

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

**DER GEMEINDE MALENTE**

**(VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)**

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

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	6
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>9</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	9
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.4	Sonstige Festsetzungen	14
3.5	Erschließung	14
3.6	Grünplanung	17
3.7	Landschaftsschutzgebiet (LSG)/ Gewässerschutzstreifen	31
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>32</b>
5.1	Stromversorgung	32
5.2	Wasserver- und -entsorgung	33
5.3	Müllentsorgung	36
5.4	Gas-/ Wärmeversorgung	36
5.5	Löschwasserversorgung	36
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>37</b>
6.1	Einleitung	38
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	43
6.3	Zusätzliche Angaben	54
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>54</b>
7.1	Bodenschutz	54
7.2	Denkmalschutz	55
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>56</b>

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Abschätzung nach § 44 BNatSchG“, Kieler Institut für Landschaftsökologie, Dr. Mierwald, 24111 Kiel, März 2014

Anlage 2: „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

Anlage 3: „Kapazitätsberechnung für die Umnutzung der angeschlossenen Flächen der vorhandenen Zufahrt zum Gut Rothensande an der Landesstraße 174 als Sondergebiet: Tourismus/Reiterhof“, Ingenieurbüro Viebrock GmbH, 24321 Engelau, 14.07.2014

Anlage 4: „Inaussichtstellung der Zulassung zur Unterschreitung des Waldabstandes für den im B-Plan ausgewiesenen Erweiterungsbau der Reithalle nach § 24 LWaldG“, 25.09.2014

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 sowie zum Vorhaben- und Erschließungsplan** der Gemeinde Malente für den Bereich des Hofes Rothensande zwischen Landesstrasse 174 (Eutiner Straße) und dem Kellersee (Gut Immenhof).

### **1 Vorbemerkungen**

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:

- Planzeichnung, Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau
- Begründung mit Anlagen, Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau
- Freiraumkonzept, Stand 12.12.2012, Landschaftsarchitekt Muhs, Kiel
- Lageplan, Stand 10.07.2014, Architekt Schröder und Partner, Wangels
- Entwürfe der Ansichten des Torhauses, Verwalterhauses, Herrenhauses, Reitstalls-Altbau, der Reithalle mit Stall, des Torhauses-Neubau, der Remise mit Seitenflügel Melkhus und des Melkhus-Anbaus, Stand 01.03.2014, Architekten Schröder und Partner, Wangels (Gestalterische Abweichungen von den Entwürfen der Ansichten sind in Anbetracht des zu erwartenden Abstimmungsbedarfs mit der Denkmalschutzbehörde ausdrücklich zulässig)
- Nutzungs- und Betreiberkonzept, Juli 2014, Katja Schellknecht, Berlin

vorgelegt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; vorliegend ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der einzige Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 der Gemeinde Malente.

Diese Begründung ist daher zugleich Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 der Gemeinde Malente.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bestimmt.

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Der neue Eigentümer des Gutes Rothensande möchte die vorhandene Bausubstanz des Gutes sanieren, restaurieren und den ursprünglichen Charakter wiederherstellen. Es ist beabsichtigt, das Gutsgelände als „Gut Immenhof“ für touristische Zwecke als familienorientierten Ferienhof zu positionieren. Gleichzeitig soll der bestehende

Landwirtschaftliche Betrieb und Reiterhof fortbestehen und die damit verbundenen Nutzungen weiter ausgeübt werden.

Für die Realisierung eines hochwertigen Ferienhofes im Charakter einer historischen Gutsanlage, sind neben einer Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung verschiedener Sondergebiete erforderlich.

Vom Vorhabenträger liegen ein „*Nutzungs- und Betreiberkonzept mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung*“ vom Juli 2014 vor. Die Ziele der Studie werden von der Gemeinde Malente ausdrücklich unterstützt. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen zitiert:

### **„Das Betreiberkonzept**

*Das Raumprogramm sieht unter Berücksichtigung der bislang bekannten baulichen Gegebenheiten in groben Zügen wie folgt aus:*

- **Beherbergungsbereich > 42 Einheiten/Hotelzimmer („Gutssuiten“) in sechs Gebäuden:**
  - *Herrenhaus: 6 Gutssuiten.*
  - *Verwalterhaus: 5 Gutssuiten (mit Terrasse) > 2 davon behindertenfreundlich.*
  - *Pferdestall: 6 Gutssuiten.*
  - *Torhaus: 11 Gutssuiten.*  
*4 Gutssuiten für jeweils 4 Personen und 7 Gutssuiten für jeweils 2 Personen*
  - *Melkhus-Anbau: 6 Gutssuiten für jeweils 4 Personen und Remise: 6 Gutssuiten für jeweils 4 Personen > als Anbau zum Torhaus.*
  - *Schmiede: 2 Gutssuiten.*
- **Herrenhaus**
  - *Mittelpunkt des Gutslebens und Begrüßung der Gäste:*
    - *Bar > klassisches Barangebot > ca. 20 Sitzplätze.*
    - *Lobby/Lounge > Bibliothek und Aufenthalt.*
    - *Weinkeller im Untergeschoss > buchbar für kleine Gesellschaften und Veranstaltungen > Verkostungen.*
    - *Toilettenanlage.*
- **Melkhus**
  - *Gastronomie im Erdgeschoss: für Gäste des Resorts und für Gäste ohne Übernachtung > lockere Atmosphäre > mit offenem Kamin und viel Ambiente > 2 ineinander gehende Bereiche > „Deli“: Frühstücksangebot, kleines Mittagessen, Kaffee > Restaurant: Frischeküche auf Grundlage hochwertiger lokaler Produkte > etwa 160 Sitzplätze innen und 100 Sitzplätze auf der Terrasse am See > Terrasse wetterabhängig geöffnet von Anfang Mai bis September.*
  - *Veranstaltungsflächen im Obergeschoss > ganzjährig buchbar für Familien-*

feiern, Hochzeiten, Bankette, Firmenveranstaltungen und Incentives sowie Ort für Eigenveranstaltungen wie Konzerte, Lesungen u.ä. > ca. 250 Sitzplätze in Bankettbestuhlung.

- **Pferdestall/ Longierhalle**
  - Pferdestall mit 16 Boxen.
  - Gutssuiten im Obergeschoss.
  - 1 Hofladen.
- **Scheune**
  - Aufenthaltsraum für Kinder und Jugendliche > als Schlechtwetteroption > mit dem Anspruch, auch hier das Leben auf dem Landgut erlebbar zu machen > Multifunktionsraum für Sport und Entspannung.
  - Kleintierstall.
  - 1 Hofladen.
  - Haustechnik: zentrale Wärmeversorgung > Werkstatt.
  - Müll (gekühlt und ungekühlt) und Leergut > sicht- und lärmgeschützt.
  - Stellplätze und Aufladestation für Elektroautos.
- **Torhaus (Neubau)**
  - für die Begrüßung aller auf Gut Rothensande anreisenden Gäste und zentraler Anlaufpunkt:
    - Bereich des Gästeempfangs (Frontdesk) > Abwicklung der Formalitäten bei An- und Abreise > Informationspunkt.
    - Büro- und Lagerräume für Gutsverwaltung, Empfang, Gastronomie und Housekeeping > Aufenthaltsräume für das Personal.
    - Büro und Umschlagplatz für die Warenannahme und -verteilung > Logistikzentrum.
    - 1 Hofladen.
- **Wirtschaftshof** mit Ponyreitplatz > Aufleben der traditionellen Funktion und zentraler Platz der Gutsanlage > öffentlich zugänglich.
- **Anlegestelle Kellenseeschiffahrt** > in unmittelbarer Nähe zum Melkhus.
- **Bootshaus** > Vermietung von Ruderbooten und Kanus.
- **Bouleplatz, Jagdrevier, Angeln** > Aktivitäten für die Übernachtungsgäste.
- **Reithalle und Reitplatz** > als Reminiszenz an Historie und Tradition der Gutsanlage und als wesentliches Alleinstellungsmerkmal des touristischen Produkts: die bestehende Reithalle wird restauriert und modernisiert sowie um einen Anbau erweitert > 20 Pferdeboxen > Reiterstübchen.
  - Reitunterricht und Reitabzeichen > Angebote für Kurzaufenthalte.
  - Einstellmöglichkeiten für Pferde der Gäste.
  - Turniere und Jagdveranstaltungen: Öffnung für externe Gäste.
- Zeitgemäße technische Ausstattung sowohl in den Gästebereichen als auch in der Haustechnik –energieeffizient, kostenbewusst, nachhaltig.

- **Parkplätze für PKW und Busse** > für Übernachtungsgäste und externe Besucher > ganzjährig gut erreichbar.

Grundgedanke der baulichen Konzeption ist die Erhaltung des Gebäudeensembles mit dem Ehrenhof und dem Wirtschaftshof – im Sinne der ursprünglichen Gutsanlage. Der Innenhof wird vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten. Die erforderlichen Stellplätze werden über eine neu geschaffene Zufahrt erschlossen, eingebettet in eine großzügige Bepflanzung und somit außerhalb der Blickbeziehung der Gäste. Die Gebäude werden fachgerecht restauriert, komplett saniert und modernisiert. Dabei werden die Auflagen und Anregungen der Behörde für Denkmalschutz berücksichtigt. Die Thematisierung von Gut Immenhof auf Rothensande zieht sich durch die komplette Ausstattung bis hin zur Farbregelung in den jeweiligen Gebäuden. Die Erhaltung des ursprünglichen Charakters ist von oberster Priorität. Die neugestaltete Außenanlage wird sich behutsam in die gewachsene Landschaft einpassen. [...]"

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Mittelzentrums Eutin dar (Ziffer 1.5, Raumstruktur). Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.1, Raumstruktur). Hier sollen folgende landesplanerischen Grundsätze gelten:

- (G) *In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. [...] Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. [...].*

Dazu gilt gemäß 3.7.3 „Infrastruktur für Tourismus und Erholung“ LEP folgendes Ziel:

- (Z) *Für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von in der Regel mehr als 150 Betten, [...] soll in der Regel eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden.*

Die Gemeinde Malente entspricht mit dieser Planung den landesplanerischen Zielen.

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 Gemeinde-

gebietes 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 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu genügen, wird im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

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

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 Uferzo-

ne 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.

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“

## **2 Bestandsaufnahme**

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.

### Denkmalschutz

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Diese Objekte sind gemäß §§ 5 und 6 DSchG in das Denkmalbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden. Zur Sicherung dieser Bausubstanz sind diese Gebäude mit Baulinien festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um:

- das Torhaus
- das Gutshaus
- das Verwalterhaus
- die nördlich des Wirtschaftshofes befindliche Scheune
- die südlich des Wirtschaftshofes befindliche Scheune
- das reetgedeckte Bootshaus am Kellersee

Zu erhaltende Bäume, die mit der ursprünglichen Gestaltung der Gesamtanlage in Zusammenhang stehen, zum Beispiel wegebegleitendes Großgrün ist im Plan darge-

stellt. Der historische Baumbestand innerhalb der Parkanlage östlich des Gutshauses wird nicht festgesetzt, da die Eintragung der gesamten Parkanlage als Denkmal gemäß § 5 DSchG geplant ist. Veränderungen sind hier nur in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig. Der Artenschutz ist dabei besonders zu beachten.

