

10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER GEMEINDE MALENTE

**FÜR DEN BEREICH DES HOFES ROTHENSANDE
ZWISCHEN LANDESSTRASSE 174 (EUTINER STRASSE)
UND DEM KELLERSEE
(GUT IMMENHOF)**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

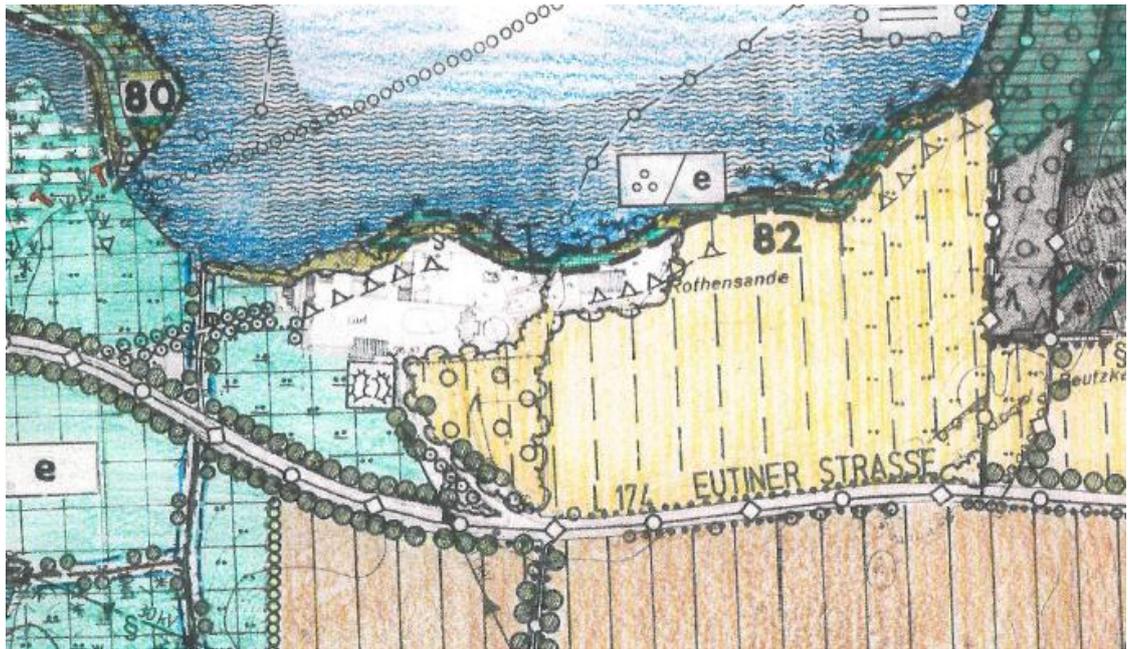
gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Das Plangebiet ist heute durch die Gutsanlage mit Pferdehaltung charakterisiert. Die versiegelten Flächen und Lagerflächen reichen teilweise bis unmittelbar an den Kellersee heran. Im östlichen Teil ist eine Parkanlage mit Großbaumbestand vorhanden, der im Bereich der Reithalle waldartigen Charakter annimmt. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Rodensander Au. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Im Regionalplan II ist das Plangebiet als Regionaler Grünzug (Ziff. 5.8) dargestellt. In Bezug auf die Planung gelten folgende Ziele: Belastungen der Regionalen Grünzüge sollen vermieden werden. Weiterhin soll in den Regionalen Grünzügen planmäßig nicht gesiedelt werden, und es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. Die Gemeinde Malente entspricht mit dieser Planung den landesplanerischen Zielen, da nur eine vorhandene Gutsanlage umgenutzt und ausgebaut werden soll.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente von 1999 trifft zu dem Plangebiet folgende Aussagen:



Ausschnitt Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt in der Karte 3.2 „Entwicklungsteil“ den Kernbereich der Hofanlage, sowie den Bereich der Reithalle im Osten als „Gestüt“ dar. Die Flächen südlich der Hofanlage in Richtung Zufahrt werden als bestehender Mischwald mit einer Überlagerung des Entwicklungsziels „Kleinteiligkeit der Nutzflächen“. Die Flächen südwestlich der Hofanlage werden als Feuchtgrünland, Vernässungsfläche dargestellt und befinden sich aber außerhalb des Geltungsbereiches. Die gesamte Uferzone am Kellersee wird als naturbelassene Grünfläche: extensive Nutzung/Sukzession dargestellt. Der östliche Bereich der Uferzone ist zusätzlich mit einer Schraffur für das Biotop Nr. 82 überlagert. Dabei handelt es sich um das Biotop „Kellerseeufer, Bereich Rothensande – Prinzenholz“. Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage und des Bedarfsstellplatzes stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Kleinteiligkeit der Nutzflächen“ dar.

