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

- E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt.

- F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Gebiet möglich und nach der Planung auch ausdrücklich vorgesehen.

- G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist gewährleistet. Durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe kommt es zu erheblich weniger Einsatz fossiler Brennstoffe.

- H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1A, 2.1C und 2.1D:

Die Schutzgüter werden in der Summe nicht in erheblichem Maße berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Keine erheblichen Auswirkungen, da es sich um eine vorhandene Situation handelt. Es wären allerdings keine Verkaufsflächen zulässig.

Schutzgut Tiere:

Keine erheblichen Auswirkungen, da es sich um eine vorhandene Situation handelt.

Schutzgut Pflanzen:

Keine erheblichen Auswirkungen, da es sich um eine vorhandene Situation handelt. Es wären allerdings keine Verkaufsflächen zulässig.

Schutzgut Boden:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Die derzeitige Situation bliebe erhalten. Durch Verzicht auf eine Biomasseanlage würden jedoch die CO<sub>2</sub>-Emissionen aufgrund des großen Heizaufwandes für die Gärtnerei anhaltend hoch bleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Der Betrieb der Gärtnerei bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen, da es sich um eine vorhandene Situation handelt.

Der Betrieb einer Biomassenanlage ist in der Regel mit Emissionen von gasförmigen Stoffen, Abgasen und Lärm durch das BHKW und durch die Anlieferung von Betriebsstoffen verbunden. Es wird dazu auf die vorliegende Machbarkeitsstudie verwiesen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Dieses ist Ziel der Bauleitplanung!

**2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Siehe dazu Ziffer 3.3.2 der Begründung.

**2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Bei der Planung geht es um die Umplanung des Bestandes. Daher gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten.

**3. Zusätzliche Angaben**

**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 sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht entstanden.

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

Die Überwachung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten und der Überprüfung des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Qualitätsverbesserung der Verkaufseinrichtung.
- Planungs- und Investitionssicherheit für den Betrieb
- Vergrößerung der Verkaufsflächen, bei Anpassung an die vorhandene Situation.
- Beibehaltung des vorhandenen Verkaufssortimentes.
- Absicherung der Arbeitsplätze durch Stärkung des ortsansässigen Betriebes.
- Errichtung einer Biomasseanlage zur umweltfreundlichen Produktion von Wärme und Energie

Um an dem Standort das Einzelhandelsangebot erweitern zu können ist die Planung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO notwendig. Im gesamten Bereich der vorhandenen Gewächshäuser sowie der Produktionsflächen im Umfeld der Gewächshäuser ist periodisch der Verkauf vorgesehen.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

## **10 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 24. April 2008 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, 19. Mai 2008 - Siegel -

(Koch)  
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 79 ist seit dem 16.05.2008 rechtskräftig.