

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR DAS GEBIET DES HOFES RADLANDSICHTEN

IN DER GEMARKUNG TIMMDORF

Diese digitale Fassung entspricht der wirksamen Fassung!

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- 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

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	5
2	Bestandsaufnahme	5
3	Planung	6
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	7
4.3	Müllentsorgung	8
4.4	Löschwasserversorgung	8
4.5	Gasversorgung	8
5	Hinweise	9
5.1	Bodenschutz	9
6	Kosten	10
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	10
8	Beschluss der Begründung	19

BEGRÜNDUNG

zur **3. Flächennutzungsplanänderung** der Gemeinde Malente für den Hof Radlandsichten.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als ländlicher Raum dar. Es gehört zum

- Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen,
- Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie zum
- Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt die Gemeinde Malente mit der gesamten Fläche im ländlichen Raum (Ziffer 4., Räumliche Gliederung) und wird dem Nahbereich Eutin zugeordnet. Mit Ausnahme des Nordteils der Gemeinde mit den

Orten Neukirchen, Malkwitz, Söhren, Benz und Nüchel liegt ein Großteil des Gemeindegebietes im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Eutin. Nach Ziffer 4.2 des Regionalplanes liegt die Gemeinde Malente im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hier sollen folgende landesplanerischen Grundsätze gelten:

- (G) *Die unbesiedelten Freiräume und Landschaftselemente sollen erhalten und von Besiedelung und touristischer Nutzung freigehalten werden.*
- (G) *Es sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen entwickelt werden.*
- (G) *Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden.*
- (G) *Größere touristische Bauvorhaben und große Freizeitanlagen bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit. Sie sollen vorrangig der touristischen Qualitäts- und Profilentwicklung der Region dienen, sie sind daher in enger regionaler Abstimmung zu entwickeln.*

Im Regionalplan sind umfangreiche Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt (5., Regionale Freiraumstruktur, Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und Vorranggebiete für den Naturschutz.). Hier gelten folgende Grundsätze:

- (G) *Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsgebiet zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. ... In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

Im Erläuterungsbericht zur wirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente finden sich unter Textziffer 5.3.4 – Sonderbauflächen – folgende Aussagen zum Plangebiet:

Der Hof Radlandsichten ist als Sonderbaufläche – Tourismus - dargestellt. Hier ist es Planungswille der Gemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit für den Tourismus zu schaffen. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb soll aber erhalten bleiben, ohne dass sich Einschränkungen für diesen ergeben.

Die Hoffläche ist teilweise flächenhaft als Sonderbaufläche, der Hochseilgarten ist symbolisch dargestellt. Nach eingehender Prüfung hat sich gezeigt, dass Umfang der Flächenausweisungen und dargestellte Art der Nutzung nicht in vollem Umfang ausreichen, um daraus den Bebauungsplan Nr. 80 zu entwickeln. Daher wird die 3. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente von 1999 trifft zu dem Plangebiet keine besonderen Aussagen.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente beschloss am 24.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 sowie der 3. Flächennutzungsplanänderung.

Das Plangebiet liegt 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“.

Im Rahmen der inzwischen durch die Neuaufstellung des F-Planes unwirksam gewordenen 44. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Malente wurde eine Befreiung für den Hof mit Hochseilgarten erteilt.

Zu der vorliegenden Planung wurden am 04. und 14. September 2006 Gespräche mit den Fachbehörden des Kreis Ostholstein geführt. Danach ist festzustellen, dass eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz nicht erforderlich ist, wenn entsprechend dem Bescheid des Innenministeriums über die Neuaufstellung des F-Planes lediglich ein planerisch gesicherter Bestandsschutz erreicht werden soll bzw. eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der LSG-VO gegeben ist. Hier soll eine Abstimmung der Planung mit der UNB erfolgen. Eine entsprechende Ausnahmege-
nehmigung liegt inzwischen vor.

Im Erläuterungsbericht zur wirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente finden sich unter Textziffer 7.1.3 Landschaftsschutzgebiete folgende Aussagen zum Plangebiet:

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden sich Bauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf, die dem Schutzstatus nicht widersprechen:

- Sonderbaufläche Tourismus mit Hochseilgarten nordöstlich Timmdorf (entspricht der wirksamen 44. Flächennutzungsplanänderung, Befreiung vom Landschaftsschutz wurde in dem Verfahren abschließend geregelt.)

... Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan dienen der Bestandssicherung. Bauvorhaben bzw. bauliche Veränderungen sind durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 35

BauGB einfacher zu genehmigen. Erhebliche Erweiterungen sind nicht geplant. Einfache bauliche Veränderungen sind hier nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit den Landschaftsschutzziele in Deckung zu bringen. Über den tatsächlichen Umfang eventuell künftig anstehender Baumaßnahmen und deren Vereinbarkeit mit den Landschaftsschutzziele kann erst zu gegebener Zeit in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) entschieden werden.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die Planungsziele des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente konkretisiert:

Der Hof Radlandsichten ist als Sonderbaufläche – Tourismus - dargestellt. Hier ist es Planungswille der Gemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit für den Tourismus zu schaffen. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb soll aber erhalten bleiben, ohne dass sich Einschränkungen für diesen ergeben.

Es ist Ziel der Planung, die vorhandene Bausubstanz teilweise umzunutzen, da diese nicht mehr den Erfordernissen eines modernen landwirtschaftlichen Betriebes entspricht. Das touristische Angebot soll maßvoll ausgebaut werden ohne den Eindruck eines „Bauernhofes“ zu beeinträchtigen. Bislang besteht eine unzulängliche Stellplatzsituation, die auf Grundlage der Bauleitplanung neu geregelt werden soll.

2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet ist heute bereits der landwirtschaftliche Betrieb vorhanden. Auf dem Hof wird Rinderhaltung in Form von Jungviehaufzucht und Ackerbau betrieben.

Der Hof Radlandsichten ist bereits heute ein wichtiges touristisches Element in der Gemeinde Malente. Bereits heute werden dort Ferienwohnungen und Gästezimmer als „Urlaub auf dem Bauernhof“ angeboten und sehr gut frequentiert.

Der Hochseilgarten ist überregional bekannt und von vielfältigen Nutzergruppen, nach Voranmeldung, genutzt. Jährlich besuchen etwa 1.500 Gäste den Hochseilgarten, vorrangig im Sommerhalbjahr.

Die südliche SO-Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei der Grünfläche handelt es sich um die private Gartenfläche des Hofes. Im Nordteil des Gebietes befinden sich Einrichtungen zur Ergänzung des Hochseilgartens. Der Hochseilgarten selber besteht bereits auf der Grünfläche.

3 Planung

Das Sonstige Sondergebiet dient landwirtschaftlichen Betrieben sowie ergänzenden touristischen Nutzungen. Vorrangig ist hier der Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes geplant, der zusätzlich in vorhandener Bausubstanz um touristische Nutzungen ergänzt werden soll. Verbunden mit dem Hochseilgarten, der vorrangig von Unternehmen und Vereinen genutzt wird, soll hier auch ein gastronomisches Angebot entstehen. Dieses ist bislang schon stark nachgefragt, konnte aufgrund der nicht vorhandenen Zulässigkeit im Außenbereich jedoch noch nicht realisiert werden. Angedacht ist hier die Umnutzung der alten Fachwerkscheune. Auch soll ein attraktives Café für die Gäste des Hochseilgartens, wie auch für Tagesgäste (Radfahrer), mit einer großzügigen Außenterrasse entstehen. Ein kleiner Bauernladen mit selbst produzierten Produkten aus der Region ergänzt dieses Angebot.

Angedacht ist es des Weiteren Ausstellungen zu veranstalten, sowie das Angebot des Hochseilgartens wie der Ferienwohnungen um einen kleinen Fitness- und Wellnessbereich zu ergänzen. Hierdurch könnte eine gewisse Unabhängigkeit von Unbilden des Wetters und der Jahreszeiten erreicht werden. Nach einer Vitalisierung im Hochseilgarten könnte so zum Beispiel eine Regeneration im Wellnessbereich erfolgen.

Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ist erforderlich, um z. B. ein Heuhotel zu ermöglichen. Mit einem derartigen Angebot könnte der Radfahrertourismus in der Region noch attraktiver werden.

Drei Dauerwohnungen für vier dort wohnende Generationen sind derzeit im Gebiet vorhanden und sollen abgesichert werden.

Im südlichen SO-Gebiet sollen die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Bislang bestehen diese entlang der Zufahrt. Hier ergeben sich jedoch gestalterische und funktionale Defizite. Ziel ist es, den Hof fast vollständig von Verkehr zu befreien und diesen an der Zufahrt zum Hof zu bündeln.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan dienen zur Absicherung des baulichen Bestandes. Angesichts des vorhandenen Bauvolumens sind keine relevanten Erweiterungen notwendig.

