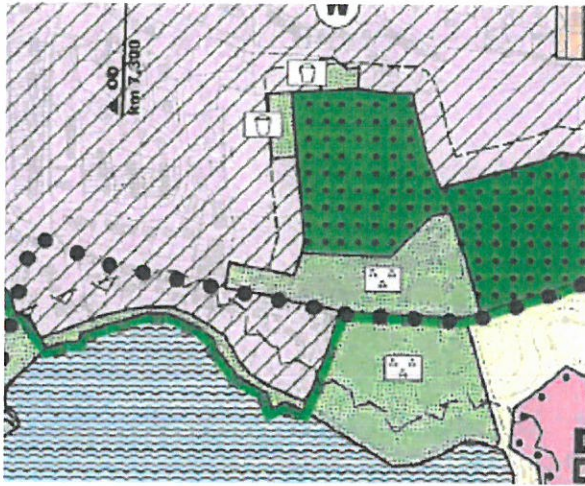
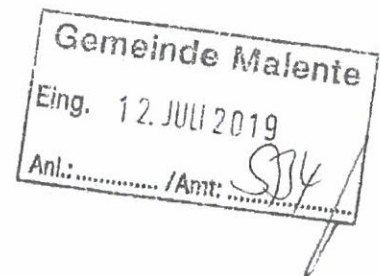


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente:



Drei Eichen
23714 Bad Malente-Gremsmühlen

Gemeinde Malente
Bau, Planung und Umwelt
Bahnhofstraße 31
23714 Bad Malente-Gremsmühlen



Malente, 08.07.2019

Erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie sicherlich noch wissen, war im Bereich der Straße Drei Eichen ursprünglich eine Kureinrichtung geplant, die zum Zweck der Erholung in sehr ruhiger Ortsrandlage platziert wurde. Diese Planung wurde zugunsten kleinteiliger mondäner Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser geändert, als die Kureinrichtung nicht realisiert werden konnte.

Aufgrund der ruhigen Waldrandlage waren die Grundstückspreise der verkehrsberuhigten Straße Drei Eichen schon damals unverhältnismäßig hoch (160€/m²). Durch die Zugabe von Grünfläche ohne Berechnung fielen die Grundstückspreise für die Flurstücke 55/18 und 55/19 verhältnismäßig gering (~97€/m² bzw. ~101€/m²) aus. Leider ist nun das Grundstück bestehend aus den Flurstücken 55/19 und 55/20 mutmaßlichen Grundstücksspekulanten in die Hände gefallen, die die steuerliche Spekulationsfrist abgewartet haben, um das Grundstück teuer zu veräußern.

Der Bebauungsplan Nr. 45, 2. Teilbereich beschreibt unmissverständlich die baurechtlichen Möglichkeiten, welche Käufer beim Erwerb dieses Grundstücks zur Bebauung haben:

- Das Flurstück 55/19 hat eine Grundfläche von 1621 m², was in allgemeinen Wohngebieten bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 eine Wohnfläche von 1945,2 m² erlaubt.
- Die Grundfläche des Gebäudes wurde auf bis zu 540m² festgelegt.
- Auf dem Grundstück ist die Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Da sich dieses Grundstück in Hanglage befindet, ist zusätzlich ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig.
- Für das Gebäude ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.
- Zusätzlich sind für errichtete Gebäude auf diesem Grundstück Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25°-35° vorgesehen.
- Weiterhin gilt, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude bis zu 0,5m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen darf.
- Es findet offene Bebauung, also die Einhaltung von Grenzabständen statt.
- Der Bebauungsplan erlaubt, dass in Einzelhäusern zwei Wohneinheiten zulässig sind.
- Der bestehende Bebauungsplan weist ein Baufenster mit zwei Einzelhäusern aus.

Wenn meine Lesart des Bebauungsplanes korrekt ist, handelt es sich also um ein oder zwei Gebäude mit Tiefgarage/Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und mindestens einem Dachgeschoss, also mindestens 4 Etagen, welche pro Gebäude durch zwei Wohneinheiten genutzt werden können.

