

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 93

### 1. ÄNDERUNG

#### DER GEMEINDE MALENTE

FÜR DAS GEBIET IN DER GEMEINDE MALENTE, DORFSCHAFT NEUKIRCHEN,  
NÖRDLICH DES NEUKIRCHENER SEES UND DES SEEWEGES,  
FÜR DAS GELÄNDE DES EHEMALIGEN FERIENCAMPS

- VORENTWURF -

---

#### 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>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Maß der baulichen Nutzung	6
3.6	Verkehr	6
3.7	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Gasversorgung	7
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	Löschwasserversorgung	8
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Archäologie	8
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Nr. 23 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente durch Berichtigung</b>	<b>10</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 93, 1. Änderung der Gemeinde Malente für das Gebiet in der Gemeinde Malente, Dorfschaft Neukirchen, nördlich des Neukirchener Sees und des Seeweges, für das Gelände des ehemaligen Feriencamps

### **1 Vorbemerkungen**

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

Der Vorhabenträger sieht vor, die Liegenschaft zu Wohnzwecken weiterzuentwickeln sowie eine 300m<sup>2</sup> große Halle im östlichen Bereich des Plangebietes zu errichten. Innerhalb des Bestandsgebäude sollen vier Wohneinheiten geschaffen werden. Der Innenhof des Bestandsgebäudes soll als Wintergarten erweitert werden. Die Halle soll zur Unterbringung der betriebsbereiten amerikanischen Oldtimer (zum Teil Pickups mit etwas höheren Wohnkabinen) des Vorhabenträgers genutzt werden. Dabei ist keine gewerbliche Nutzung geplant, die Reparaturarbeiten werden in einer anderen Halle vorgenommen, so dass in Neukirchen nicht mit Ölverschmutzungen zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.080 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 Planungsausschuss der Gemeinde Malente hat am 29.07.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im äußeren Siedlungsachsenschwerpunkt von Eutin sowie im Randgebiet des Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Das Plangebiet grenzt an das Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 darauf, dass das Plangebiet am Rand eines Dichtezentrums für Seeadlervorkommen liegt und an ein Schwerpunktbereich von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems grenzt. Die Karte 2 zeigt, dass das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung liegt. Angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß §26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung stellt die Plangebietsfläche als Sondergebiet -Feriencamp- dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung aufgestellt.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ aus dem Jahr 1965.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente von 1998 zeigt das Plangebiet als Sportfläche und innerhalb des Erholungsschutzstreifens.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93.

## 2 Bestandsaufnahme



Abb.: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Das Plangebiet befindet sich an der Nordostseite des Neukirchener Sees und bildet den Abschluss der zusammenhängenden Bebauung an der Straße „Seeweg“. Das Feriencamp wird im Norden durch eine Böschung mit Gehölzaufwuchs von den nördlich dahinterliegenden Sport- und Freizeitflächen abgeschirmt. Im Süden verläuft die Straße „Seeweg“ und bildet gleichzeitig auch die östliche Abgrenzung des Plangebiets. Auf der anderen Straßenseite

schließt sich der See mit einer Badestelle und beachtlichem Gehölzbestand an. Im Westen grenzt die Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an das Grundstück an.

Das Gelände des ehemaligen Feriencamps selbst ist im Westen mit einem u-förmigen Hauptgebäude geprägt, während sich an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze die Zelte innerhalb der Camp-Saison aufreichten.

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	3.150 m <sup>2</sup>	64,80 %
Verkehrsfläche:	892 m <sup>2</sup>	18,35 %
Grünfläche:	819 m <sup>2</sup>	16,85 %
<b>Gesamt:</b>	<b>4.861 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die vorherige Nutzung eines Feriencamps wurde aufgegeben. Der Vorhabenträger möchte das leerstehende Gebäude weiter nutzen und dort Mietwohnungen ermöglichen. Zusätzlich wird eine Halle zur Unterbringung von amerikanischen Oldtimern errichtet. Durch die vorherige Nutzung ist das Gebiet bereits anthropogen geprägt und erhält durch die vorliegende Planung eine Nachnutzung. Standortalternativen drängen sich somit nicht weiter auf.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben sich nicht, da die Baumaßnahmen teilweise auf den derzeitigen Aufstellflächen für die Zelte des ehemaligen Feriencamps stattfinden. Umgebende Gehölz- und Grünstrukturen sollen erhalten bleiben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (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**

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **3.5 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wie auch die maximale Firsthöhe über OKEGFF (Oberkante Erdgeschossfußboden) festgelegt, um ein Einfügen in die umgebende Wohnbebauung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

#### **3.5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt und Außenterrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **3.5.2 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen Gestaltungsregelungen, um eine Integration in die Umgebung zu gewährleisten.

### **3.6 Verkehr**

#### **3.6.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt über den Seeweg als öffentlicher Weg. Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.6.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

### **3.7 Grünplanung**

#### **3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

#### **3.7.2 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.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

### **3.7.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Die umgebenden Gehölze und Grünstrukturen sollen vollumfänglich erhalten bleiben und werden entsprechend festgesetzt.