Der Landschaftsplan stellt in der Karte 3.2 „Entwicklungsteil“ den Kernbereich der Hofanlage, sowie den Bereich der Reithalle im Osten als „Gestüt“ dar. Eine grundsätzliche Entwicklung von Sondergebieten aus dem Landschaftsplan heraus ist somit gegeben. Die Flächen südlich der Hofanlage in Richtung Zufahrt werden als bestehender Mischwald mit einer Überlagerung des Entwicklungsziels „Kleinteiligkeit der Nutzflächen“. Im Rahmen der Bauleitplanung werden diese Flächen als Grünflächen festgesetzt, mit einem geringfügigen Nutzungskatalog (Pavillon, Spielgeräte, etc.), welcher zusätzlich mit der Denkmalpflege abzustimmen ist. Eine Grundsätzliche Abweichung der Planung zu den Darstellungen des Landschaftsplans

kann hier nicht festgestellt werden. Die Flächen südwestlich der Hofanlage werden als Feuchtgrünland, Vernässungsfläche dargestellt und befinden sich aber außerhalb des Geltungsbereiches. Die gesamte Uferzone am Kellersee wird als naturbelassene Grünfläche: extensive Nutzung/Sukzession dargestellt. Grundsätzlich entsprechen hier die Planungsziele auch den Darstellungen des Landschaftsplanes, da der Uferbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Grünfläche „Uferschutzstreifen“ mit einem Bauverbot festgesetzt wird. Der östliche Bereich der Uferzone ist zusätzlich mit einer Schraffur für das Biotop Nr. 82 überlagert. Dabei handelt es sich um das Biotop „Kellerseeufer, Bereich Rothensande – Prinzenholz“. Der Landschaftsplan trifft dazu folgende Aussagen: Röhrichtgürtel (im Westen geschlossener) breiter Gehölzsaum, Eschen, Erlen, Ulmen, Hochstauden, Buchen, 1 RL-Arten. Im Rahmen der Bauleitplanung wird darauf entsprechend reagiert, indem die Waldschraffur gerade im westlichen Bereich des Biotops bis an die Uferzone ausgeweitet wird.

Die umwelt- und naturschützenden Belange treten hierbei ganz deutlich in Konkurrenz zu den Belangen der Wirtschaft und von Freizeit und Erholung. In Hinblick auf ein wirtschaftlich tragfähiges Betriebskonzept ist das Vorhalten einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen Grundvoraussetzung. Diese müssen sich im räumlichen Zusammenhang zur Hofanlage befinden und auch entsprechende Kapazitäten aufnehmen können. Aus Sicht von Natur und Landschaftsschutz wäre dagegen das Vermeiden derart großer versiegelter Flächen bzw. das Unterbringen der Stellplätze auf bereits intensiv genutzten Flächen (Kernbereich der Hofanlage) wünschenswert. Die Gemeinde hält die nun vorgesehenen Festsetzungen unter Beachtung der nachstehenden Ausführungen für geeignet, die konkurrierenden Belange auszugleichen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden nordöstlich der Stellplatzanlage Festsetzungen getroffen, die eine Eingrünung der Anlage und somit eine Einbindung in die Landschaft anstreben. Zusätzlich werden Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage festgesetzt, um eine Durchgrünung zu gewährleisten. Des Weiteren wurde die Form der Anlage selbst abgerundet, um ein harmonischeres Einfügen der Flächen zu bezwecken. Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den Boden werden bilanziert und durch die Bereitstellung umfangreicher Maßnahmenflächen ausgeglichen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden durch mehrfaches Anpassen der Planung, sowie durch die vorhergehend genannten Eingrünungsmaßnahmen und der Bereitstellung umfangreicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach der „Kreisverordnung

zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin“ vom 10.06.1965, 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“. Auf Ziffer 3.6 dieser Begründung wird verwiesen. Der Kellersee ist Teil des FFH-Gebietes DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“

Das Plangebiet liegt auch teilweise im 50m-Abstand zum Kellersee. Da hier keine erheblichen baulichen Veränderungen geplant sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Gewässerschutzes (u. a. § 35 LNatSchG) nicht erheblich betroffen sind. Die Planung dient der gewässernahen und –bezogenen Erholung. Der tatsächliche Verlauf der Uferlinie wurde im April 2010 vor Ort eingemessen.