Die Eigentümer der Grundstücke in Drei Eichen hatten die Möglichkeit, den gültigen Bebauungsplan einzusehen, bevor Sie die lebensmittelpunktrelevante Entscheidung getroffen haben, eines der Grundstücke zu erwerben. Keiner der Anwohner hat die finanziellen Möglichkeiten, kurzfristig anderorts neu zu bauen, weil die Gemeinde zugunsten eines Investors den Bebauungsplan umstellt.

Mit der Vorlage VO/20/2019/0167 werfen Sie die Planungssicherheit aller Anwohner, die sich auf den gültigen Bebauungsplan verlassen haben, über den Haufen, denn die angebliche Klarstellung zugunsten des Grundstückseigentümers, dass plötzlich 14 statt 4 Wohneinheiten erlaubt werden (bisher existieren auf allen Grundstücken zusammen 16 Wohneinheiten), führt zu erheblicher Benachteiligung der Anwohner. Das geplante Gebäude wird die Grundzüge der Planung im Hinblick auf kleinteilige Bebauung entscheidend negativ beeinträchtigen.

Beim Bau von zwei Einzelhäusern war durch die einzuhaltenden Abstandsflächen sichergestellt, dass zwischen den Gebäuden weiterhin in Richtung Kellersee durchgeblickt werden konnte. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten sind jetzt keine Abstandsflächen mehr einzuhalten, um mehr als zwei Wohneinheiten realisieren zu können. Es findet eine Abschattung der direkten Nachbarhäuser statt.

Da wir uns im ländlichen Raum befinden, werden viele Besuche von Kaufhäusern, Arbeitsstätten oder Behörden mit dem eigenen Fahrzeug durchgeführt. Der ÖPNV stellt in Malente keine Alternative dar. Eine Familie auf dem Lande hat heutzutage 1,5-2 Autos. Einfach gerechnet entsteht durch die Vervielfachung der Wohneinheiten um das 3,5 fache ebenfalls eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens. Der steigende Lärmpegel beeinträchtigt in nicht unerheblichem Maße die Lebensqualität der vorhandenen Anwohner, zumal das Baugebiet mit „Wohnen am Waldrand“ beworben wurde, welches für eine extra ruhige Wohnlage steht. Gerade die existierende Pflasterung von Teilen der Straße wird durch die Verkehrszunahme zu erheblichem Lärm führen, welcher durch die Gemeinde mit schallhemmenden Maßnahmen zu beseitigen wäre. Ein weiteres Problem sehe ich in der Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze. Nach meiner Einschätzung wird es unmöglich sein, 21-28 Autos in der geplanten Tiefgarage abzustellen. Es ist daher sicherzustellen, dass der verkehrsberuhigte Bereich zukünftig nicht zu einem Parksteifen umfunktioniert wird.

Es sollte nicht außer Acht gelassen werden, was die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches bedeutet und dass diese Mischfläche nur für Straßen oder Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht kommt. Eine Begegnung von Kraftfahrzeugen ist aufgrund der verkehrsberuhigenden Maßnahmen bereits heute nur schwer möglich, so dass eine nahezu Verdopplung der Wohneinheiten und damit des Verkehrs eine erhebliche Gefahr für spielende Kinder und für Tiere darstellt. Durch die Struktur des verkehrsberuhigten Bereichs mit seinen Fuß- und Radwegen, können Kinder unerwartet aus den Querwegen hervorschießen, um eventuell einem Ball nachzulaufen. Die Sicherheit der Straße und die Unversehrtheit des Lebens muss auf jeden Fall gewahrt bleiben.

Weiterhin stellt der Bau eines Wohnblocks mit 14 Wohneinheiten eine Gefahr für das bestehende vertraute familiäre Miteinander der Anwohner dar, da die Ansiedlung von 14 Familien auf so engem Raum das existierende Miteinander wie in Städten entscheidend anonymisieren wird. Es darf nicht im Interesse der Gemeinde liegen, durch einfache „Klarstellungen“ eines rechtsgültigen Beschlusses die Entfremdung der Mitmenschen herbeizuführen. Es geht hier um die Erhaltung des nachbarschaftlichen Gedankens, wie er in Drei Eichen noch gelebt wird.