#### Bodendenkmäler

Im Nahbereich und auch auf der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Hierbei handelt es sich allerdings um Einzelfunde, die keine genaueren Aussagen darüber machen können, ob sich im Boden weitere Denkmale befinden. Da die Fläche bereits überbaut ist, ist davon auszugehen, dass mögliche Fundplätze nicht mehr intakt sind. Dennoch verweist das Archäologische Landesamt ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete		32.860 m <sup>2</sup>	36 %
	SO 1	22.980 m <sup>2</sup>	
	SO 2	2.170 m <sup>2</sup>	
	SO 3	7.710 m <sup>2</sup>	
	<i>Gebäude Bestand</i>	<i>4.815 m<sup>2</sup></i>	
Private Grünflächen		30.740 m <sup>2</sup>	34 %
	<i>Grünfläche Parkanlage</i>	<i>20.400 m<sup>2</sup></i>	
	<i>Grünfläche Uferschutzstreifen</i>	<i>1.310 m<sup>2</sup></i>	
	<i>Grünflächen Pferde</i>	<i>7.940 m<sup>2</sup></i>	
	<i>Grünfläche Gehölz</i>	<i>1.090 m<sup>2</sup></i>	
Wald		3.600 m <sup>2</sup>	4 %
Maßnahmenfläche „Aufforstung“		4.430 m <sup>2</sup>	5 %
Maßnahmenfläche „Extensive Grünland“		15.900 m <sup>2</sup>	17 %
Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Bootshaus“		50 m <sup>2</sup>	0,05 %
Verkehrsflächen		2.570 m <sup>2</sup>	3 %
Verkehrsrün		1.100 m <sup>2</sup>	1 %
Wasserflächen		280 m <sup>2</sup>	0,30 %

<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>91.530 m<sup>2</sup> 9,15 ha</b>	<b>100 %</b>
------------------------------------	---	--------------

Grundsätzlich ist ein sehr behutsamer Umgang sowohl mit der vorhandenen Bausubstanz als auch mit den Freianlagen im Plangebiet geplant. Zusätzliche Bauvolumen sind in Form:

- eines südlichen Anbaus an die bestehende Reithalle im nordöstlichen Bereich,
- eines Servicegebäudes zwischen Herrenhaus und der südlichen Scheune
- sowie eines Verbindungsbaues (Remise) zwischen Melkhus und dem Torhaus geplant.

Eine Eingrünung und gestalterische Einbindung in die geschützte Landschaft ist durch die zahlreichen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage gewährleistet. Ferner soll ein Neubau mit Erweiterung auf der Fläche des heutigen Wagenhauses entstehen. Die Erweiterung erfolgt in den Innenhof auf heute bereits vollständig versiegelten Flächen.

### **3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die bestehende Reithalle die sich im nordöstlichen Plangebiet befindet liegt innerhalb einer Waldfläche nach Landeswaldgesetz. Die erforderlichen Waldabstände von 30 m werden somit nicht eingehalten, wobei der Bestandsschutz für die Reithalle weiterhin gilt. Für den geplanten Anbau von zusätzlichen Pferdeboxen an der Südseite der Bestandshalle wird die Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich.

Die Eingriffe, welche im Rahmen der Planung entstehen, werden durch eine Aufforstungsfläche sowie durch eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensives Grünland“, östlich angrenzend an die Hoffläche kompensiert.

In der Summe ergeben sich allerdings positive Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da in Anschluss an das bestehende Biotop am Kellersee zusätzliche Flächen für den Naturschutz entstehen und einen Verbund bilden.

Des Weiteren handelt es sich um ein einmaliges touristisches Leuchtturmprojekt, welches bundesweit Beachtung finden wird und für die gesamte Tourismusregion „Holsteinische Schweiz“ von großer Bedeutung ist.

### **3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Planvorhaben werden je nach geplanter Nutzung differenzierte sonstige

Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Beschreibung der Sondergebiete wird für alle drei SO zusammengefasst wie folgt formuliert: *Die Sonstigen Sondergebiete dienen dem Tourismus, der Gastronomie und touristischen Übernachtungsangeboten sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof.*

Für den Kernbereich der Hofanlage wird ein SO 1 mit den Zweckbestimmungen Tourismus/Hotel/Gastronomie festgesetzt, da sich hier alle Hauptnutzungen des geplanten Ferienhofes befinden. Der Zulässigkeitskatalog schreibt für das SO 1 folgende Nutzungen vor:

1. *Ein landwirtschaftlicher Betrieb/Reiterhof mit den dazugehörigen*

- *Stallungen bzw. 16 Pferdeboxen,*
- *Reitplätze,*
- *Lagerflächen und Unterständen,*
- *Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung*

2. *Schank- und Speisewirtschaften,*

3. *ein Beherbergungsbetrieb mit bis zu 42 Hotelappartements/Hotelzimmern,*

4. *Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke (Ausstellungsräume, Galerie),*

5. *Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (Fitness- und Wellness),*

6. *Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb,*

7. *fünf Betriebswohnungen,*

8. *Büro- und Verwaltungsräume,*

9. *Verkaufseinrichtungen bis zu insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Hofladen, Souvenirladen)*

Zu den unter Ziffer 1 genannten Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, zählen auch die Einrichtungen für Kleintiere bzw. für einen „Streichelzoo“, welcher sich nicht unter der Bezeichnung (des ersten Spiegelstriches) Stallungen/Pferdeboxen wiederfindet. Hier wird die Errichtung für kleinere Gehege oder Stallungen für beispielsweise Ponys, Schafe, Kaninchen o.ä. bezweckt.

Insgesamt sind im Sondergebiet 1 fünf Betriebswohnungen zulässig. Diese verteilen sich auf folgende Nutzer: Eigentümer, Hausmeister, Rezeption bzw. Nachtwache, Pferdepfleger/Reitbetreuung und der Verwalter.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird die bestehende Reithalle mit dem geplanten Anbau (Pferdeboxen) in einem SO 2 mit der Zweckbestimmung Tourismus/Reithalle

festgesetzt. Der Reitbetrieb wird zwar als eigenständiger Betrieb konzipiert; ist aber eng an den touristischen Betrieb gekoppelt und somit auch in der Zweckbestimmung wiederzufinden. Zulässig sind im SO 2 folgende Nutzungen:

1. *Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung,*
2. *Stallungen bzw. 20 Pferdeboxen,*
3. *eine Reithalle.*

Im Südlichen Bereich wird das Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung Stellplätze ausgewiesen. In diesem Sondergebiet ist lediglich eine ebenerdige Stellplatzanlage, ohne Überdachung, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Auf Grundlage des zitierten *Nutzungs- und Betreiberkonzept mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung*“ werden auch Verkaufseinrichtungen in einem Umfang von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. In den Hofläden / Souvenirläden sollen Produkte teilweise aus eigener Herstellung wie Marmeladen, selbstgebackenes Brot und z. B. Pasteten sowie regionale Souvenirs verkauft werden.

#### Beherbergungsbetrieb

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen unter Textziffer 1.1. (1) Nr. 4 im Sondergebiet 1 einen Beherbergungsbetrieb mit max. 42 Hotelappartements oder Hotelzimmer zu. Diese befinden sich über die gesamte Hofanlage in den Bestands- und Neubauten verteilt wieder.

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum für die Hotelappartements wird nicht vorgesehen. Dies entspricht nicht dem Planungsziel die gesamte Hofanlage rein touristisch zu nutzen. Eine Bildung von Teileigentum würde die Dauerwohnnutzung nicht vollkommen ausschließen können. Eine Mischform von Freizeitwohnen und Dauerwohnen, falls dies überhaupt zulässig sein sollte, entspricht in keinster Weise dem Planungsziel.

#### Pferde

Die bestehenden Pferde- und Ponyställe sollen erhalten und teilweise umgebaut werden. In der Hauptachse der Gutsanlage soll ein Reitplatz entstehen, der von der Terrasse des Herrenhauses eingesehen werden kann. Auf den Grünflächen sowie vor der Anlage sollen Pferde und Ponys weiden. Auf dem Innenhof wird ein Reitviereck errichtet der den Gästen als Reitmöglichkeit dient. Der Charakter des Immenhof-Images soll hier weiter belebt werden.

#### Stege im Kellersee

Das Gesamtkonzept steht in unmittelbarem Bezug zum Kellersee. Ein Steg mit kleinem Bootshaus nordöstlich des Gutshauses ist bereits vorhanden und soll in das Gesamtkonzept in Form eines Anlaufpunktes für Wassersportler integriert werden. Zusätzlich wird ein Anlegesteg für das Ausflugsschiff auf dem Kellersee geplant um einen zusätzlichen Anleger am „Gut Immenhof“ zu erhalten. Bei einer zwischenzeitlichen Abstimmung mit dem Schifffahrtbetrieb wurde die Machbarkeit bereits geprüft und abgestimmt. Auf die Genehmigungspflicht einer geplanten Steganlage (Anleger für Kellerseeschifffahrt) und ggf. Außenterrassen in/an oberirdischen Gewässern (Kellersee) nach § 56 Landeswassergesetz wird hingewiesen. Neben dem neuen Steg sollen zur qualitativen Ergänzung des Restaurants im ehemaligen Melkhus auch gastronomisch genutzte Außenterrassen entstehen, die der Bedeutung des Gesamtprojektes als „touristisches Leuchtturmprojekt“ entsprechen.

#### Landwirtschaftliche Nutzungen

Das „Nutzungs- und Betreiberkonzept“ geht auf die Thematik der landwirtschaftlichen Nutzung wie folgt ein:

*„Die landwirtschaftliche Nutzung dient ebenso wie die Gastronomie, die Veranstaltungen und der Pony- und Pferdebetrieb der Erhöhung der Attraktivität von Gut Immenhof auf Rothensande als authentisches Urlaubsresort. Die Synergien sind im weiteren Projektverlauf noch detailliert zu erarbeiten. Vorstellbar ist z.B. die Verwendung von Produkten aus Eigenanbau innerhalb der Gastronomie, das aktive Erleben von Landwirtschaft (für Kinder) und Ähnliches. Die Betriebsgebäude werden im Wesentlichen auf dem Beutzkamp und auf dem Beuthiner Hof (als Teil der Betriebsstätte) untergebracht. Gut Immenhof auf Rothensande nimmt die Position der Verwaltung der Anlagen ein.“*

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen im Wesentlichen zur Absicherung des baulichen Bestandes. Zusätzliche Baufenster werden für einen Anbau (Pferdeboxen) an die bestehende Reithalle, eines Servicegebäudes zwischen Herrenhaus und der südlichen Scheune sowie für einen Verbindungsbau (Remise) zwischen Melkhus und dem Torhaus erforderlich. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden mit Baugrenzen abgesichert, um eine gewisse Flexibilität für Neu- und Umbauten zu gewährleisten. Für Gebäude unter Denkmalschutz wurde eine Baulinie festgesetzt. Sofern Baufenster keine Festsetzungen der Grundfläche enthalten, begrenzen die Baugrenzen und Baulinien das Maß der baulichen Nutzung.