Die Gemeinde Malente hält die Planung für vertretbar und zulässig, da

- die Bausubstanz bereits im Wesentlichen vorhanden ist,
- die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen größtenteils erhalten bleiben,
- die zusätzlich in Anspruch genommenen bisherigen Ackerflächen durch Baumpflanzungen in die Landschaft integriert werden sollen
- es sich um ein einmaliges touristisches Leuchtturmprojekt handelt, welches bundesweit Beachtung finden wird und für die gesamte Tourismusregion „Holsteinische Schweiz“ von großer Bedeutung ist.

Eigentumsrechtlich gehört auch der Kellersee noch in einer Tiefe von 50 Metern zum „Gut Immenhof“.

Das Plangebiet wurde im Rahmen von Ortsbegehungen erfasst. Im Hinblick auf das faunistische Potenzial wird die „*Artenschutzrechtliche Abschätzung nach § 44 BNatSchG*“, Kieler Institut für Landschaftsökologie, Dr. Mierwald, 24111 Kiel, März 2014“ herangezogen. Die Ausführungen zu den übrigen Schutzgütern basieren neben der Bestandsaufnahme im Rahmen der Ortsbegehungen tlw. auch auf dem „*Fachgutachten zur FFH-Verträglichkeit gemäß Art. 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 (1) BNatSchG für das FFH-Gebiet DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung*“, Kieler Institut für Landschaftsökologie, Dr. Mierwald, 24111 Kiel, März 2014“. Nähere Ausführungen können jeweils den Gutachten entnommen werden.

Tiere

In einer Artenschutzrechtlichen Abschätzung nach § 44 BNatSchG wurden die Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-RL bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten untersucht. In der Zusammenfassung ergibt sich folgendes Fazit:

„Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurde anhand der Ergebnisse von rezenten Kartierungen, Auswertung von Datenbanken und aktuellen Monitoringprogrammen sowie durch eine ergänzende Potenzialabschätzung das Inventar artenschutzrechtlich relevanter Arten ermittelt.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten ergeben sich insbesondere durch baubedingte Gebäudeabrisse und Gehölzfällungen. Anlagebedingt kommt es zu Flächeninanspruchnahmen im Bereich der Gebäude, des Parkplatzes, der Reithalle und des Reitplatzes. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen bestehen durch Lärmimmissionen, optische Störwirkungen und mechanische Einwirkungen.

Die artbezogen durchgeführte Konfliktanalyse hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten werden.“

Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen und v.a. durch die geplante Stellplatzanlage. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Wasser

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von rund 2 Hektar. Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe, die zudem auf einem großen Anteil dieser Fläche nur durch eine Teilversiegelung erfolgen, und der vorhandenen Bodensituation in Seenähe kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Die derzeitige Situation zur Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist unklar und nicht vollständig rechtlich geregelt. Künftig ist davon auszugehen, dass die Regeln der Technik und Gesetze eingehalten werden und sich die Gesamtsituation verbessern wird.

Durch vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und in der direkten Umgebung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Wasser durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich

keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen, Sträuchern und Gewässern geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erfolgt durch diese Planung nicht. Eingriffe können durch zusätzliche Baumpflanzungen vollständig kompensiert werden.

biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge:

Die biologische Vielfalt auf den im Osten gelegenen Ackerflächen ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen entlang des Kellerseeufers anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

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

Das Fachgutachten zur FFH-Verträglichkeit gemäß Art. 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 (1) BNatSchG für das FFH-Gebiet DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ kommt zu folgenden Ergebnis: *„Die Betroffenheit des Lebensraumtyps 3150 durch den geplanten Anleger auf einer Fläche von ca. 100 m² überschreitet nicht die lebensraumtypspezifische Bagatellschwelle nach Lambrecht & Trautner 2007. Signifikante Beeinträchtigungen von charakteristischen Arten und Habitatfunktionen durch Störungen oder mechanische Einwirkungen sind bau- und betriebsbedingt nicht zu erwarten.*

Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Signifikante Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie durch Flächeninanspruchnahme, Störungen oder mechanische Einwirkungen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu prognostizieren.

Das Vorhaben selbst führt zu keinen relevanten, dauerhaften Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele, so dass von keinem signifikanten Beitrag an eventuellen

Kumulationseffekten mit anderen Projekten ausgegangen werden kann.

Das vorliegende Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die geplante Umgestaltung, Sanierung und touristische Nutzung des Guts Rothensande mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ verträglich ist.“

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Ziel der Planung ist die Umnutzung des Bestandes. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.