Durch die Nachbarn habe ich erfahren, dass der Baugrund auf dem besagten Grundstück nicht tragfähig ist, so dass der Baugrund komplett neu verdichtet werden müsste. Zusätzlich besteht der Untergrund in unserem Bebauungsgebiet ausschließlich aus Sand, welcher bei tiefen Erdarbeiten zum Schutz vor Erdbeben abgestützt werden muss. Die notwendigen Spundwände werden hierzu senkrecht in den Boden gerammt. Dies kann durch die Wellenübertragung im Erdreich zu Rissbildung bei den bestehenden Häusern führen, welche hierdurch erheblichen Wertverlust erleiden, da diese Risse im Nachhinein nur oberflächlich, also optisch beseitigt werden können.

Neben all den Umwelteinflüssen, die das Bauvorhaben mit sich bringt, sollte sichergestellt werden, dass die bestehende Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Straßen) das Bauvorhaben ohne Beeinträchtigung der ansässigen Anwohner verkraften kann und dies nicht zu gemindertem Gas-

oder Wasserdruck führt, die Abwasserleitung nicht regelmäßig verstopft ist und der Querschnitt der Stromleitungen den Mehrbedarf ohne Spannungsabfall ermöglicht.

Da die Straße Drei Eichen nicht für diesen zusätzlichen Verkehr geplant wurde, führt die Mehrbelastung unweigerlich zu vorzeitiger Alterung und Verschleiß. Ich lehne hiermit bereits heute die Kostenübernahme für die Anliegerausbaubeiträge ab, die durch dieses Bauvorhaben mutwillig herbeigeführt werden.

Sollte dieses Bauvorhaben durchgeführt werden, bitte ich erneut den Schutzstatus der beiden an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu berücksichtigen. Die Einwohner der Kellerseestraße haben damals durchgesetzt, dass die Zufahrt zu Drei Eichen über die Berliner Straße erfolgen soll. In dem bislang geplanten Umfang bestand auch kein Grund, diese Entscheidung anzuzweifeln. Mit diesem geänderten Bauvorhaben ändert sich die Verkehrsbelastung jedoch erheblich, so dass es sinnvoll wäre, die Verkehrsbelastung zumindest aufzuteilen, so dass ein geringer Teil des Verkehrs über die verkehrsberuhigten Drei Eichen und mindestens die Hälfte über die Kellerseestraße, welche lediglich Teil eines größeren Zone 30 Gebietes ist, erfolgen kann.

Ich bitte darum, diese Argumente bei der Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich einfließen zu lassen. Sollte die Vorlage unverändert umgesetzt werden, erhebe ich als betroffener Anlieger hiermit bereits vor der verkürzten öffentlichen Auslegung Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Lassen Sie mich noch zwei ergänzende Gedanken ausführen, welche erst jetzt durch die Vorlage VO/20/2019/0167 Anlass zur Besorgnis geben:

Zum einen sehe ich jetzt die Abholzung des zu erhaltenden Baumbestandes der namensgebenden drei Eichen im Wendekreis der Straße als Maßnahme der vorgezogenen Bauvorbereitung. Es ist jetzt viel einfacher, mit einem Baukran ein großes Gebäude auf dem Spekulationsgrundstück errichten zu lassen – ich denke, dass ohne den öffentlichen Druck durch Presse und Umweltamt wohlmöglich überhaupt keine Nachbepflanzung erfolgt wäre.

Zum anderen finde ich es sehr interessant, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgebracht werden soll, obgleich jedem sofort der Umweltbezug und die zusätzliche Emissionsbelastung deutlich sein sollte. Wie der Tagespresse zu entnehmen war, soll das neue Gebäude „mit Blick auf den Kellersee“ entstehen. Wer die Bepflanzung mit zu erhaltendem Baumbestand kennt, sieht bereits heute, dass dies nur im Winter möglich ist, was wiederum die Vermutung nahelegt, dass diese Bäume ebenfalls kurzfristig entsorgt werden könnten.

