

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 11. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51b**

#### **DER GEMEINDE MALENTE**

FÜR EINEN TEILBEREICH SÜDICH DER MÜHLENBERGKLINIK,  
NÖRDLICH DES OLANDSWEGES UND ÖSTLICH DER FRAHMSALLEE  
IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN

*- Entwurf -*

---

VERFAHRENSSTAND:

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

AUSGEARBEITET:

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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Gasversorgung	9
4.3	Wasserver- / und –entsorgung	9
4.4	Müllentsorgung	9
4.5	Löschwasserversorgung	10
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
5.1	Bodenschutz	10
5.2	Archäologie	10
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>12</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 51b, 11.Änderung** der Gemeinde Malente für einen Teilbereich südlich der Mühlenbergklinik, nördlich des Olandsweges und östlich der Frahmsallee in Bad Malente-Gremsmühlen.

### **1 Vorbemerkungen**

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

In Bad Malente-Gremsmühlen liegt im südlichen Bereich, in der Nähe zum Dieksee die Mühlenberg-klinik, eine Rehabilitationsklinik. Das gesamte Areal der Klinik ist parkartig angelegt und verfügt neben dem Hauptgebäude der Klinik über ein Wohngebäude für Bedienstete. Nach einer gesetzlichen Änderung durch das Land Schleswig-Holstein, handelt es sich bei den Wohnungen in diesem Nebengebäude nicht mehr um Dienstwohnungen im rechtlichen Sinne. Die Klinikbetreiber möchten dieses Wohnhaus mit derzeit ca. 5 Wohneinheiten veräußern und somit vom „Sondergebiet Klinikum“ trennen. Da sich grundsätzlich an der Wohnnutzung in diesem Gebäude nichts ändern soll, bedarf es einer planungsrechtlichen Anpassung des Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung soll von einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert werden.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 650 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Malente hat am 13.02.2019 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im *Ländlichen Raum* und innerhalb des *Stadt- und Umlandbereiches von Eutin und Plön*. Zudem stellt sich das Plangebiet als *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* dar und liegt darüber hinaus in einem *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft*.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz* und innerhalb des *baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebietes* des Stadtrandkernes (2. Ordnung) Bad Malente-Gremsmühlen dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006 stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan durch Berichtigung angepasst.