Der Versiegelungsgrad gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss deutlich angehoben werden, da hierzu auch die gesamten Zufahrtsflächen sowie die üblicherweise versiegelten Hofflächen zählen. Um auch gewerblich genutzte Außenterrassen zu ermöglichen sind entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

### **3.4 Sonstige Festsetzungen**

Für die beiden Sondergebiete 1+2 erfolgt die differenzierte Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks. Planungsziel ist hier die Grundstücksteilung bzw. den Abverkauf von Grundstücksteilen zu unterbinden, da eine reine touristische Nutzung der gesamten Hofanlage angestrebt wird. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgößen entsprechen somit den festgesetzten Sondergebietsgrößen.

### **3.5 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist bereits fast vollständig vorhanden. Um das Gutsgelände jedoch zukünftig weitgehend frei von Fahrzeugen zu erhalten ist die Anlage einer neuen Stellplatzanlage erforderlich. Im Plangebiet sind bis 42 Einheiten für den Ferienbetrieb geplant. Für diese touristischen aber auch gastronomischen Nutzungen sollen ca. 170 Stellplätze dauerhaft geschaffen werden. Für saisonale, zeitbegrenzte Spitzenbelastungen wird im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung eine optionale Erweiterungsfläche für ca. 150 Stellplätze vorgehalten. Hinzu kommen insgesamt 200 Sitzplätze für die Gastronomie im Innen- und Außenbereich auf der gesamten Gutsanlage. Die Tagesgäste können die Gutsanlage per Fahrrad oder zu Fuß über die alte Kastanienallee erreichen. Für die Gäste, die über den See mit der Kellerseefahrtsgesellschaft die Hofanlage erreichen wollen, soll ein Anleger/Steg geschaffen werden.

Zur HAUPTERSCHLIEßUNG der Gutsanlage soll eine Linksabbiegerspur abgehend von der L 174 entstehen.

Das Ingenieurbüro Viebrock GmbH, 24321 Engellau, hat im Juli 2014 eine „Kapazitätsberechnung für die Umnutzung der angeschlossenen Flächen der vorhandenen Zufahrt zum Gut Rothensande an der Landesstraße 174 als Sondergebiet: Tourismus/Reiterhof“ erarbeitet. Darin werden folgende Aussagen getroffen:

**„Vorhandene Verkehrsstärke auf der L 174:**

**1995 bis 2005 (Zählstelle 0121):**

	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>

Mt (mittlere stündliche Verkehrsstärke 6-22 Uhr, tagsüber)	558 Kfz/h	508 Kfz/h	408 Kfz/h
--	-----------	-----------	-----------

Für die Bemessung wird der Wert aus dem Jahre 2005 angesetzt: 408 Kfz/h

Gemäß „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plan- gleiche Knotenpunkte (RAS-K-1)“, wird die L 174 im Zufahrtsbereich der Straßenka- tegorie A III (zwischenkommunale Verbindung, außerorts) zugeordnet.

Auf der L 174 sind im Zufahrtsbereich 70 km/h angeordnet.

**Erwartete Verkehrsstärke, gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 91, der Gemeinde Malente**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 91, der Gemeinde Malente sieht in sei- nem Stellplatznachweis die Ausweisung von 173 Pkw Parkplätzen vor. Diese Park- plätze beinhalten die erforderlichen Stellplätze für Nutzer der Hotelzimmer, Personal, Nutzer der Reitställe, und Tagesgäste (z.B. Gastronomie und Veranstaltungen)

Der in der 10. Flächennutzungsplanänderung festgelegte Bedarfsparkplatz für rund 150 Pkw wird nur bei Großveranstaltungen mit genutzt.

**Fahrzeugbewegungen auf der Zufahrt:**

Gäste der Hotelzimmer und Mitarbeiter 1-mal am Tag =	rund 73 Kfz/d
Tagegäste bei Lieferverkehr o.ä. 2 – mal am Tag =	rund 200 Kfz/d
Bei gleichzeitiger Großveranstaltung 1 - mal am Tag =	<u>rund 150 Kfz/d</u>
Gesamt maximal	rund 423 Kfz / d
Ohne Großveranstaltung	rund 273 Kfz/d

Umgerechnet ergibt sich eine mittlere stündliche Verkehrsbelastung, tagsüber von:

21 Kfz / h bei Durchführung einer Großveranstaltung

14 Kfz / h bei Normalbetrieb

Gemäß „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plan- gleiche Knotenpunkte (RAS-K-1), Tabelle 8: Einsatzbereiche für Linksabbiegestreifen und Aufstellbereiche an Einmündungen von Hauptwirtschaftswegen und stärker be- lasteten Grundstückszufahrten an zweistreifigen Straßen mit Linksabbiegeverkehrs- stärke von  $q_L \leq 50 \text{ kfz} / \text{h}$ “, wird die Form 3 zur Führung der Linksabbieger auf der L 174 zwingend erforderlich.

*Der erforderliche Straßenraumbedarf wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 der Gemeinde Malente mit berücksichtigt.“*

Der Landesbetrieb für Straßenbau gibt in seiner Stellungnahme vom 21.05.2014 dazu folgende Anmerkung: „Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die L 174 über eine neu anzulegende Zufahrt ist zur Wahrung der Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 174 eine Linksabbiegespur gem. RAS-K-1, Bild 16, Typ 2 im Zuge der Landesstraße vorzusehen.“

Die erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

### **3.5.1 Parkplatz**

Für die vorliegende Planung wurde ein rechnerischer Stellplatznachweis durch das Architekturbüro Schröder im März 2014 mit folgenden Ergebnis erstellt:

<b>Berechnungsgrundlagen: PKW und Fahrräder</b>	
1 PKW SP für Ferienwo. <sup>1</sup> / Hotelzimmer mit 2 bis 6 Betten	<b>42 SP PKW</b>
1-2 Fahrräder für Ferienwohnungen	42 Fahrräder
1 PKW SP für Restaurant 4-(8) Sitzplätze (200/6)	<b>33 SP PKW</b>
1 Fahrräder Restaurant 4-(8) Sitzplätze (100/4)	25 Fahrräder
1 PKW SP pro Mitarbeiter, 25 Mitarbeiter	<b>25 SP PKW</b>
	15 Fahrräder
Hofläden, mind. 2 SP/ Laden	<b>5 SP PKW</b>
Reitbetrieb, 15 Einsteller/ Boxen	<b>15 SP PKW</b>
Veranstaltungen und Seminare im Melkhus ca. 300 Sitzplätze (300 / 6)	<b>50 SP PKW</b>
<b>Gesamtbedarf Stellplätze PKW</b>	<b>170 SP PKW</b>

Für große Veranstaltungen und Seminare werden die Stellplätze teilweise im Bedarfsstellplatz untergebracht.

---

<sup>1</sup> Ferienwohnungen sind seit Juli 2014 nicht mehr Bestandteil der Planung.

## 3.6 Grünplanung

### 3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energie- und Klimaschutz vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchgeführt.

#### a) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

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.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird beim Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft insbesondere im Hinblick auf die faunistischen Aussagen auf die umfassenden Ausführungen im Umweltbericht (Ziffer 6. dieser Begründung) verwiesen.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### *Flora*

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftlicher Hof genutzt. Die Hofstelle selbst ist überwiegend durch befestigte Bereiche (Reitplatz, Hofflächen) gekennzeichnet. Südlich der Hofstelle schließt sich eine Parkartige Grünanlage mit zahlreichem Baumbestand bis hin zur Landesstraße an. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, während sich westlich der Hofstelle sonstige

Weideflächen (Pferde) befinden. Nördlich wird das Plangebiet durch den Kellersee begrenzt.

Rund um die bestehende Reithalle bestehen zwei gesetzlich geschützte Biotop. Dabei handelt es sich um „Sumpfwald“ i. S. § 30 (2) 4 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG, hier Stauden-Eschenwald mit Übergängen zu Erlenbruchwald auf Niedermoor. Hier erfolgen allerdings keine geplanten Eingriffe.

Südlich des Bootshauses befindet sich eine Wiese bei der es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Bei den Seggen, die dort einen Teil der Wiese einnehmen, handelt es sich ausschließlich um *Carex hirta*, der Behaarten Segge, die nicht zu den Kennarten einer Naßwiese gehört. *Carex hirta* ist eine „Ruderalart“, die sowohl im Feuchten wie im Trockenem steht, so auch gerne z.B. auf Bahnanlagen, zwischen Pflasterritzen von Gehwegen, in Gärten als Problempflanze, da sie kaum ausrottbare Rhizome ausbildet usw. Bei mehrfachen Begehungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten wurde ausschließlich *Carex hirta* gefunden.

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

- Hofffläche: keine Aussage
- Hofffläche südlich Gutshaus: Wald (Lesbarkeit unklar)
- westliches Seeufer: Feldgehölz/ Neuanlage
- östliches Seeufer: Feldgehölz, Schutz-/ Pufferzone, Biotopsicherung
- westliches Sondergebiet: Für Extensivierung geeignete Fläche
- Stellplatzfläche: Lesbarkeit unklar

Ackerflächen weisen eine allgemeine Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Von allgemeiner Bedeutung sind auch der Reitplatz und die Hofflächen mit den Zufahrten.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können, aufgrund ihrer Verbreitung bzw. der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes, im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden.

#### *Fauna*

**Säugetiere:** Der Fischotter und die Haselmaus können innerhalb des Vorhabensbereiches nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können neun Fledermausarten aufgrund ihrer Verbreitung und ihrer Lebensraumsprüche im Plangebiet vorkommen *Abendsegler (Nyctalus noctula)*, *Braunes Langohr (Plecotus auritus)*, *Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)*, *Fransenfledermaus (Myotis nattereri)*, *Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)*, *Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)*, *Teichfledermaus (Myotis dasycneme)*, *Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)*, *Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)*.

**Reptilien:** Ein Vorkommen der zwei Reptilienarten, die auf dem Anhang IV der FFH Richtlinie für Schleswig-Holstein geführt werden, kann ausgeschlossen werden (Zauneidechse und Schlingnatter).

**Amphibien:** Ein Vorkommen des Kammmolches der Rotbauchunke und der Knoblauchkröte im Kellersee kann ausgeschlossen werden. Für den Kammmolch befinden sich im Bereich der entfernteren Stillgewässer geeignete Landlebensräume und die Rotbauchunke legt nur ein geringes Wanderungsverhalten an den Tag. Für die Knoblauchkröte bestehen im Bereich der entfernteren Stillgewässer keine geeigneten Landlebensräume zur Verfügung. Somit kann ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen des Moorfrosches und des kleinen Wasserfrosches im Kellersee kann ebenso ausgeschlossen werden. Außerhalb des Vorhabensbereiches befinden sich geeignete Landlebensräume für diese beiden Arten, so dass mit einem Vorkommen innerhalb des Plangebietes nicht gerechnet wird.

**Fische:** Für Schleswig-Holstein werden nur zwei Fischarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt: Nordseeschnäpel und der Stör, wobei der erste hier nicht vorkommt und der letztere als ausgestorben gilt (in S-H).

**Käfer:** Innerhalb des Plangebietes kann nur mit einem (Eremit) der vier bekannten Käferarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gerechnet werden.