Da davon auszugehen ist, dass die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung von Bebauungsplan Nr. 45, 2. Teilbereich im Ostholsteiner Anzeiger von den Anliegern der Straße Drei Eichen nicht oder nicht rechtzeitig gelesen wird, bitte ich um rechtzeitige Information zum Veröffentlichungstermin.

Mit freundlichen Grüßen

Drei Eichen
23714 Bad Malente-Gremsmühlen

Gemeinde Malente
Bau, Planung und Umwelt
Bahnhofstraße 31
23714 Bad Malente-Gremsmühlen

Gemeinde Malente	
Eing.	23. JULI 2019
Anl.:.....	/Amt:..... SBK

Malente, 17.07.2019

**Ergänzung zu meinem Schreiben vom 08.07.2019
(Erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie meinem Schreiben vom 08.07.2019 entnehmen konnten, habe ich bereits einige gewichtige Argumente vorgebracht, welche gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr.45, 2. Teilbereich sprechen. Je mehr ich mich mit dem Thema beschäftige, desto schwerer fällt es mir, den Beschluss der Vorlage VO/20/2019/0167 mit 8 Zustimmungen und nur einer Enthaltung zu verstehen.

Wer sich die Mühe einer Ortsbesichtigung der Straße Drei Eichen macht, wird bereits auf dem Weg von dem schlechten Zustand des Harringsredders, sowie der Berliner Straße begrüßt. Die Berliner Straße besteht zum großen Teil aus Rissen und abgesackten Bereichen, welche dem aktuellen Verkehrsaufkommen schon lange nicht mehr gewachsen sind. Der Harringsredder ist, wie Sie sicherlich wissen, noch nicht einmal ausgebaut, sondern nur oberflächlich verdichtet, damit nicht jeder Regenfall tiefe Schlaglöcher hinterlässt. Und hier soll der Verkehr noch mit zusätzlichen Reihenhäusern und Wohnraumverdichtung ausgebaut werden - Ich halte dies für keine gute Idee.

Als Anlieger der Berliner Straße hätte ich bereits den Neubau der Straße auf Kosten der Gemeinde gefordert, da diese die Straße augenscheinlich für die geplante Nutzung als Durchgangsstraße falsch bemessen hat. Solange Malente in der Lage ist, Millionenzuschüsse des Landes verfallen zu lassen, dürfte die Kostenübernahme für einen Straßenneubau zumindest kein finanzielles Problem darstellen. Ich denke, dass sich im Vorfeld der Bauleitplanung kein Experte durch Probenentnahme über den Unterbau der Straße informiert hat und eine Berechnung der Belastbarkeit aufgrund der geringen Festigkeit des sandigen Untergrundes unter Berücksichtigung der eingebauten Massen (Kies mit unterschiedlichem Körnungsgrad, Asphaltqualität) für die zusätzliche Verkehrsbelastung durchgeführt hat. Auch die Straße Drei Eichen wird, gemessen an der Qualität der Grundstückserschließung, nur für den unbedingt nötigen Verkehr ausgelegt worden sein, so dass zusätzlicher Verkehr sehr schnell die Belastungsgrenze der Straßendecke durch Rissbildung aufzeigen wird.

Wie verträgt sich die Bauleitplanung mit den touristischen Zielen Malentes? Wenn es das langfristige Ziel von Malente ist, um jeden Preis zu wachsen, sollten wir uns bereits heute vom Status eines Kurortes verabschieden. Teile der Kureinrichtungen wurden bereits zugeschüttet bzw. geschlossen, wie am Beispiel des Kneipbades am Kellersee oder des Kurmittelhauses zu sehen ist. Es ist an der Zeit für eine Grundsatzentscheidung der Bürgermeisterin, bevor ihr jemand diese durch eine Überprüfung des Bäderstatus von Malente vorwegnimmt. Was macht also einen Kurort wie Malente aus – nur das Wasser des Kneipbeckens am Dieksee? Meiner Meinung nach sollte es ein Ort im Einklang mit der Natur sein, der zur Erholung einlädt. Hier ist städtische Wohnraumverdichtung genau wie die Beseitigung von Naturgebieten definitiv der falsche Weg.