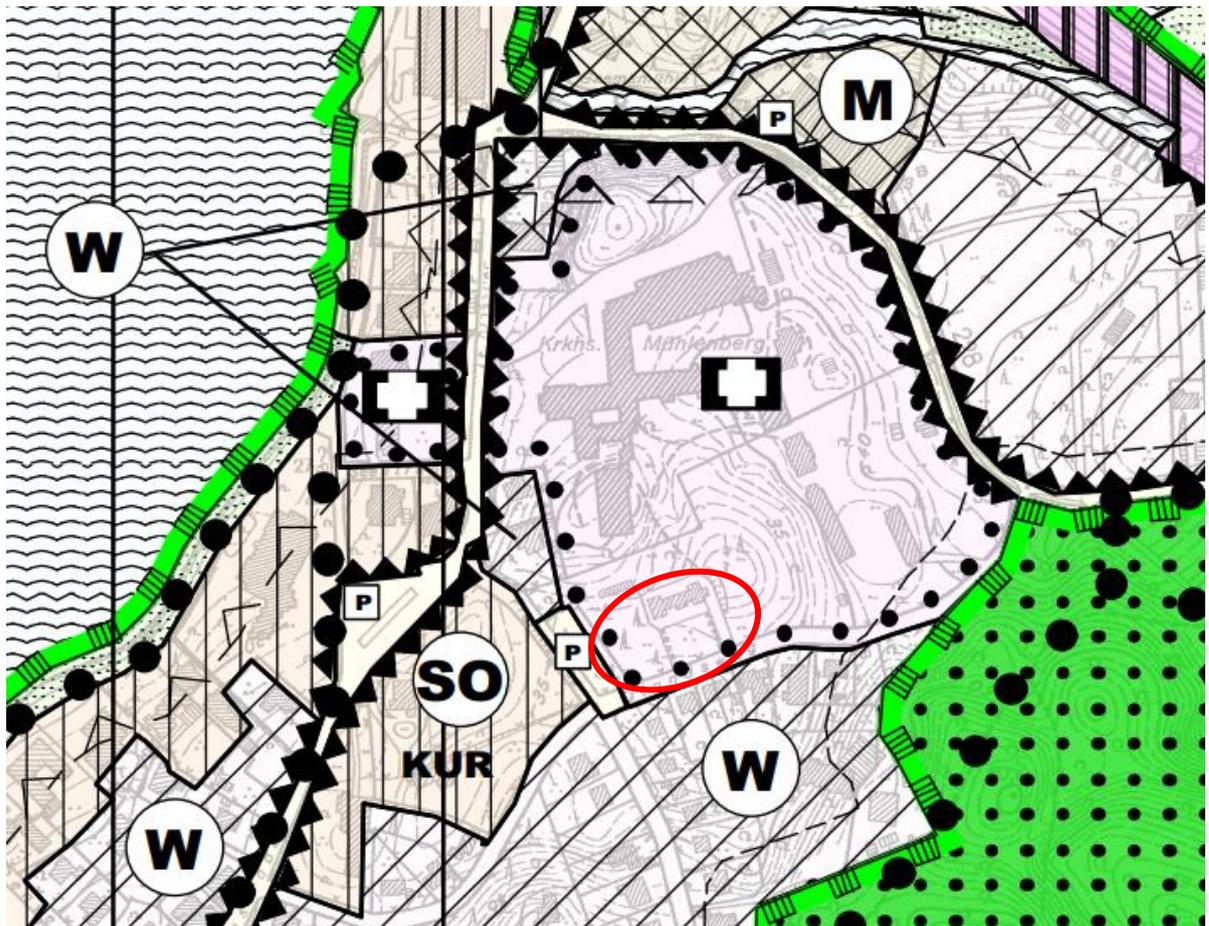


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente 2006

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente von 1999 stellt auf dem Klinikgelände teilweise Grünflächen dar. Entlang des Olandsweges werden zudem straßenbegleitende Gehölze dargestellt. Für das Plangebiet selbst werden aber keine weiteren relevanten Aussagen für die Bauleitplanung getroffen.



Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Malente 1999

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51b, 4. Änderung aus dem Jahr 2003. Dieser weist für das Plangebiet ein Sondergebiet Klinikum nach § 11 BauNVO aus. Innerhalb des Sondergebietes sind neben Nutzungen, die der medizinischen Versorgung, Krankenpflege und Rehabilitation dienen, auch 10 Dienstwohnungen zulässig. Für das Klinikgebäude wird ein großzügiges Baufenster mit fünf und sechs Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 zugelassen. Für das Wohngebäude wird ein kleineres Baufenster mit max. zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 ausgewiesen.

## 2 Bestandsaufnahme



Abb.: Digitaler Atlas Nord

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ortsteil von Bad Malente-Gremsmühlen, östlich des Dieksees. Im Süden bildet der Olandsweg mit dem bestehenden Gehölzbestand die Begrenzung des zu beplanenden Bereiches. Westlich davon befindet sich die Frahmsallee und zwischen dieser und dem Plangebiet besteht ein PKW-Parkplatz. Im Norden und Osten schließen sich an den Planbereich die parkartigen Flächen des Klinikgeländes an. Auf dem Grundstück besteht ein zweigeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Dach, wobei das Kellergeschoss aus dem topografisch bewegten Gelände teilweise herausragt.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	3.360 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	470 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>3.830 m<sup>2</sup></b>

### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Planungsziel ist die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung für ein bestehendes Wohnhaus, um ein Herauslösen aus dem Klinikgelände zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung, da hier eine Strukturanpassung innerhalb eines bestehenden Gebietes erfolgen soll. Planungsalternativen oder sogar ein anderer Standort kommen unter Berücksichtigung des Planungszieles nicht in Frage.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Die derzeit geltende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b gilt weiterhin unverändert fort und somit sind im verbleibenden Geltungsbereich weiterhin 10 Dienstwohnungen zulässig. Derzeit und auf absehbare Zeit sind die Dienstwohnungen nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan lässt aber im SO-Klinikum weiterhin ausreichend Möglichkeiten für zusätzliches Bauvolumen. Sollte es zu gegebener Zeit wieder erforderlich werden Dienstwohnungen einzurichten soll diese Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden, da nur die Art der baulichen Nutzung durch die Bebauungsplanänderung angepasst wird. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes verringert. Bodenversiegelungen werden somit auf das notwendige Maß beschränkt. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches.

Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Betrachtungen zum Artenschutz werden nicht erforderlich, da keine baulichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Großteil des Plangebietes wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Umplanung der Fläche des Wohnhauses von einem Klinik-Gebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet ist zulässig und vertretbar. Südlich des Olandsweges und westlich der Frahms Allee sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete vorhanden.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das WA-Gebiet wird gegenüber dem Ursprungsplan (BP 51b, 4. Änderung) teilweise verringert. Die ursprünglich festgesetzte GRZ lässt sich nur auf das Allgemeine Wohngebiet bezogen nicht umsetzen, somit wird eine verringerte GRZ ausgewiesen. Die Höhenentwicklung wird für das Allgemeine Wohngebiet erstmalig durch die Ausweisung einer max. Gebäudehöhe über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird weiterhin begrenzt. Für den verbleibenden Teilbereich des Sondergebietes ergeben sich keine Änderungen.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde hingegen entsprechend dem tatsächlichen Bestand angepasst und verkleinert. Umbauten und Erweiterungen nach Osten sind für das Wohnhaus nicht vorgesehen.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Der Baumbestand wird gemäß dem Ursprungsplan weiterhin als zu erhaltend festgesetzt.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird weiterhin über den Olandsweg im Süden erschlossen. Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

## **3.6 Grünplanung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebautes innerörtliches Baugebiet. Das Vorkommen von wertvollen Grünstrukturen kann nahezu ausgeschlossen werden. Die Planung sieht weiterhin vor den Einzelbaumbestand weitestgehend zu erhalten.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

### 3.6.2 Artenschutz

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

Es ergeben sich durch die Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die gegen das Zugriffsverbot verstoßen würden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Einzelbäumen als genehmigungspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist, wenn die Bäume ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Sollte eine Beseitigung des Gehölzbestandes oder von Einzelbäumen unvermeidbar sein, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

### 3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die grünplanerischen Festsetzungen werden weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen.