**Libellen:** Ein Vorkommen der sieben Libellenarten, die auf dem Anhang IV der FFH Richtlinie für Schleswig-Holstein geführt werden, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

**Schmetterlinge:** Ein Vorkommen der drei Schmetterlingsarten, die auf dem Anhang IV der FFH Richtlinie für Schleswig-Holstein geführt werden, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

**Weichtiere:** Hier kann das Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden.

**Gefährdete, seltene oder nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Brutvögel:** Der Eisvogel und die Rohrweihe könnten das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen; die Feldlerche als Brutgebiet und der Gänsesäger sowie der Trauerschnäpper sogar als Lebensraum. Das Vorkommen des Schwarzspechtes kann im Untersuchungsraum hingegen ausgeschlossen werden.

**Koloniebrüter:** Innerhalb des Plangebietes wurde das Vorkommen der Mehlschwalbe und Rauchschnalbe durch Nester nachgewiesen. Das Vorkommen der Dohle und

des Stars kann nicht ausgeschlossen werden. Der Graureiher wurde nur als Nahrungsgast festgestellt bzw. kann ein Vorkommen in Form einer Kolonie im Plangebiet ausgeschlossen werden.

**Ungefährdete Vogelarten:** Es wurden diverse Gehölz- und Gebäudebrüter (Schellente, Buntspecht etc.), Gehölzbewohnende Frei- und Bodenbrüter (Mäusebussard, Eichelhäher etc.), Brutvögel der Offenlandbereiche, Brutvögel der Siedlungsbereiche und Brutvögel der Still- und Fließgewässer (Graugans, Reiherente etc.) im Plangebiet nachgewiesen.

**Rastvögel:** Der Kellersee besitzt zudem eine besondere Bedeutung für rastende Haubentaucher.

#### Schutzgut Boden

Gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H stellt sich der Boden im Bereich des Plangebietes als Podsol-Braunerde, Braunerde, Braunerde-Podsol dar. Dabei handelt es um keine selten vorkommende und oder besondere Bodenart.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleiner Ausschnitt des Kellersees sowie im westlichen Bereich ein kleiner Teil der Rodensander Au.

Der Kellersee ist von Natur aus nährstoffreich. Die Uferzonen sind weitgehend naturnah ausgestattet und nur gering durch Nutzungen überprägt. Die am Ostufer des Kellersees vorkommenden kalkreichen Quellen gehören zu den bemerkenswertesten des Landes. Sie sind aufgrund des Vorkommens der Scheide (*Cladium mariscus*) dem prioritären Lebensraumtyp der kalkreichen Sümpfe (7210) zuzuordnen (Umweltdaten Land Schleswig-Holstein, Gebietssteckbrief).

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist v.a. geprägt durch die Gebäude der Hofanlage, sowie durch die Allee im Westen und den Baumbestand im Bereich des Kellersees (Sumpf) sowie der Großbaumbestand innerhalb der Parkanlage Richtung Süden.

## b) Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### *Flora*

Durch den Wegfall der Gehölzfläche südlich der Reithalle gehen diese Strukturen verloren. Durch das Anlegen der Stellplatzanlage werden Ackerflächen aus der Nutzung genommen und versiegelt. Demgegenüber stehen deutliche Aufwertungen durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen.

#### *Fauna*

**Säugetiere:** Das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG kann für den Fischotter ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahme zur Vermeidung werden Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Haselmaus vermieden. Das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG kann bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse verhindert werden.

**Käfer:** Das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG kann für den Eremiten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

**Weichtiere:** Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Zierliche Tellerschnecke ausgeschlossen werden.

**Gefährdete, seltene oder nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Brutvögel:** Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG können für den Eisvogel ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Feldlerche ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für den Gänsesäger ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für den Trauerschnäpper ausgeschlossen werden.

**Koloniebrüter:** Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Mehlschwalbe und Rauchschalbe ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Dohle ausgeschlossen werden.

**Ungefährdete Vogelarten:**

*Gehölz- und Gebäudebrüter:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die höhlen- und nischenbrütende ungefährdete Vogelarten ausgeschlossen werden.

*Gehölzbewohnende Frei- und Bodenbrüter:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für gehölzbewohnende Frei- und Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

*Brutvögel der Offenlandbereiche:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für ungefährdete Brutvögel der Offenlandbereiche ausgeschlossen werden.

*Brutvögel der Siedlungsbereiche:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für ungefährdete Brutvögel der Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden.

*Brutvögel der Still- und Fließgewässer:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für ungefährdete Brutvögel der Still- und Fließgewässer ausgeschlossen werden.

**Rastvögel:** Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG können für den Haubentaucher ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Durch Vermeidungs-, CEF- und Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen lässt sich das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern.

#### Schutzgut 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.

#### Schutzgut Wasser

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 keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung entsteht durch den Anbau an die Reithalle und der damit entfallenden Gehölzstreifens südlich der Reithalle. Auch die Errichtung der Stellplatzanlage hat einen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild. Durch die geplanten Bepflanzungen südlich des Reithallenanbaus und durch die Durchgrünung der Stellplatzanlage wird eine Minimierung der Auswirkungen angestrebt.

### **c) Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen**

Eine Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich, da die Gemeinde Malente eine adäquate Nachnutzung der Hofanlage ermöglichen möchte. Dabei wurde bereits durch mehrfache Planänderung und -anpassung eine Minimierung der Eingriffe angestrebt.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### *Flora*

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Gehölze im Plangebiet minimiert.

##### *Fauna*

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Abschätzung nach § 44 BNatSchG werden diverse Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen benannt, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten zu lassen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- *„Haselmaus: Überprüfung der Habitataignung. Wenn Habitate vorkommen können erfolgt eine zeitlich getrennte Beseitigung der Gehölze (Ende Oktober bis Anfang April (Maßnahmenzeiten für Brutvögel sind zu beachten)) und Rodung der Stubben mit den Wurzeln ab Ende Mai.*
- *Baum- und Gebäudefledermäuse: Endoskopische Untersuchungen potenzieller Quartiere im September oder Oktober, Einschränkung des Zeitraums für Abriss- und Baumfällarbeiten auf Anfang Dezember bis Ende Februar. Mini-*

*mierung der Störfwirkungen des Lichts durch richtige Platzierung und Abschirmung der Beleuchtung gegen den Wasserkörper.*

- *Eremit: Überprüfung der zu rodenden Gehölze auf ihre Habitateignung. Besetze Bäume sind zu erhalten oder in geeignete Biotope zu verbringen. Kein Flutlichteinsatz oder starke Beleuchtung im Umfeld besetzter Bäume zur Vermeidung von Störungen.*
- *Zierliche Tellerschnecke: Zu beseitigende Röhrichbestände sind mit Bult auszugraben und in geeignete Lebensräume zu verbringen.*
- *Feldlerche: Bauzeitenregelung (Baufeldräumung im Bereich des geplanten Parkplatzes und der Reithalle außerhalb der Kernbrutzeit vom 01.04 bis 15.08)*
- *Gänsesäger: Bauzeitregelung (Baufeldräumung im Bereich von Gehölzen außerhalb der Kernbrutzeit vom 1.04. bis 31.08.).*
- *Trauerschnäpper: Bauzeitenregelung (Baufeldräumung im Bereich von Gehölzen außerhalb der Kernbrutzeit vom 1.03. bis 31.08).*
- *Mehlschwalbe: Bauzeitenregelung (Sanierung der Gebäude außerhalb der Kernbrutzeit vom 10.05 bis 20.09).*
- *Rauchschwalbe: Bauzeitenregelung (Abriss und Sanierung der Gebäude außerhalb der Kernbrutzeit vom 10.04 bis 20.09).*
- *Dohle: Bauzeitenregelung (Fällung der Gehölze und Abriss der Gebäude außerhalb der Kernbrutzeit vom 20.03 bis 30.06).*
- *Ungefährdete Brutvogelarten (Gildearten): Bauzeitenregelung (keine Baufeldräumung vom 01.03 bis 31.08).*

#### CEF-Maßnahmen<sup>2</sup>:

*Zur Vermeidung/Minderung der Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Baum- und Gebäudefledermäuse, der Feldlerche, des Gänsesägers, des Trauerschnäppers, der Mehlschwalbe, der Rauchschwalbe und der Dohle sind vorgezogene Maßnahmen vorgesehen, die sich kurzfristig im räumlichen Zusammenhang mit den betroffenen Populationen realisieren lassen und dazu führen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten durchgehend gewährleistet bleibt.*

- *Baum- und Gebäudefledermäuse: Bereitstellung von Ersatzquartieren (Wochenstuben sind bis zum folgenden März auszubringen; Winterquartiere noch im September), bei Nachweis von Quartieren im Vorhabensbereich.*

---

<sup>2</sup> continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)

- Gänsesäger: Schaffung künstlicher Nisthöhlen im Umfeld der Parkanlage.
- Trauerschnäpper: Aufhängung von Nistkästen innerhalb der Parkanlage.
- Mehlschwalbe: Schaffung von Ersatzquartieren an Hauswänden.
- Rauchschnäpper: Schaffung von Ersatzquartieren in Gebäuden.
- Dohle: Aufhängung von Nistkästen innerhalb der Parkanlage.

*Durch die Maßnahmen sind gemäß § 44 (5) Satz 2 BNatSchG trotz Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) nicht gegeben, da die Funktion der beeinträchtigten Stätten weiterhin erfüllt wird. Unvermeidbare bauzeitliche Verluste einzelner Tiere nach der Durchführung von fachlich fundierten umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen können als das allgemeine Lebensrisiko in der Normallandschaft mit mannigfachen menschlichen Aktivitäten gelten und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei Umsetzung der Gesamtheit der vorgeschlagenen Maßnahmen ist keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG notwendig. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Rastvögel ist nicht erforderlich.*

### **Fazit**

*Die Umgestaltung und die anschließende überwiegend touristische Nutzung des Gutsgeländes löst unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.“*

### Schutzgut Boden

Minimierend wirken die genauen Festsetzungen von differenzierten Grundflächen für die einzelnen Baufenster im Plangebiet. Auch die Ausweisung der Sondergebietsflächen wurde auf das unbedingt benötigte Maß reduziert.

### Schutzgut Wasser

Über die differenzierte Festsetzung von einzelnen Grundflächen wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt.

### Schutzgut Klima/Luft

Durch die weitergehende Entwicklung innerhalb der Bestandsflächen, mit nur kleinteiligen Erweiterungen, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Auch eine Eingrünung und Durchgrünung der Stellplatzanlage und eine neu zu pflanzende Hecke südlich des Reithallenbaus dienen der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit des Baugebietes und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

### **d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen**

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### *Flora*

Südlich der Reithalle entfällt eine Gehölzpflanzung die durch das Anpflanzen einer weiter südlich befindlichen Heckenpflanzung ausgeglichen wird. Des Weiteren wird eine ca. 0,4 ha Aufforstungsfläche östlich der Reithalle ausgewiesen.

##### *Fauna*

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Abschätzung nach § 44 BNatSchG wird folgende Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme benannt, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten zu lassen.