Malente gehört zu den Orten mit dem höchsten Durchschnittsalter im Kreis Ostholstein. Dies lässt befürchten, dass in nicht allzu ferner Zukunft mit einem Zuwachs an Leerstand der Gebäude bzw. Wohnungen zu rechnen ist. Wäre es unter diesen Voraussetzungen nicht sinnvoll, statt unbebaute Grundstücke sehr dicht zu bebauen und so im schlimmsten Fall Bauentscheidungen wie den Bau des sanierungsbedürftigen Intermar zu bedauern, ein Leerstandskataster für zum Verkauf oder zur Vermietung stehende Häuser oder Wohnungen einzuführen?

Auf dem jetzt zur Nutzungsänderung anstehenden Flurstück 55/19 des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich, welches seit mindestens 14 Jahren brach liegt, hat sich über die Jahre die Natur das Baugrundstück zurückerobert und mit einer Vielzahl von Pflanzen und Büschen renaturiert. Auch die private Grünfläche mit ihrem zu erhaltenden alten Baumbestand ist in den Jahren sehr verwildert und bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Heute kann man hier regelmäßig in der Dämmerung Fledermäuse antreffen, welche ihre Kreise ziehen. Hier gilt es zu beachten, dass Fledermäuse unter strengem Artenschutz stehen und das betroffene Grundstück in einem Fledermausschutzbereich liegt. Daher sollte davon abgesehen werden, ein riesiges Gebäude zu errichten und den Fledermäusen damit ihre gewohnten Flugbahnen zu verbauen. Bei Einzelhäusern hingegen besteht für Fledermäuse immer die Möglichkeit zwischen den Gebäuden hindurch zu fliegen. Der Tourismusservice Malente führt aktuell Fledermauswanderungen zu den Tieren durch, welche Sie jetzt bewusst in ihrem Lebensraum stören wollen.

Ich hoffe, Ihnen auch mit diesem Schreiben gewichtige Gründe gegen eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich an die Hand gegeben zu haben und hoffe, dass alle Ausschussmitglieder ihre Entscheidung noch einmal hinterfragen und nicht zugunsten eines nicht ortsansässigen Investors entscheiden. Ich kann Ihnen an dieser Stelle noch versichern, dass die Anwohner der Straße Drei Eichen auch bereits sehr viel Geld in ihre Eigenheime investiert haben, in der Hoffnung hier ruhig und ungestört leben zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Drei Eichen
23714 Bad Malente-Gremsmühlen

Gemeinde Malente
Sachbereich 4 Bauamt
Bahnhofstrasse 31
23714 Bad Malente-Gremsmühlen

Gemeinde Malente	
Eing.	18. JULI 2019
Anl.:.....	/Amt:.....

Bad Malente-Gremsmühlen, .Juli 2019

Betreff: Planung, Aufstellungsbeschluss und Änderung Bebauungsplan für das südliche Gebiet „Drei Eichen“

hier: Einwände und Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Vorlage VO/20/2019/0167 vom 13. Juni 2019, die regionale Presseberichterstattung und Informationsgespräche einzelner Bewohner mit den Ansprechpartnern in der Gemeinde Malente und dem Kreis Ostholstein erlauben wir uns, als Eigentümer Drei Eichen und damit als unmittelbar angrenzende Nachbarn an das südliche Gebiet Drei Eichen, auf folgende Einwände hinzuweisen.

Die beabsichtigte Erhöhung des Bauvorhabens von 4 auf 14 Wohneinheiten hat im Verhältnis zu den bisherigen 15 Bewohnerparteien eine Verdopplung und damit eine signifikante Erhöhung zur Folge. Diesbezüglich kann bei der geplanten Verdreifachung der Wohneinheiten nicht von einer Klarstellung, sondern von einer eindeutigen Nutzungsänderung, gesprochen werden.