Die Erschließung des Gebietes ist vorhanden. Bei der Zufahrt aus Richtung Neversfelde handelt es sich um einen öffentlichen Weg nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Straßen- und Wegegesetzes, der bereits im Jahr 1928 als öffentlicher „Genossenschaftsweg“

im Wegeregister der Gemeinde Malente registriert war. Über diesen wird z. B. auch der Nordic-Walking-Parcours der Gemeinde erreicht. Der Weg ist ausreichend tragfähig ausgebaut.

Auf dem Hof sind keine Veränderungen geplant. Die Stellplatzsituation soll neu geordnet werden. Ziel ist hier eine Bündelung der Fahrzeuge (KFZ und Busse) im südlichen SO-Gebiet.

Die prägenden Grünstrukturen im Gebiet sind eingemessen und in ihrem Bestand abgesichert. Hierbei handelt es sich um einen Gehölzstreifen an der Südwestgrenze des Plangebietes sowie um einen Gehölzstreifen an einer Böschung an der Nordgrenze des Sondergebietes. Hier bleibt auch eine größere Eiche dauerhaft erhalten.

Das südliche SO-Gebiet soll allseitig durch einen Gehölzstreifen eingegrünt werden.

Der Hochseilgarten ist als Grünfläche dargestellt. Hier sind die zweckgebundenen baulichen Anlagen zulässig. Der vorhandene Hochseilgarten wurde auf der Grundlage einer Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Der Hof verfügt über eine eigene Wasserversorgung. Das hofeigene Trinkwasser wird jährlich untersucht und es wird ein Betriebsbuch dazu geführt. Sofern der Nutzungsumfang der hofeigenen Trinkwasserversorgung über eine erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung nach § 33 WHG hinaus geht, ist die Grundwasserentnahme §§ 2-7 WHG erlaubnispflichtig.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage mit Nachklärung. Eine Genehmigung dazu liegt dazu aus dem Jahr 1997 vor. 52 EW werden voraussichtlich nicht überschritten.

Die Gemeinde Malente hat die Abwasserentsorgung im Allgemeinen auf den Zweckverband Ostholstein übertragen. Für das Vorhaben ist der Nachweis zu führen, dass die Voraussetzungen für eine Schmutzwasserbeseitigung nach DIN 4261 vorliegen. Andernfalls ist die Schmutzwasserbeseitigung durch den Zweckverband Ostholstein vorzunehmen.

Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt im Rahmen vorhandener Einleitungsgenehmigungen in den Vorfluter. Details werden im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt. Gegebenfalls wird ein Regenrückhalteteich angelegt oder vorhandene Teiche dafür genutzt.

Die Gemeinde Malente ist nach § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz –LWG- im Rahmen der Selbstverwaltung zur Abwasserbeseitigung verpflichtet. Die gemeindliche Verpflichtung umfasst auch das Ableiten von Niederschlagswasser aus Bereichen von bebauten und befestigten Grundstücken. Grundsätzlich gelten bei Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer/ Grundwasser die Vorschriften §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31a ff. Landeswassergesetz –LWG- in den z.Zt. gültigen Fassungen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein und die Firma Gollan, Beusloe.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Für den Hof Radlandsichten gibt es zwischen den Fachbehörden und der Feuerwehr abgestimmte Rettungspläne. Bereits im Rahmen der Konzessionierung des Cafes wurden umfangreiche Abstimmungen mit dem Kreis Ostholstein vorgenommen. Das Löschwasser kann sowohl von Neversfelde herangeführt, wie aus dem hofeigenen Trinkwassernetz und den vorhandenen Teichen entnommen werden.

Es wird auf die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334- 166.701. 400 hingewiesen. Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanungen wird z. B. auch über zusätzliche Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN entschieden. Grundsätzlich ist es möglich das Plangebiet mit ausreichend Löschwasser zu versorgen. Eventuell sind Veränderungen an vorhandenen Gewässern erforderlich. Darüber wird zu gegebener Zeit im Einvernehmen mit den Fachbehörden entschieden.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

7 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

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Bausubstanz teilweise umzunutzen, da diese nicht mehr den Erfordernissen eines modernen landwirtschaftlichen Betriebes entspricht. Das touristische Angebot soll maßvoll ausgebaut werden ohne den Eindruck eines „Bauernhofes“ zu beeinträchtigen. Bislang besteht eine unzulängliche Stellplatzsituation, die auf Grundlage der Bauleitplanung neu geregelt werden soll. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb soll erhalten bleiben, ohne dass sich Einschränkungen für diesen ergeben.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als ländlicher Raum dar. Es gehört zum

- Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen,
- Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie zum
- Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt die Gemeinde Malente mit der gesamten Fläche im ländlichen Raum (Ziffer 4., Räumliche Gliederung) und wird dem Nahbereich Eutin zugeordnet. Mit Ausnahme des Nordteils der Gemeinde mit den Orten Neukirchen, Malkwitz, Söhren, Benz und Nüchel liegt ein Großteil des Gemeindegebietes im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Eutin. Nach Ziffer 4.2 des Regionalplanes liegt die Gemeinde Malente im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hier sollen folgende landesplanerischen Grundsätze gelten:

(G) Die unbesiedelten Freiräume und Landschaftselemente sollen erhalten und von Besiedelung und touristischer Nutzung freigehalten werden.

- (G) *Es sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen entwickelt werden. Größere touristische Bauvorhaben und große Freizeitanlagen bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit. Sie sollen vorrangig der touristischen Qualitäts- und Profilentwicklung der Region dienen.*
- (G) *Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden.*
- (G) *Größere touristische Bauvorhaben und große Freizeitanlagen bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit. Sie sollen vorrangig der touristischen Qualitäts- und Profilentwicklung der Region dienen, sie sind daher in enger regionaler Abstimmung zu entwickeln.*

Im Regionalplan sind umfangreiche Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt (5., Regionale Freiraumstruktur, Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und Vorranggebiete für den Naturschutz.). Hier gelten folgende Grundsätze:

- (G) *Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsgebiet zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. ... In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.*

Im Erläuterungsbericht zur wirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente finden sich unter Textziffer 5.3.4 – Sonderbauflächen – folgende Aussagen zum Plangebiet:

Der Hof Radlandsichten ist als Sonderbaufläche – Tourismus - dargestellt. Hier ist es Planungswille der Gemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit für den Tourismus zu

schaffen. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb soll aber erhalten bleiben, ohne dass sich Einschränkungen für diesen ergeben.

Die Hofffläche ist teilweise flächenhaft als Sonderbaufläche, der Hochseilgarten ist symbolisch dargestellt. Nach eingehender Prüfung hat sich gezeigt, dass Umfang der Flächenausweisungen und dargestellte Art der Nutzung nicht in vollem Umfang ausreichen, um daraus den Bebauungsplan Nr. 80 zu entwickeln. Daher wird im Parallelverfahren die 3. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente von 1999 trifft zu dem Plangebiet keine besonderen Aussagen.

Das Plangebiet liegt 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“.

Zu der vorliegenden Planung wurden am 04. und 14. September 2006 Gespräche mit den Fachbehörden des Kreis Ostholstein geführt. Danach ist festzustellen, dass eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz nicht erforderlich ist, wenn entsprechend dem Bescheid des Innenministeriums über die Neuaufstellung des F.-Planes lediglich ein planerisch gesicherter Bestandsschutz erreicht werden soll bzw. eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der LSG-VO gegeben ist. Hier soll eine Abstimmung der Planung mit der UNB erfolgen.

Im Erläuterungsbericht zur wirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente finden sich unter Textziffer 7.1.3 Landschaftsschutzgebiete folgende Aussagen zum Plangebiet:

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden sich Bauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf, die dem Schutzstatus nicht widersprechen:

- Sonderbaufläche Tourismus mit Hochseilgarten nordöstlich Timmdorf (entspricht der wirksamen 44. Flächennutzungsplanänderung, Befreiung vom Landschaftsschutz wurde in dem Verfahren abschließend geregelt.)

... Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan dienen der Bestandssicherung. Bauvorhaben bzw. bauliche Veränderungen sind durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 35 BauGB einfacher zu genehmigen. Erhebliche Erweiterungen sind nicht geplant. Einfache bauliche Veränderungen sind hier nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit den Landschaftsschutzzielen in Deckung zu

bringen. Über den tatsächlichen Umfang eventuell künftig anstehender Baumaßnahmen und deren Vereinbarkeit mit den Landschaftsschutzzielen kann erst zu gegebener Zeit in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) entschieden werden.

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:

Im Plangebiet ist heute bereits der landwirtschaftliche Betrieb vorhanden. Auf dem Hof wird Rinderhaltung in Form von Jungviehaufzucht betrieben.