- *Ungefährdete Brutvogelarten der Siedlungsbereiche: Schaffung von Ersatzquartieren.*

#### Schutzgut Boden

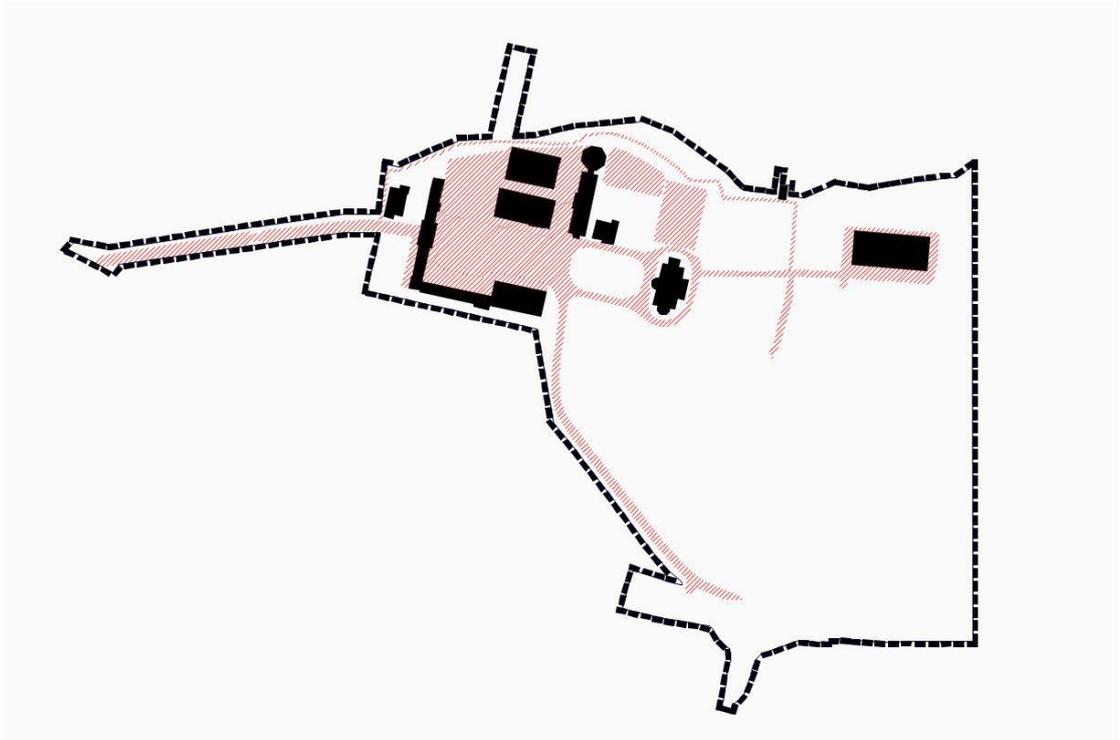
Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählen die Ackerflächen sowie die Hofflächen und der Reitplatz. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich zwar im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt. Auch die Eingriffe innerhalb der Grünfläche –Parkanlage- (Pavillon, Spielgeräte etc.) werden auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung durchgeführt, da diese keinen Einfluss auf die Gehölze bzw. Bestandsbäume haben.

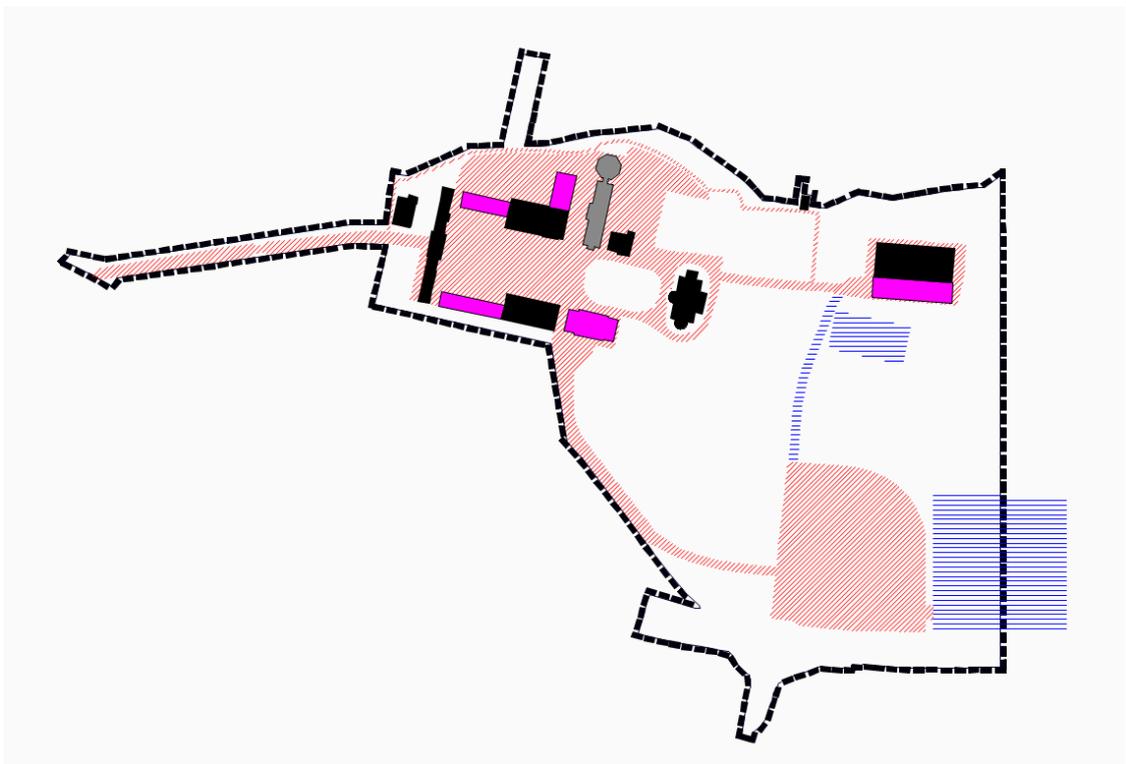
Laut Erlass müssen allerdings bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, welche Auswirkungen auf angrenzende Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktionen haben können, der ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen verdoppelt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Verhält-

nis 1:1 ausgeglichen.

Ein Vergleich der versiegelten Flächen im Bestand und in der Planung macht deutlich, dass vor allem die Stellplatzanlage im südöstlichen Bereich zu einer großflächigen zusätzlichen Versiegelung führen.



Versiegelte Flächen und Gebäude im Bestand



Versiegelte Flächen und Gebäude in der Planung (rot schraffiert: versiegelte Flächen im SO,  
blau gestreift: versiegelte Flächen innerhalb von Grünflächen, pink: Neubauten)

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
<b>SO 1 Tourismus/Hotel/Gastro- Gebäude (GR + Baukörperfestsetzung)</b>	5.004 m <sup>2</sup>	-	3.842 m <sup>2</sup>	=	1.778 m <sup>2</sup>
<b>SO 1 Tourismus/Hotel/Gastro- Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 280 %</b>	14.011 m <sup>2</sup>	-	13.024 m <sup>2</sup>	=	987 m <sup>2</sup>
<b>SO 2 Tourismus/Reithalle Gebäude (GR)</b>	1.550 m <sup>2</sup>	-	935 m <sup>2</sup>	=	615 m <sup>2</sup>
<b>SO 2 Tourismus/Reithalle- Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %</b>	775 m <sup>2</sup>	-	460 m <sup>2</sup>	=	315 m <sup>2</sup>
<b>SO 3 Stellplatzanlage</b>	7.530 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	7.530 m <sup>2</sup>
Reitplatz (südl. SO 2)	1.020 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	1.020 m <sup>2</sup>
Bedarfsstellplatz	6.226 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	6.226 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	1.000 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	250 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	250 m <sup>2</sup>
Bootshaus (Baukörperfestsetzung)	39 m <sup>2</sup>	-	39 m <sup>2</sup>	=	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>					<b>19.721 m<sup>2</sup></b>

Bei den Flächen nach § 19 (4) BauNVO können natürlich nur die Anlagen berücksichtigt werden, die sich innerhalb der Sondergebiete befinden. Dazu zählen u.a. die Hofflächen und die Hauptzufahrt. Die Stellplatzanlage im SO 3 wird vollumfänglich bilanziert. Gesondert zu betrachten sind die baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen. Einerseits sind da die textlich festgesetzten baulichen Anlagen innerhalb der Grünfläche –Parkanlage- mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> und zum anderen der Reitplatz (1.020 m<sup>2</sup>) südlich der Reithalle und der Bedarfsstellplatz (6.226m<sup>2</sup>) östlich der Stellplatzanlage.

Es ist festzustellen, dass rund 19.721 m<sup>2</sup> Boden zusätzliche durch Teil- und Vollversiegelung in Anspruch genommen wird.

Ein Teil des Ausgleichs wird in Form einer Aufforstungsfläche östlich der bestehenden Reithalle nachgewiesen. Bei einer Flächengröße von ca. 4.430 m<sup>2</sup> verbleibt ein Kompensationsbedarf von ca. 15.300 m<sup>2</sup>. Dieser soll im Rahmen einer südlich an die Aufforstungsflächen angrenzende Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Extensives Grünland“ nachgewiesen werden. In den Durchführungsvertrag werden dazu folgende Ausführungen aufgenommen: „Es erfolgt die Umwandlung von Ackerland

durch Einsaat von Regiosaatgut zu Grün-land. Zukünftig soll die Grünlandfläche extensiv beweidet werden. Die Flächen sind ausschließlich extensiv zu nutzen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden. Schädlings- und Pflanzenbekämpfungsmittel sowie Gülle, Jauche und Klärschlamm dürfen nicht verwendet werden. Eine Beweidung der Fläche ist mit max. 1,5 GV (Großvieheinheit) pro ha zulässig. Alternativ ist die Fläche als Mähwiese zu nutzen. Eine Mahd der Flächen ist nicht vor dem 15.07. eines Jahres vorzunehmen. Eine Nachbeweidung der Fläche ist mit max. 1,5 GV pro ha zulässig.“

#### Schutzgut Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich

#### Schutzgut Landschaftsbild

Zum Ausgleich der Eingriffe im Bereich der Stellplatzanlage werden umfangreich Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen. Vor allem wird ein breiter Grüngürtel in nordöstlicher Richtung zur Abschirmung in die freie Landschaft festgesetzt.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

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 Gebäudeabriss- und Gehölzfällungen. Anlagebedingt kommt es zu Flächeninanspruchnahmen im Bereich der Gebäude, des Parkplatzes, der Reithalle und des Reitplatzes. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen bestehen durch Lärmmissionen, 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.“*

Es werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

### **3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Ziel der Gemeinde Malente und des Vorhabenträgers ist der großräumige Erhalt der Grün- und Freiflächen sowie der Bäume und Gehölze.

Im Bereich der Stellplatzanlage werden neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Gleichzeitig wird nach Norden und Osten hin ein umgebender „Grüngürtel“ festgesetzt, der den Stellplatz gegenüber der freien Landschaft abgrenzt. Im Bereich der bestehenden Reithalle wird eine Heckenneupflanzung festgesetzt, um den Anbau für die Pferdeboxen ebenfalls in den Landschaftsraum einzufügen. Diese Neupflanzungen dienen unter anderem als Minderungsmaßnahme für die Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“, welches hier im „Landschaftsschutzgebiet“ und im „Regionalen Grünzug“ einen sehr hohen Stellenwert hat.