Der Verdopplung der Bewohnerparteien sowie die Verdreifachung der Wohneinheiten beim beabsichtigten Bauvorhaben muss aus unserer Sicht bei den erforderlichen Prüfungen und Bewertungen umfassend und auf aktuellem Stand Rechnung getragen werden. Ein Bezug auf alte Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen mit 4 Wohneinheiten ist grundsätzlich auszuschließen.

Aus unserer Sicht sind folgende Einwände besonders zu berücksichtigen und zu prüfen:

- die erhebliche Steigerung der Medienträgernutzung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) mit Blick auf die Gewährleistung einer weiterhin bruchfreien Versorgung,
- das sich signifikant erhöhende Verkehrsaufkommen bezüglich der Sicherstellung der Verkehrssicherheit in der verkehrsberuhigten Straße, die jederzeit uneingeschränkte Zu-/Abfahrt sowie die Belastbarkeit der Straße zur Vermeidung von Schäden und
- der Bestandschutz der im Bebauungsplan verzeichneten Grünflächen mit eingetragenen Bäumen.

Eine diesbezügliche Beeinträchtigung während der Bauphase und insbesondere nach der Fertigstellung des Bauvorhabens bewerten wir zu keiner Zeit als hinnehmbar.

Daraus resultierend legen wir gegen die Planung, die Änderung des Bebauungsplanes und den Aufstellungsbeschluss noch vor Bekanntmachung Widerspruch ein.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und Ihre angemessene Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen

1
Drei Eichen
23714 Bad Malente

Gemeinde Malente	
Eing.	05. AUG. 2019
Anl.:	/Amt: SBY

01.08.2019

Gemeinde Malente
Sachbereich 4 - Bauamt
Bahnhofstr. 31
23714 Bad Malente

Ausschuß für Bau-, Wege-, Umwelt-
und Wirtschaftsförderungsangelegen-
heiten über
Gemeinde Malente
Bahnhofstr. 31
23714 Bad Malente

Bebauungsplan Nr. 45, 2. Teilbereich
Vorlage Nr. VO/20/2019/0167 der Gemeinde an den Bauausschuß

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf unseren Widerspruch vom 24.07.2019 an den Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, zum o.g. BBauPl., der in Kopie beigefügt ist und bitten um Hinzuziehung zu diesem Schreiben.

Sie, der Fachbereich 4, sprechen in der Vorlage vom 13.06.2019 an den Bauausschuß über "Ziel der Planung ist die Klarstellung zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ...". Im Ostholsteiner Anzeiger lesen wir: "Die B-Plan-Änderung dient vor allem der Klarstellung ...". Die Lübecker Nachrichten schreiben: "Die vorgesehene Änderung dient lediglich der Klarstellung einer missverständlichen Festsetzung in einem einzelnen Baufenster". Und weiter: "Diese Konkretisierung habe der Kreis gefordert, um zu prüfen, ob der vorgestellte Plan der Planungsabsicht der Gemeinde entspreche.

Wir müssen aus diesen Aussagen lesen, daß Sie dem damaligen Gremium und den damaligen Kollieg/Innen keine klaren Formulierungen unterstellen.

Nochmals: Was meinen Sie konkret mit "... lediglich der Klarstellung einer missverständlichen Festsetzung in einem einzelnen Baufenster"? Der Kreis Ostholstein fordert eine Konkretisierung und fragt nach Planungsabsichten? Eine Planungsabsicht und dessen Verwirklichung auf einem teuren Grundstück hat der Investor!

Es heißt nämlich sehr deutlich in der Begründung zur 1. Änderung des BBauPl. Nr. 45, 2. Teilbereich, unter 2.2 Bebauung: "Im Plangebiet ist der Bau von bis zu 24 Doppelhaushälften, 8 Reihenhäusern und 3 Punkthäusern, sogenannten "Stadtvillen" vorgesehen ...". Und weiter: "Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist je Reihenhauses nicht mehr als eine Wohnung zulässig. Diese Festsetzung ist erfolgt, um die Errichtung von mehreren Kleinstwohnungen, die womöglich als Zweit- oder Ferienwohnungen genutzt werden, zu verhindern ...".