Der Hof Radlandsichten ist bereits heute ein wichtiges touristisches Element in der Gemeinde Malente. Bereits heute werden dort Ferienwohnungen und Gästezimmer als „Urlaub auf dem Bauernhof“ angeboten und sehr gut frequentiert. Der Hochseilgarten ist überregional bekannt und von vielfältigen Nutzergruppen, nach Voranmeldung, genutzt. Jährlich besuchen etwa 1.100 Gäste den Hochseilgarten, vorrangig im Sommerhalbjahr.

Die südliche SO-Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei der Grünfläche handelt es sich um die private Gartenfläche des Hofes. Im Nordteil des Gebietes befinden sich Einrichtungen zur Ergänzung des Hochseilgartens. Der Hochseilgarten selber besteht bereits auf der Grünfläche.

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

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen:

Die Änderung führt zu keiner großflächigen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung, nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Das Schutzgut ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht erheblich betroffen, da die Planung vorrangig der Absicherung des Bestandes dient. Die Planung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderungen voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die Änderung führt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche

Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Klima/ Luft:

Aufgrund der eher kleinteiligen Veränderungen aufgrund der Planung im Plangebiet ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft nicht erkennbar. 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. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt zu keiner Änderung der zulässigen Bauhöhen und -dichten. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar. Die geordnete Stellplatzsituation im südlichen SO-Gebiet stellt zwar einerseits eine Massierung und Konzentration der Stellplätze dar, dient aber andererseits auch der gestalterischen Aufwertung des übrigen Bereiches.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

biologische Vielfalt:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

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

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

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

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

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.1e

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig 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. Im Gebiet bzw. an der Zufahrt bestehen insgesamt nur zwei Wohnungen (Vorhabenträger und Altenteiler).

Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Der Bebauungsplan hat auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen Einfluss. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Boden:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen. Die zusätzliche Flächenversiegelung von gut 3.000 m² ist für den Naturhaushalt in der Summe und an der Stelle im Gemeindegebiet unerheblich.

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:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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 genann-

ten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.1 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal ob der Bebauungsplan aufgestellt wird oder nicht.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1 f -

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

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 Umnutzung vorhandener Bausubstanz, die Einrichtung gewerblich genutzter Außenterrassen, sowie die Einrichtung einer Stellplatzanlage im südlichen SO-Gebiet (SO-2-Gebiet).

Nach einer überschlägigen Darstellung kommt es zu folgender zusätzlicher Flächenversiegelung:

Südliches SO-Gebiet:	2.500 m ²
Außenterrassen:	400 m ²
Anbauten/ Brandschutz:	<u>150 m²</u>
Summe:	max. 3.050 m ² zusätzlich versiegelter Fläche

Dadurch kommt es zum Verlust zu Lasten der 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 nicht im Plangebiet

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	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf
3.050 m ²	1:0,5	1.525 m ²

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe 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.

Landschaftsbild

Das Schutzgut wird durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

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 Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen liegen südlich des Hofes Radlandsichten, Flur 3, Flurstück 7. Die Fläche ist rd. 2.100 m² groß. Diese bleibt künftig der Sukzession überlassen. Aufgrund der Lage unmittelbar am Wald wird sich hier mittelfristig der Wald vergrößern.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für derartige Maßnahmen im Plangebiet keine sinnvollen 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 Eingriffe 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, da der wesentliche teil der baulichen Anlagen und Gebäude bereits vorhanden ist. Zur angemessenen landschaftlichen Integration des SO-2-Gebietes (Stellplätze) wird dieser allseitig mit einem Gehölzstreifen bepflanzt.

Ausgleichsfläche und Maßnahmen

Als Ausgleichsfläche bleibt eine Fläche liegen südlich des Hofes Radlandsichten, Flur 3, Flurstück 7, der Sukzession überlassen. Die Fläche ist rd. 2.100 m² groß. Aufgrund der Lage unmittelbar am Wald wird sich hier mittelfristig der Wald vergrößern.

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 Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. 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 aufgetreten.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Bausubstanz teilweise umzunutzen, da diese nicht mehr den Erfordernissen eines modernen landwirtschaftlichen Betriebes entspricht. Das touristische Angebot soll maßvoll ausgebaut werden ohne den Eindruck eines „Bauernhofes“ zu beeinträchtigen. Bislang besteht eine unzulängliche Stellplatzsituation, die auf Grundlage der Bauleitplanung neu geregelt werden soll. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb soll erhalten bleiben, ohne dass sich Einschränkungen für diesen ergeben.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 12. Juli 2007 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen,

- Siegel -

(Koch)

- Bürgermeister –

Die 3. Flächennutzungsplanänderung ist am 09.11.2007 wirksam geworden.