Die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts einschließlich der dabei vorgenommenen Abwägung berücksichtigt die besondere Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet, Regionalen Grünzug und teilweise im FFH-Gebiet. Alle Eingriffe in die Schutzgüter können so ausgeglichen werden. Dieses ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Malente.

Im Bebauungsplan ist ein differenziertes Konzept von Grünflächen enthalten, um den hohen Anforderungen im „Landschaftsschutzgebiet“ und im „Regionalen Grünzug“ gerecht zu werden. In der unmittelbaren Nähe zum Kellersee sind auf den privaten Grünflächen Uferschutzstreifen und Gehölz keine baulichen Anlagen zulässig.

Auf der privaten Grünflächen Parkanlage wird die Errichtung baulicher Anlagen teilweise eingeschränkt, um hier dem „Landschaftsschutzgebiet“ und dem „Regionalen Grünzug“ zu entsprechen. Es sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- ein Gartenpavillon mit einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup>
- Spielgeräte auf einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>
- Terrassen bis zu einer Gesamtsumme von maximal 500 m<sup>2</sup>
- Wege.

Hinweise: Terrassen, Spielgeräte und bauliche Anlagen, die innerhalb wesentlicher Sichtachsen von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, errichtet werden, sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und durch diese zu genehmigen (§ 7 (1) 3 DSchG). Sollte der Denkmalwert eines betroffenen Objekts durch die zu errichtende Anlage erheblich gefährdet werden, so ist die Genehmigung denkmalrechtlich zu versagen.

### **3.7 Landschaftsschutzgebiet (LSG)/ Gewässerschutzstreifen**

Das Plangebiet liegt vollständig im LSG (und im Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan II). 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“.

## **4 Immissionen und Emissionen**

Auf der Landesstraße 174 bestand 2005 ein Verkehrsaufkommen von DTV 7.047 Kfz/24h (Quelle: LBV-SH NL Lübeck, vom 18.03.2010). Die zulässige Geschwindigkeit

keit beträgt 70 km/h. Angesichts eines Abstandes von 100 Metern zum Torhaus bzw. 165 Metern zum Gutshaus wird durch den Abstand ein ausreichender Schallschutz erreicht (siehe dazu unten stehende Tabelle zur überschlägigen Berechnung von Lärmimmissionen). Zudem entsprechen die heutigen Bauteile/ Fenster aufgrund ihres Wärmedämmmaßes und der Produktqualität dem Lärmpegelbereich III, so dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

<b>Emissionsort:</b>	<b>L 174</b>	
<b>Straßengattung (BAB / B / LK / G):</b>	L	
<b>Verkehrsmenge DTV in Kfz/24h:</b>	7500	
<b>Maximalgeschwindigkeit in km/h:</b>	70,0	
<b>Eingabedaten Immissionspunkt:</b>		
<b>Senkrechter Abstand zur Straße (siehe DIN 18005, 6.1.1) in m:</b>	100,0	
<b>Höhenunterschied H zum Immissionspunkt in m:</b>	0,0	
<b>Ausgabedaten:</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
<b>Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h:</b>	450	83
<b>Beurteilungspegel Lr:</b>	<b>53,4 dB</b>	<b>46,4 dB</b>
<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel:</b>	<b>56,4 dB</b>	
<b>Lärmpegelbereich:</b>	<b>II</b>	

Aufgrund der Ausrichtung zum Kellersee ist zudem davon auszugehen, dass die schützenswerten Aufenthaltsbereiche im Freien sich nach Norden, auf die Lärm abgewandte Seite orientieren.

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

## 5.2 Wasserver- und -entsorgung

Das Büro Höger, Eutin, (Herr Gödecke) hat dazu im Juni 2010 eine „*Fachtechnische Stellungnahme zur verkehrstechnischen Erschließung und zur Ver- und Entsorgung*“ erarbeitet. Diese ist Grundlage der folgenden Ausführungen.

### 5.2.1 Trinkwasser

Der Hof verfügt derzeit über eine eigene Wasserversorgung. Das hofeigene Trinkwasser muss jährlich untersucht werden. Über die Untersuchungen muss ein Betriebsbuch geführt werden. Der Nutzungsumfang der hofeigenen Trinkwasserversorgung würde künftig über eine erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung nach § 33 WHG hinausgehen. Die Grundwasserentnahme nach §§ 2-7 WHG ist dann erlaubnispflichtig. Nach derzeitigem Planungsstand ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz der Gemeindewerke wahrscheinlich. Eine zentrale Versorgung aus dem Trinkwassernetz Malente ist grundsätzlich möglich. Hierbei sind jedoch Regelungen hinsichtlich der Abnahmemengen zu treffen. Der bestehende Anschluss- und Benutzungszwang gilt nur, wenn das Grundstück an eine öffentliche Straße (Weg, Platz) mit einer Betriebsfertigen Versorgungsleitung grenzt oder seinen unmittelbaren Zugang zu einer solchen Straße durch einen Privatweg hat. Die exponierte Lage bedingt zwingend eine Regelung über Art und Umfang der Herstellung des Hausanschlusses mit den Gemeindewerken Malente, sofern eine zentrale Versorgung erfolgen soll. Standort für den Übergabepunkt wäre voraussichtlich im Bereich der Tankstelle in der Ortslage Malente. Hier würde ein Schachtbauwerk mit einer Zähleruhr installiert werden müssen.

#### Hinweise:

Sollte im Zuge der Baudurchführung (z.B. Gründung der geplanten Bauwerke) eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, wird darauf hingewiesen, dass bei der Unteren Wasserbehörde hierfür eine Erlaubnis nach §§ 8-13 WHG zu beantragen ist. Bei Grundwasserentnahmen von 5.000 m<sup>3</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>3</sup> ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls, bzw. bei Grundwasserentnahmen größer 100.000 m<sup>3</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Trinkwasserinstallation gemäß § 13 Trinkwasserverordnung ist dem Fachdienst Gesundheit unter Vorlage einer Betriebsbeschreibung und Revisionsplänen 4 Wo-

chen vor Inbetriebnahme anzuzeigen ist. Der Stand der Technik ist gemäß § 17 Trinkwasserverordnung einzuhalten.

Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001:

§13 1) Soll eine Wasserversorgungsanlage errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie an ihren Wasser führenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann, oder geht das Eigentum oder das Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage auf eine andere Person über, so haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Auf Verlangen des Gesundheitsamtes sind die technischen Pläne der Wasserversorgungsanlage vorzulegen.

§17 Für die Neuerrichtung oder die Instandhaltung von Anlagen für die Aufbereitung oder die Verteilung von Wasser für den menschlichen Gebrauch dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die in Kontakt mit Wasser Stoffe nicht in solchen Konzentrationen abgeben, die höher sind als nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik unvermeidbar, oder den nach dieser Verordnung vorgesehenen Schutz der menschlichen Gesundheit unmittelbar oder mittelbar mindern, oder den Geruch oder den Geschmack des Wassers verändern; § 31 des Lebensmittel- und Bedarfsgegenständegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1997 (BGBl. I S. 2296) bleibt unberührt. Die Anforderung des Satzes 1 gilt als erfüllt, wenn bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

### **5.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Nach Aktenlage ist für das Grundstück Gut Rothensande, Bereich Torhaus eine Kleinkläranlage mit anschließender Untergrundverrieselung für max. 26 EW 1993 genehmigt worden. Ob diese Anlage jemals gebaut wurde, ist nicht bekannt, da eine wasserbehördliche Abnahme nach Aktenlage nicht durchgeführt wurde. Gutshaus, Verwalterhaus, Torhaus und Reithalle werden vermutlich noch über mehrere Kleinkläranlagen abflusslos bzw. mit anschließender Untergrundverrieselung entsorgt.

Die vorhandenen Kleinkläranlagen unterliegen damit z. Zt. noch den Vorschriften nach DIN 4261. Vor Umsetzung des neuen Nutzungskonzeptes ist der vorhandene Bestand an Kleinkläranlagen aufzunehmen und zwingend ein Entwässerungskonzept für die zukünftige Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück aufzustellen. Da nach

dem Nutzungskonzept davon auszugehen ist, dass durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen mit einer Belegung von mehr als 52 EW auszugehen ist, wird eine dezentrale Lösung nach der DIN 4261 nicht mehr möglich sein.

Als dezentrale Lösung würde eine vollbiologische Kompakt-Kläranlage mit weitergehende Reinigungsleistung (ggf. Nitrat-/Phosphatfällung) oder ein Klärteichsystem in Frage kommen.

Ein Anschluss an die zentrale Kläranlage in der Gemeinde Malente ist nach Rücksprache mit dem ZVO (Herrn Kreuzburg) grundsätzlich möglich. Unter Beachtung des erheblichen Investitionsaufwandes, dem laufenden Wartungs- und Unterhaltungsaufwand, ggf. topografischer und geologischer Probleme, sowie einer möglichen Konfliktsituation zwischen der touristischen Nutzung und dem Kläranlagenstandort, wird eine Übergabe in das Abwassernetz der Gemeinde Malente empfohlen. Hierfür ist ein Abwasserpumpwerk mit einer Druckrohrleitung bis an den Ortseingang Malente (Bereich Tankstelle) herzustellen. Für die Querung der Rodensander Au ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen. Der erforderliche Pumpenschacht ist baulich unproblematisch in das direkte Gebäude- / Hofumfeld zu integrieren. Da das interne Freigefällekanalnetz sowieso neu aufzubauen ist, bleibt hier der Investitionsaufwand bei beiden Lösungen (zentral / dezentral) in etwa gleich groß. Hierbei sind die Anforderungen der „Landesverordnung über die Selbstüberwachung von Abwasseranlagen und Abwasserleitungen“ ( SüVO ) zu beachten.

### **5.2.3 Oberflächenwasser**

Vor Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes als Gut Immenhof für touristische Zwecke mit Hotelzimmern, Hofladen, Gastronomie, Reitbetrieb, Pferdehaltung usw. ist die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung der zusätzlichen Flächenversiegelung einschl. erforderlicher Stellplatzflächen auf den Grundstück nachzuweisen, hierbei ist auch der Altbestand zu berücksichtigen.

Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt in den Kellersee. Details werden im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt. Sofern erforderlich können Anlagen zur Vorklärung im Plangebiet errichtet werden. 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.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung gelten darüber hinaus die Vorschriften der §§ 8-13 WHG i.V. mit § 14 LWG. Wasserbehördliche Anforderungen (z. B. Behandlung des Niederschlagswassers) an die Niederschlagswassereinleitung zum Schutz der oberirdischen Gewässer (Kellersee) bleiben vorbehalten. Da es sich hier um die Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet Tourismus“ handelt, das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt und darüber hinaus der Kellersee zum FFH-Gebiet DE 1828-392 gehört, sind die Vorschriften der §§ 14 und 21 LWG hinsichtlich der erlaubnisfreien Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer und das Grundwasser hier nicht anwendbar. Sollte durch die Pferdehaltung eine größere Mistplatte vorgehalten werden, ist diese nach den Regelwerken zu bemessen und ggf. mit einer Abscheideanlage zu versehen. Für vereinzelt vorkommende Pferdepflegemaßnahmen sind keine Regelungen zu beachten. Für die geplanten Stellplätze ist eine Leichtstoffrückhaltung einzuplanen. Ein wasserrechtlicher Antrag ist zu stellen. Eine generelle Rückhaltung von Niederschlagswasser ist nicht erforderlich.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Gas-/ Wärmeversorgung**

Für das Gut Rothensande besteht eine Grobplanung zum Aufbau eines Gasnetzes. Die Versorgung für das geplante Mitteldruck-Gasnetz wird von einer 16 bar Gas-Transportleitung gespeist. Die Gas-Transportleitung verläuft auf der südlichen Seite der L 174. Für den Aufbau des Gasnetzes ist die Errichtung einer Gasdruckregelanlage (GDRA) unumgänglich. Die Aufstellung der GDR Anlage ist an der Zuwegung Grellenkamp geplant. Im Verlauf des Netzaufbaus ist der Begriff von vier Gashausesanschlüssen auf dem Gut Rothensande geplant. Von diesem Mitteldruck-Gasnetz soll auch das 960m entfernt liegende Gebäude Beutzkamp mit angeschlossen werden. Die Verlegearbeiten werden in offener Bauweise sowie mit gesteuerten Bohrverfahren erfolgen.

### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Das Löschwasser kann aus dem Kellersee entnommen werden. Dazu ist die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle gemäß DIN 14210 erforderlich. Sollte die Einrichtung einer Löschwasserentnahmestelle im Kellersee nicht möglich sein, ist auch die Errichtung einer Zisterne auf dem Gutshof möglich. Grundsätzlich ist es

so möglich das Plangebiet mit ausreichend Löschwasser zu versorgen. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Eine zentrale Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz der Gemeinde Malente ist nicht gegeben. Die freizuhaltenden Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind gem. DIN 14090 im Planvollzug zu gewährleisten. Eine Kennzeichnung der Feuerwehrezufahrt hat durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 Teil 2 im Planvollzug zu erfolgen.

#### Hinweise:

Durch die vorgesehene neue Baufläche südlich des Hofes ist die Verlegung der südlichen Feuerwehrezufahrt (asphaltierter Weg) in den Hofbereich erforderlich. Eine alternative Durchfahrt für die Feuerwehr müsste mindestens 3,5 m breit und hoch mit feuerbeständigen Wänden und Decken ausgeführt werden. Aufgrund der geschlossenen Gebäudestruktur der Hofanlage ist eine Feuerwehrezufahrt auch zum Bereich westlich des Torhauses vorzusehen. Die Feuerwehrezufahrt zur Reithalle ist unabhängig von der Stellplatzanlage und deren Zufahrt zu führen.

Das Entnehmen von Wasser aus einem Gewässer zur Brandbekämpfung bedarf als Benutzung zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für die öffentliche Sicherheit nach § 8 Abs. 2 und 3 WHG keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Allerdings muss die Errichtung einer Anlage in/an einem oberirdischen Gewässers, d.h. die Herstellung einer Löschwasserentnahmestelle mit zweckdienlichen Anlagen für die Löschwasserentnahme wie z.B. Saugschacht, Sauganschluss u.a. nach § 56 Landeswassergesetz -LWG- genehmigt werden.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. 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.

Grundlage für den Umweltbericht sind auch die folgenden Anlagen:

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Abschätzung nach § 44 BNatSchG“, Kieler Institut für Landschaftsökologie, Dr. Mierwald, 24111 Kiel, März 2014

Anlage 2: „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

## 6.1 Einleitung

### a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Es ist beabsichtigt, das Gutsgelände als „Gut Immenhof“ für touristische Zwecke als familienorientierten Ferienhof zu positionieren. Für die Realisierung eines hochwertigen Ferienhofes im Charakter einer historischen Gutsanlage ist neben einer Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung von Sondergebieten erforderlich. Differenzierte bauliche Erweiterungen im Rahmen des Hofkonzeptes sind geplant.

Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

### b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	
Landschaftsplan:	Biotopschutz	Darstellung als Waldfläche

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Mittelzentrums Eutin dar (Ziffer 1.5, Raumstruktur). Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.1, Raumstruktur).

Hier sollen folgende landesplanerischen Grundsätze gelten:

- (G) *In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. [...] Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. [...].*

Dazu gilt gemäß 3.7.3 „Infrastruktur für Tourismus und Erholung“ LEP folgendes Ziel:

- (Z) *Für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von in der Regel mehr als 150 Betten, [...] soll in der Regel eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden.*

Die Gemeinde Malente entspricht mit dieser Planung den landesplanerischen Zielen.

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 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.

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*“. Der Kellersee ist Teil des FFH-Gebietes DE 1828-392 „*Seen des mittleren Schwentine-systems und Umgebung*“.

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

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.

### c) **Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

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

Erheblich betroffen, da das Plangebiet teilweise im FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (DE 1828-392) liegt.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke).

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Kulturdenkmale:

- das Torhaus
- das Gutshaus
- das Verwalterhaus
- die nördlich des Wirtschaftshofes befindliche Scheune
- die südlich des Wirtschaftshofes befindliche Scheune
- das reetgedeckte Bootshaus am Kellersee

Die Objekte sind in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und stehen mit Verfügung vom 14.04.2010 formal unter Denkmalschutz (§ 5 DSchG). An den Kulturdenkmälern selbst werden über mit dem Denkmalschutz abgestimmte Sanierungsmaßnahmen hinaus, keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Von daher wird von keinen erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planung ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern ist Ziel der Planung. Das Büro Höger hat dazu im Juni 2010 eine „*Fachtechnische Stellungnahme zur verkehrstechnischen Erschließung und zur Ver- und Entsorgung*“ erarbeitet. Derzeit ist die Abwasserbeseitigung ungeordnet und rechtlich nicht vollständig geklärt. Es muss davon ausgegangen werden, dass Umweltbelastungen derzeit nicht völlig ausgeschlossen sind. Künftig muss die Ver- und Entsorgung den aktuellen Gesetzen entsprechen. Daher ist davon auszugehen, dass es künftig zu weniger Beeinträchtigungen des Schutzgutes kom-

men wird. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Gemeinde verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

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 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“. Der Landschaftsplan trifft dazu folgende Aussagen: Röhrichtgürtel (im Westen geschlossener) breiter Gehölzsaum, Eschen, Erlen, Ulmen, Hochstauden, Buchen, 1 RL-Arten.

Somit ergeben sich die einzigen Abweichungen der Planung zu den Darstellungen des Landschaftsplanes im Bereich der geplanten Stellplatzanlage und des Bedarfstellplatzes. Für diese Flächen stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Kleinteiligkeit der Nutzflächen“ dar.

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 be-

reits 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.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Belangen nach den Buchstaben a und d. Aus Gründen des Denkmalschutzes wäre grundsätzlich ein weites Abrücken der baulichen Anlagen weg von der Hofanlage und der denkmalgeschützten Gartenanlage wünschenswert. Aufgrund des Naturschutzes allgemein und den angrenzenden FFH-Gebiet, aber auch der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der Nähe zu den Biotopen (Sumpfwald) besteht hierzu jedoch kein Spielraum.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und den Belang b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher

Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

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 und der Textziffer 3.5.1 dieser Begründung 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 Gebäudeabriss und Gehölzfällungen. Anlagebedingt kommt es zu Flächeninanspruchnahmen im Bereich der Gebäude, des Parkplatzes, der Reithalle und des Reitplatzes. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen bestehen durch Lärmmissionen, 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 folgendem Ergebnis: *„Die Betroffenheit des Lebensraumtyps 3150 durch den geplanten Anleger auf einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> 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.“

Von daher ist dieser Belang nicht erheblich betroffen.

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

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen

*Flora*

Durch den Wegfall der Gehölzfläche südlich der Reithalle gehen diese Strukturen verloren. Durch das Anlegen der Stellplatzanlage werden Ackerflächen aus der Nutzung genommen und versiegelt. Demgegenüber stehen deutliche Aufwertungen durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen.

*Fauna*

**Säugetiere:** Das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG kann für

den Fischotter ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahme zur Vermeidung werden Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Haselmaus vermieden. Das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG kann bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse verhindert werden.

**Käfer:** Das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG kann für den Eremiten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

**Weichtiere:** Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Zierliche Tellerschnecke ausgeschlossen werden.

**Gefährdete, seltene oder nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Brutvögel:** Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG können für den Eisvogel ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Feldlerche ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für den Gänsesäger ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für den Trauerschnäpper ausgeschlossen werden.

**Koloniebrüter:** Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Mehlschwalbe und Rauchschwalbe ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die Dohle ausgeschlossen werden.

#### **Ungefährdete Vogelarten:**

*Gehölz- und Gebäudebrüter:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die höhlen- und nischenbrütende ungefährdete Vogelarten ausgeschlossen werden.

*Gehölzbewohnende Frei- und Bodenbrüter:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für gehölzbewohnende Frei- und Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

*Brutvögel der Offenlandbereiche:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für ungefährdete Brutvögel der Offenlandbereiche ausgeschlossen werden.

*Brutvögel der Siedlungsbereiche:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für ungefährdete Brutvögel der Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden.

*Brutvögel der Still- und Fließgewässer:* Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für ungefährdete Brutvögel der Still- und Fließgewässer ausgeschlossen werden.

**Rastvögel:** Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG können für den Haubentaucher ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Durch Vermeidungs-, CEF- und Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen lässt sich das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern.

#### Schutzgut 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.

#### Schutzgut Wasser

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 keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung entsteht durch den Anbau an die Reithalle und der damit entfallenden Gehölzstreifens südlich der Reithalle. Auch die Errichtung der Stellplatzanlage hat einen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild. Durch die geplanten Bepflanzungen südlich des Reithallenanbaus und durch die Durchgrünung der Stellplatzanlage wird eine Minimierung der Auswirkungen angestrebt.

Schutzgut biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Bereich der Ackerflächen wird sich die biologische Vielfalt durch die Errichtung der Stellplatzanlage in diesem Bereich verschlechtern. Das Wirkungsgefüge wird sich verschieben bzw. neu herausbilden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen. Das bedeutet, dass weiterhin auf dem Gutshof und rund um den Gutshof intensive Landwirtschaft betrieben wird.

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

Eine Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich, da die Gemeinde Malente eine adäquate Nachnutzung der Hofanlage ermöglichen möchte. Dabei wurde bereits durch mehrfache Planänderung und -anpassung eine Minimierung der Eingriffe angestrebt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften*Flora*

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Gehölze im Plangebiet minimiert. Südlich der Reithalle entfällt eine Gehölzpflanzung die durch das Anpflanzen einer weiter südlich befindlichen Heckenpflanzung ausgeglichen wird. Des Weiteren wird eine ca. 0,4 ha Aufforstungsfläche östlich der Reithalle ausgewiesen.