## 4 Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen auf die Rücksicht zu nehmen sind.

### 4.1 Stromversorgung

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

### 4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG (Netzbetreiber).

### 4.3 Wasserver- / und -entsorgung

Bezüglich der Wasserver- und -entsorgung ergeben sich für das vorhandene Gebäude keine Änderungen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Gemeindewerke Malente, das anfallende Oberflächenwasser wird versickert, das anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Trennsystem zugeführt.

### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

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

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

#### **5.2 Archäologie**

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

**6 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.

**7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**8 Billigung der Begründung**

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

Malente,

Siegel

(Rönck)

- Bürgermeisterin -

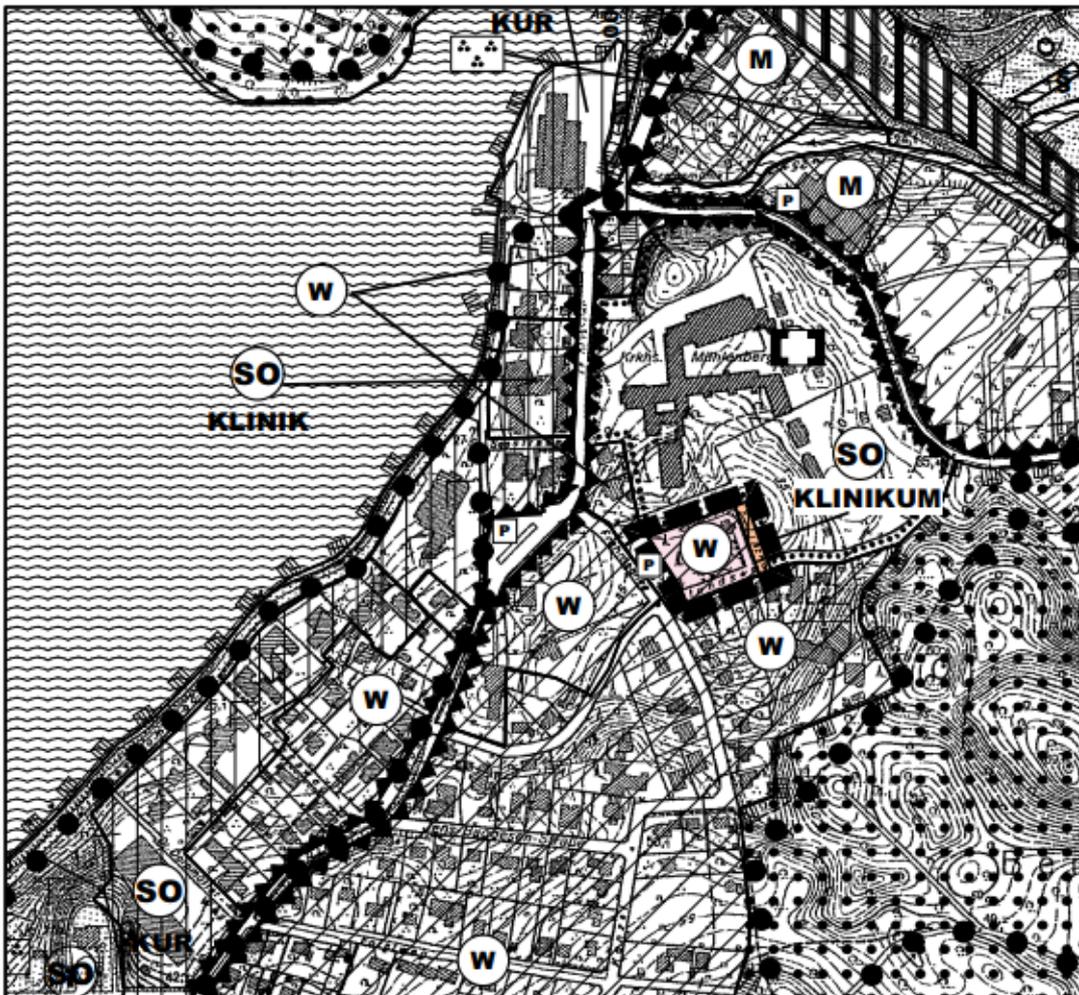
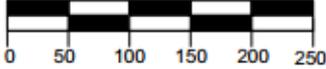
Der Bebauungsplan Nr. 51b, 11. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.

## 9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente durch Berichtigung

für einen Teilbereich südlich der Mühlenbergklinik, nördlich des Olandsweges  
und östlich der Frahmsallee in Bad Malente-Gremsmühlen  
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M 1:5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b der Gemeinde Malente, die mit Wirkung vom xx.xx.xxxx Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Sonstigen Sondergebietes "Klinikum".

Bad Malente-Gremsmühlen, .....

Siegel

(Rönck)  
- Bürgermeisterin -