- 2 -

Demnach sind auf dem Grundstück Drei Eichen 16 definitiv sogenannte Stadtvillen vorgesehen. Genauer und konkreter ist nicht auszudrücken, daß der Bau eines Mehrfamilienhauses mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen sein soll.

Ergo: Die Aussage im Sachbericht zur Vorlage VO/20/2019/0167, daß der dort geltende BBauPl. für die südlichen Bereiche verschiedene Auslegungen hinsichtlich der Anzahl der dort zulässigen Wohneinheiten zuläßt, da die Festsetzungen nicht eindeutig seien, ist schlichtweg falsch.

Die Erteilung der Baugenehmigung für die überdimensionierte Anzahl von Wohneinheiten, der Sie inkl. Befreiung zugestimmt haben, auch mit der Einhaltung des Baufensters zu begründen, ist mehr als dürftig.

Verhindern Sie als Gemeinde die Vermietung der Wohnungen als Zweit- oder Ferienwohnung? Muß der Investor diese dann als Leerstand abschreiben?

Weshalb werden klare Aussagen plötzlich für unklar erklärt? Das Bauvorhaben - sorry, Herr Potz, - bewegt sich gerade nicht im Rahmen der geltenden Bauvorgaben.

Wir verweisen weiter auf die in der geltenden Begründung unter 2.3 getroffenen Aussagen zum damals berechneten Verkehrsaufkommen, wo es heißt: "Das Verkehrsaufkommen wird nur geringfügig ansteigen." Durch den Bau des Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten würde sich das Verkehrsaufkommen um ca. 80% erhöhen. Das ist kein "geringfügiges Verkehrsaufkommen" mehr.

Wir fragen weiter, ob Neuberechnungen auch zu 3.1, 3.2, 3.3 und 3.5 erfolgt sind. Dies mag für Sie zweitrangig klingen, sollte Ihnen aber als zuständige Gemeinde nicht weniger wichtig sein und eigentlich in Ihre Entscheidung zur (bereits erteilten) Baugenehmigung einfließen.

Verweisen Sie uns hierzu nicht erneut auf
... Bauleitplanung: Gemeinde Malente
... Baugenehmigung: Kreis Ostholstein.
Das haben wir zur Genüge wahrgenommen.

Da nach Beschluß des Bauausschusses vom 25.06.2019 Fragen im Zusammenhang mit der weiteren Planung zu klären sind wie z.B. Bekanntmachung / allgem. Ziele und Zwecke / Unterrichtung / Möglichkeiten der Äußerung, die Baugenehmigung aber bereits ausgesprochen wurde, müßten sich die Mitglieder des Bauausschusses tatsächlich fragen, was ihr Beschluß wert ist.

Mit freundlichen Grüßen

Drei Eichen
23714 Bad Malente

24.07.2019

EINSCHREIBEN/RÜCKSCHEIN
Kreis Ostholstein / Der Landrat
Fachdienst Bauordnung
Lübecker Straße 41
23701 Eutin

*1/ Gemeinde
Malente*

Geschäftszeichen 00658-19-28/90.120
Bekanntgabe der Baugenehmigung
Ihr Schreiben vom 16.07.2019, hier eingegangen am 18.07.2019

WIDERSPRUCH

Die Erteilung der Baugenehmigung gegenüber den Herren
und verstößt in grösster Weise
gegen die 1. Änderung des BBauPl. Nr. 45, 2. Teilbereich.
In der Begründung dieser 1. Änderung heißt es unter
2.2 Bebauung: "im Plangebiet ist der Bau von bis zu
24 Doppelhaushälften, 8 Reihenhäusern und 3 Punkthäusern,
sogenannten Stadtvillen, vorgesehen ... / ... Aus besonderen
städtebaulichen Gründen ist je Reihenhäuser nicht mehr als eine
Wohnung zulässig. Diese Festsetzung ist erfolgt, um die
Errichtung von mehreren Kleinstwohnungen, die womöglich als
Zweit- oder Ferienwohnungen genutzt werden, zu verhindern ..."