*Fauna*

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Abschätzung nach § 44 BNatSchG werden diverse Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen benannt, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten zu lassen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- „Haselmaus: Überprüfung der Habitataignung. Wenn Habitate vorkommen können erfolgt eine zeitlich getrennte Beseitigung der Gehölze (Ende Oktober

*bis Anfang April (Maßnahmenzeiten für Brutvögel sind zu beachten)) und Rodung der Stubben mit den Wurzeln ab Ende Mai.*

- *Baum- und Gebäudefledermäuse: Endoskopische Untersuchungen potenzieller Quartiere im September oder Oktober, Einschränkung des Zeitraums für Abriss- und Baumfällarbeiten auf Anfang Dezember bis Ende Februar. Minimierung der Störwirkungen des Lichts durch richtige Platzierung und Abschirmung der Beleuchtung gegen den Wasserkörper.*
- *Eremit: Überprüfung der zu rodenden Gehölze auf ihre Habitateignung. Besetze Bäume sind zu erhalten oder in geeignete Biotope zu verbringen. Kein Flutlichteinsatz oder starke Beleuchtung im Umfeld besetzter Bäume zur Vermeidung von Störungen.*
- *Zierliche Tellerschnecke: Zu beseitigende Röhrichtbestände sind mit Bult auszugraben und in geeignete Lebensräume zu verbringen.*
- *Feldlerche: Bauzeitenregelung (Baufeldräumung im Bereich des geplanten Parkplatzes und der Reithalle außerhalb der Kernbrutzeit vom 01.04 bis 15.08)*
- *Gänsesäger: Bauzeitregelung (Baufeldräumung im Bereich von Gehölzen außerhalb der Kernbrutzeit vom 1.04. bis 31.08.).*
- *Trauerschnäpper: Bauzeitenregelung (Baufeldräumung im Bereich von Gehölzen außerhalb der Kernbrutzeit vom 1.03. bis 31.08).*
- *Mehlschwalbe: Bauzeitenregelung (Sanierung der Gebäude außerhalb der Kernbrutzeit vom 10.05 bis 20.09).*
- *Rauchschwalbe: Bauzeitenregelung (Abriss und Sanierung der Gebäude außerhalb der Kernbrutzeit vom 10.04 bis 20.09).*
- *Dohle: Bauzeitenregelung (Fällung der Gehölze und Abriss der Gebäude außerhalb der Kernbrutzeit vom 20.03 bis 30.06).*
- *Ungefährdete Brutvogelarten (Gildearten): Bauzeitenregelung (keine Baufeldräumung vom 01.03 bis 31.08).*

### CEF-Maßnahmen<sup>3</sup>:

*Zur Vermeidung/Minderung der Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Baum- und Gebäudefledermäuse, der Feldlerche, des Gänsesägers, des Trauerschnäppers, der Mehlschwalbe, der Rauchschwalbe und der Dohle sind vorgezogene Maßnahmen vorgesehen, die sich kurzfristig im räumlichen Zusammenhang mit den*

---

<sup>3</sup> *continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)*

*betroffenen Populationen realisieren lassen und dazu führen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten durchgehend gewährleistet bleibt.*

- *Baum- und Gebäudefledermäuse: Bereitstellung von Ersatzquartieren (Wochenstuben sind bis zum folgenden März auszubringen; Winterquartiere noch im September), bei Nachweis von Quartieren im Vorhabensbereich.*
- *Gänsesäger: Schaffung künstlicher Nisthöhlen im Umfeld der Parkanlage.*
- *Trauerschnäpper: Aufhängung von Nistkästen innerhalb der Parkanlage.*
- *Mehlschwalbe: Schaffung von Ersatzquartieren an Hauswänden.*
- *Rauchschwalbe: Schaffung von Ersatzquartieren in Gebäuden.*
- *Dohle: Aufhängung von Nistkästen innerhalb der Parkanlage.*

*Durch die Maßnahmen sind gemäß § 44 (5) Satz 2 BNatSchG trotz Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) nicht gegeben, da die Funktion der beeinträchtigten Stätten weiterhin erfüllt wird. Unvermeidbare bauzeitliche Verluste einzelner Tiere nach der Durchführung von fachlich fundierten umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen können als das allgemeine Lebensrisiko in der Normallandschaft mit mannigfachen menschlichen Aktivitäten gelten und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei Umsetzung der Gesamtheit der vorgeschlagenen Maßnahmen ist keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG notwendig. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Rastvögel ist nicht erforderlich.*

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Abschätzung nach § 44 BNatSchG wird folgende Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme benannt, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten zu lassen.

- *Ungefährdete Brutvogelarten der Siedlungsbereiche: Schaffung von Ersatzquartieren.*

### **Fazit**

*Die Umgestaltung und die anschließende überwiegend touristische Nutzung des Gutsgeländes löst unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.“*

### Schutzgut Boden

Minimierend wirken die genauen Festsetzungen von differenzierten Grundflächen für die einzelnen Baufenster im Plangebiet. Auch die Ausweisung der Sondergebietsflächen wurde auf das unbedingt benötigte Maß reduziert.

Detaillierte Ausführungen Zur Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind der Textziffer 3.5.1 der Begründung zu entnehmen.

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

<b>Nutzung</b>	<b>Gesamt</b>		<b>Bestand</b>		<b>Neueingriff</b>
<b>SO 1 Tourismus/Hotel/Gastro- Gebäude (GR + Baukörperfestsetzung)</b>	5.004 m <sup>2</sup>	-	3.842 m <sup>2</sup>	=	1.778 m <sup>2</sup>
<b>SO 1 Tourismus/Hotel/Gastro- Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 280 %</b>	14.011 m <sup>2</sup>	-	13.024 m <sup>2</sup>	=	987 m <sup>2</sup>
<b>SO 2 Tourismus/Reithalle Gebäude (GR)</b>	1.550 m <sup>2</sup>	-	935 m <sup>2</sup>	=	615 m <sup>2</sup>
<b>SO 2 Tourismus/Reithalle- Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %</b>	775 m <sup>2</sup>	-	460 m <sup>2</sup>	=	315 m <sup>2</sup>
<b>SO 3 Stellplatzanlage</b>	7.530 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	7.530 m <sup>2</sup>
Reitplatz (südl. SO 2)	1.020 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	1.020 m <sup>2</sup>
Bedarfsstellplatz	6.226 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	6.226 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	1.000 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	250 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	250 m <sup>2</sup>
Bootshaus (Baukörperfestsetzung)	39 m <sup>2</sup>	-	39 m <sup>2</sup>	=	0 m <sup>2</sup>
			<b>Gesamt:</b>		<b>19.721 m<sup>2</sup></b>

Bei den Flächen nach § 19 (4) BauNVO können natürlich nur die Anlagen berücksichtigt werden, die sich innerhalb der Sondergebiete befinden. Dazu zählen u.a. die Hofflächen und die Hauptzufahrt. Die Stellplatzanlage im SO 3 wird vollumfänglich bilanziert. Gesondert zu betrachten sind die baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen. Einerseits sind da die textlich festgesetzten baulichen Anlagen innerhalb der Grünfläche –Parkanlage- mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> und zum anderen der Reitplatz (1.020 m<sup>2</sup>) südlich der Reithalle und der Bedarfsstellplatz (6.226m<sup>2</sup>) östlich der Stellplatzanlage.

Es ist festzustellen, dass rund 19.721 m<sup>2</sup> Boden zusätzliche durch Teil- und Vollversiegelung in Anspruch genommen wird.

Ein Teil des Ausgleichs wird in Form einer Aufforstungsfläche östlich der bestehenden Reithalle nachgewiesen. Bei einer Flächengröße von ca. 4.430 m<sup>2</sup> verbleibt ein Kompensationsbedarf von ca. 15.300 m<sup>2</sup>. Dieser soll im Rahmen einer südlich an die Aufforstungsflächen angrenzende Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Ex-

tensives Grünland“ nachgewiesen werden. In den Durchführungsvertrag werden dazu folgende Ausführungen aufgenommen: *„Es erfolgt die Umwandlung von Ackerland durch Einsaat von Regiosaatgut zu Grün-land. Zukünftig soll die Grünlandfläche extensiv beweidet werden. Die Flächen sind ausschließlich extensiv zu nutzen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden. Schädlings- und Pflanzenbekämpfungsmittel sowie Gülle, Jauche und Klärschlamm dürfen nicht verwendet werden. Eine Beweidung der Fläche ist mit max. 1,5 GV (Großvieheinheit) pro ha zulässig. Alternativ ist die Fläche als Mähwiese zu nutzen. Eine Mahd der Flächen ist nicht vor dem 15.07. eines Jahres vorzunehmen. Eine Nachbeweidung der Fläche ist mit max. 1,5 GV pro ha zulässig.“*

#### Schutzgut Wasser

Über die differenzierte Festsetzung von einzelnen Grundflächen wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt.

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die weitergehende Entwicklung innerhalb der Bestandsflächen, mit nur kleinteiligen Erweiterungen, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Auch eine Eingrünung und Durchgrünung der Stellplatzanlage und eine neu zu pflanzende Hecke südlich des Reithallenbaus dienen der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit des Baugebietes und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

Zum Ausgleich der Eingriffe im Bereich der Stellplatzanlage werden umfangreich Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen. Vor allem wird ein breiter Grüngürtel in nordöstlicher Richtung zur Abschirmung in die freie Landschaft festgesetzt.

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

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

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

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

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

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

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

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Malente im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung und baulichen Ergänzung der Hofanlage geschaffen werden. Grundsätzlich ist ein sehr behutsamer Umgang sowohl mit der vorhandenen Bausubstanz als auch mit den Freianlagen geplant. Zusätzliches Bauvolumen ist nur für einen Anbau an die bestehende Reithalle, eine Remise und einen Anbau an das Melkhaus vorgesehen. Eine Eingrünung und gestalterische Einbindung in die geschützte Landschaft ist durch die zahlreichen Gehölzpflanzungen gewährleistet.

Im Plangebiet ist von folgenden Nutzungen auszugehen:

- rund 42 Ferienwohneinheiten.
- Restaurantkapazität mit ca. 200 Sitzplätzen Innen und Außen
- Pferde- und Ponyhaltung auf dem Gelände

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht. Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt. Ausgleichsflächen stehen zur Verfügung.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesboden-

schutzverordnung 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.

## 7.2 Denkmalschutz

Im Nahbereich und auch auf der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Hierbei handelt es sich allerdings um Einzelfunde, die keine genaueren Aussagen darüber machen können, ob sich im Boden weitere Denkmale befinden. Da die Fläche bereits überbaut ist - mit dem Gut Immenhof - wird zurzeit davon ausgegangen, dass mögliche Fundplätze nicht mehr intakt sind. Dennoch wird auf § 14 DSchG verwiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Kulturdenkmale:

- das Torhaus
- das Gutshaus
- das Verwalterhaus
- die nördlich des Wirtschaftshofes befindliche Scheune
- die südlich des Wirtschaftshofes befindliche Scheune

- das reetgedeckte Bootshaus am Kellersee

Die Objekte sind in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und stehen mit Verfügung vom 14.04.2010 formal unter Denkmalschutz (§ 5 DSchG).

Terrassen, Spielgeräte und bauliche Anlagen, die innerhalb wesentlicher Sichtachsen von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, errichtet werden, sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und durch diese zu genehmigen (§ 7 (1) 3 DSchG). Sollte der Denkmalwert eines betroffenen Objekts durch die zu errichtende Anlage erheblich gefährdet werden, so ist die Genehmigung denkmalrechtlich zu versagen.

## **8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet: Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **9 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

## **10 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 02. Oktober 2014 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, 18.03.2015

Siegel

(Koch)

- Bürgermeister –

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist am 18.03.2015 in Kraft getreten.