## **4 Immissionen / Emissionen**

Immissionen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

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

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung.

Das im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz entsorgt. Vor Ableitung der Niederschlagswasserabflüsse in die Regenwasserkanalisation sollten im Plangebiet (dezentrale) Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung favorisiert und umgesetzt werden. Hier bieten sich Möglichkeiten zur Abflussverminderung/ Abflussvermeidung (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decken für Innenbereichsflächen, Stellplatzflächen) oder Versickerung (z.B. Dachflächen, Stellplätze über den bewachsenen Oberboden) an. Insbesondere gilt das Gebot der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung. Für eine Versickerung oder eine Direkteinleitung in den Neukirchener

See sind die Rahmenbedingungen wie geeignete Untergrundverhältnisse und Grundwasserstände und -schwankungen im Einzelfall zu prüfen.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird 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.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 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.

#### **6.2 Archäologie**

Es wird ausdrücklich 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.

## **7 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.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

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

Bad Malente-Gremsmühlen,

Siegel

(Rönck)

- Bürgermeisterin –

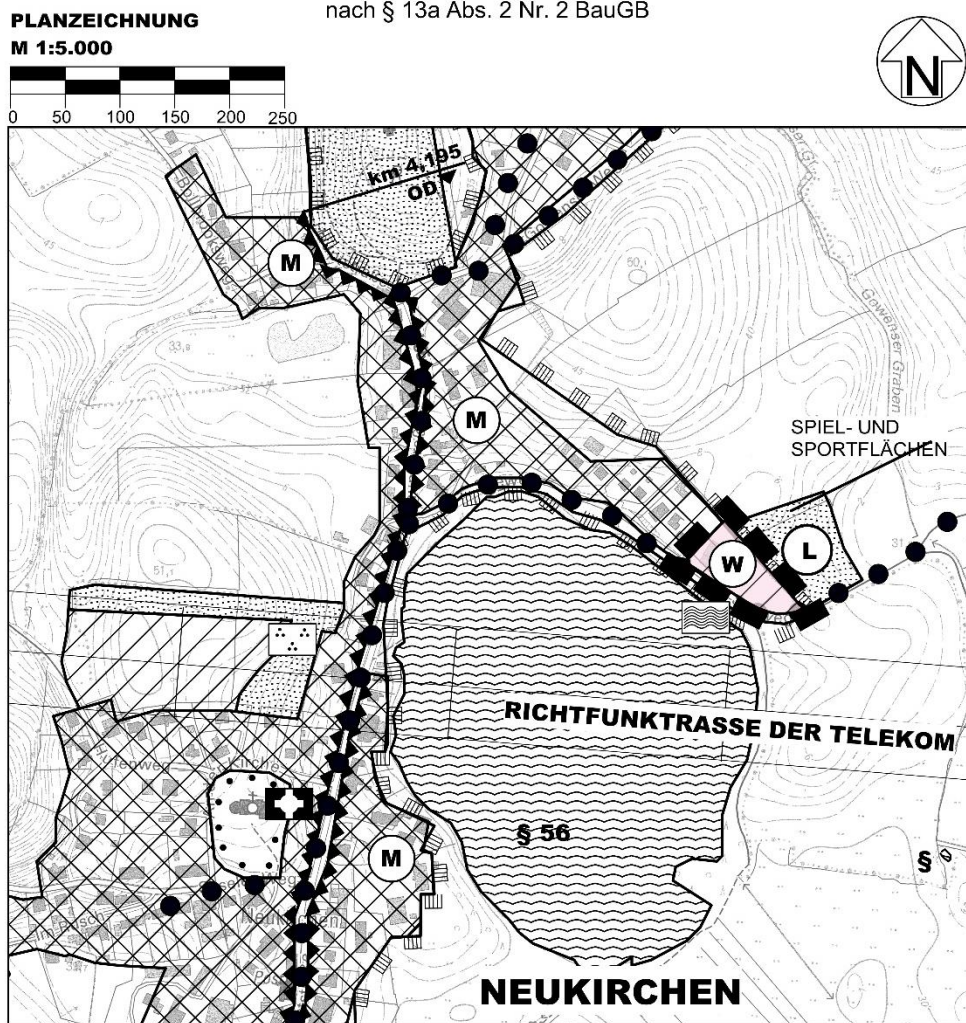
Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 93 ist am ..... rechtskräftig geworden.

**10 Nr. 23 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente durch Berichtigung**

für das Gebiet in der Gemeinde Malente, Dorfschaft Neukirchen, nördlich des Neukirchener Sees und des Seeweges, für das Gelände des ehemaligen Feriencamp nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente durch Berichtigung**

für das Gebiet in der Gemeinde Malente, Dorfschaft Neukirchen, nördlich des Neukirchener Sees und des Seeweges, für das Gelände des ehemaligen Feriencamp nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis:  
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Gemeinde Malente, die mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Bad Malente-Gremsmühlen,

Siegel

(Rönck)  
- Bürgermeisterin -