Auch wenn neuer Wohnraum in Malente entstehen soll, kann die
Nutzung der vorgestellten mehreren kleinen Wohneinheiten als
Zweit- oder Ferienwohnung per se nicht verhindert werden.

Unter 2.1 Grünordnung heißt es, daß eine grundsätzliche
Überplanung des Geltungsbereiches vermieden werden sollte und
daher eine Änderung der zulässigen Bauformen von überwiegend
Reihenhäusern zu Doppelhäusern beschlossen wurde.

Wenn also von ursprünglichen Planungsabsichten von 32 Reihenhäusern dadurch eine Überplanung verhindert werden sollte, daß Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen gebaut werden dürfen, müssen Sie sich - der Fachdienst Bauordnung des Kreises Ostholstein - fragen lassen, wie Sie nach Prüfung des gültigen BBauPl. Nr. 45, 2. Teilbereich, 1. Änderung, - wir dürfen doch davon ausgehen, daß Sie diesen geprüft haben - eine Baugenehmigung zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit 14 WE erteilen konnten. Die Nutzungsart dieses Gebäudes ist nach dem gültigen BBauPl. nicht vorgesehen.

Durch die bereits erteilte Baugenehmigung schaffen Sie vollendete
Tatsachen. Wir sehen unsere öffentlich rechtlichen geschützten

Nachbarrechte massiv verletzt. Eine Änderung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen für ein Einzelhaus (s. Bekanntgabe der Baugenehmigung durch Schreiben vom 16.07.2019 an uns, 1. Seite, vorletzter Absatz) um das 7fache bedeutet keine Klarstellung, sondern eindeutig eine Nutzungsänderung. Das geplante Mehrfamilienhaus widerspricht eindeutig dem klar benannten Gebietscharakter des Baugebietes Drei Eichen.

Die städtebauliche Fehlentwicklung der 1970er Jahre, das auf dem Nachbargrundstück Polziner Straße/Kellerseestraße vorhandene Terrassenhaus, war zum Zeitpunkt der Aufstellung des BBauPl. Nr. 45, 2. Teilbereich, bereits vorhanden.

Diese Fehlentwicklung ist bewußt mit Hilfe der Klarstellung der zu bauenden Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Stadtvillen für die Straße Drei Eichen verhindert worden. Sie können sich daher nicht auf eine unklar ausgedrückte Bauform berufen.

Wir haben hierzu den Sachbereich 4 - Bauamt - der Gemeinde Malente ebenso wie den Ausschuß für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten der Gemeinde Malente aufgefordert, zu erklären, was an dieser eindeutig genannten Bauform klargestellt werden soll.

Ein Mehrfamilienhaus mit einem Hauseingang für viele Wohnungen widerspricht genau dem Willen des gültigen Bebauungsplanes. Es steht ersichtlich für eine andere Wohnform, hebt sich negativ von der jetzigen familiären Wohnstruktur in der Straße Drei Eichen ab und ist - wir betonen es nochmals - eindeutig durch den bestehenden BBauPl. ausgeschlossen.

Weiterhin konnte die Gemeinde Malente ein Einvernehmen nach § 36 BBauG nicht erteilen. Der Ausschuß für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 eine Planung vorgestellt, einen Aufstellungsbeschluß in Auftrag gegeben und verfügt, daß Einzelheiten im Zusammenhang mit weiterer Planung geklärt werden sollen. Weder ist nach unserer Kenntnis der Aufstellungsbeschluß erfolgt, ebenso noch keine "ortsübliche Bekanntmachung", so daß wir über die wesentlichen Auswirkungen der Planung nicht unterrichtet sind und daraus folgend wir uns nicht innerhalb einer 14tägigen Frist äußern konnten.

Aus all diesen Gründen ist unserem Widerspruch zur Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 WE auf dem Grundstück Malente, Drei Eichen 16, stattzugeben.