

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 100

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR EIN GEBIET
IM ÖSTLICHEN BEREICH DER DORFSCHAFT BENZ,
NÖRDLICH DER BERGSTRASSE
- HÜHNERHOF -

- 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	7
3	Begründung der Planinhalte	8
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	12
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
3.5	Verkehr	16
3.6	Grünplanung	17
4	Immissionen / Emissionen	18
5	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Gasversorgung	18
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	18
5.4	Müllentsorgung	20
5.5	Löschwasserversorgung	20
5.6	Hinweise	21
5.7	Bodenschutz	21
5.8	Archäologie	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Kosten	22
8	Billigung der Begründung	22
9	22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung	23

ANLAGEN

1. „Gemeinde Malente, Dorfschaft Benz, Erschließung B-Plan 100 – Regenwasser – Entwässerungskonzept“, Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: 11.11.2021.
2. „Bodenprofilardarstellungen, Erschließung B-Plan 100, Dorfschaft Benz, Gemeinde Malente“, IBURO, Rostock, Stand: 22.04.2021.
3. „Anlage: Luftbild mit eingetragenen Untersuchungsstellen“, IBURO, Rostock, Stand: 22.04.2021.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Malente für ein Gebiet im östlichen Bereich der Ortschaft Benz, nördlich der Bergstraße - Hühnerhof -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger möchte den Betrieb seines seit über Jahrzehnten geführten Hühnerhofes mit rund 25.000 Hühnern einstellen. Auf dem Gelände soll ein Wohngebiet entstehen. Dafür ist zunächst der Rückbau der großflächigen Ställe geplant, um dann rund 14 Grundstücke mit Einfamilienhäusern erschließen zu können. Darüber hinaus wird auch der Rückbau der nördlich stehenden Windkraftanlage fokussiert.

Die Gemeinde Malente unterstützt das Vorhaben und fördert damit die städtebauliche Entwicklung und wohnbauliche Erweiterung in der Ortschaft Benz. Eine Wohnbaufläche wird sogar ausdrücklich gewünscht, um eine möglicherweise entstehende Brachfläche zu verhindern, die mit der Aufgabe des Hühnerbetriebes erfolgen würde. Darüber hinaus werden die vom Hühnerhaltungsbetrieb und der Windenergieanlage ausgehenden Emissionen entfallen und den Einwohnern der gesamten Ortschaft Benz zugutekommen. Weitergehend finden auch keine zusätzliche Versiegelung und Eingriffe in Natur und Landschaft statt, sodass die Planung insgesamt positiv zu bewerten ist. Eher führen die Hausgärten und Grünflächen zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

Es werden die Voraussetzungen geschaffen, um ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und die bereits vorhandene Siedlungsstruktur entsprechend städtebaulich sinnvoll abzurunden. Das vorgesehene Wohngebiet soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Ziel ist die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan Nr. 100 dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Der Planungsanlass ist beschränkt auf die Schaffung von Wohnraum. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.212 m² weniger als 20.000 m². 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 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 und parallel dazu die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Zuge der Planung erfolgte eine Verfahrensumstellung auf §13b BauGB und damit eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2020 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung* und im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft* sowie in dem *10km-Umkreis um das Mittelzentrum Eutin*.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb *eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* sowie im *ländlichen Raum* dar. Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen werden durch die Planinhalte nicht berührt. Der Bebauungsplan widerspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1, Blatt 2 auf eine Verbundachse unter der Kategorie Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems, welche nahe des Plangebietes verläuft. Weitergehend liegt der Geltungsbereich am Rand eines Trinkwassergewinnungsgebietes. In der Hauptkarte 2, Blatt 2 wird auf ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG verwiesen. Zugleich liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Weitere Aussagen zum Geltungsbereich werden nicht getroffen.

Der Landschaftsplan (1999) zeigt für den Geltungsbereich eine Maßnahmenfläche mit dem Symbol für die Sanierung/ Beseitigung von Ablagerungen und Störfaktoren. An der südöstlichen Spitze des Plangebietes wird ein Feldgehölz/ Neuanlage dargestellt.

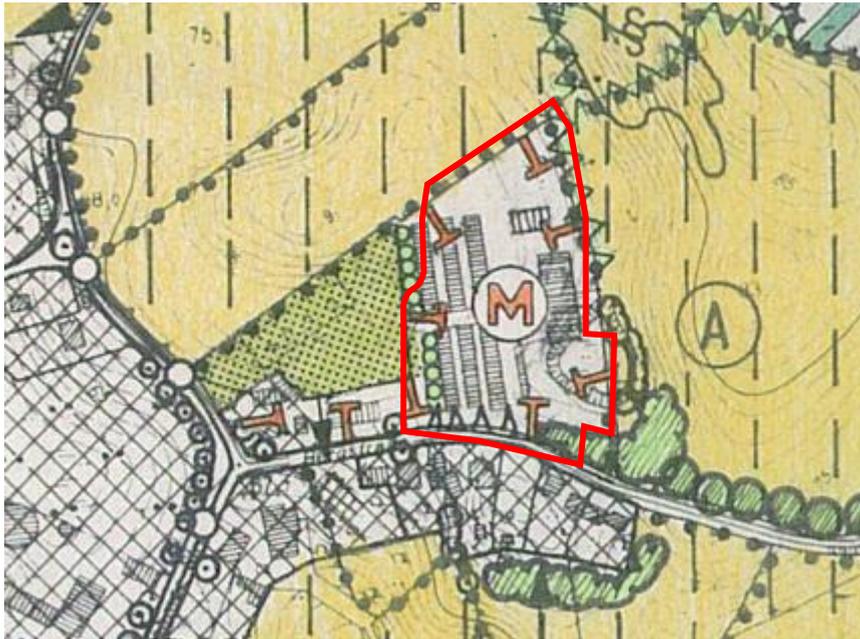


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Malente mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

In dem Plan mit Vorrangflächen für den Naturschutz und Entwicklungsräume für den Biotopverbund (1997) verläuft ein Sonstiger Biotopverbund entlang der östlichen Plangebietsgrenze. An dieser Stelle wird ebenfalls nach dem Plan Entwicklungskonzept/Schwerpunktgebiete (1992) ein zu erhaltendes und pflegendes Leitgrün ersichtlich.



Abb.: Auszug aus dem FNP (2006) der Gemeinde Malente mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan (2006) der Gemeinde Malente zeigt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Gemischte Baufläche, der andere Teilbereich wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, ein Teilbereich im Norden sowie das geplante Regenrückhaltebecken befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Westlich des Plangebietes befinden sich bereits Gemischte Bauflächen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 22. Flächennutzungsplanänderung durch Berichtigung aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen kleinen Teilbereich innerhalb des Archäologischen Interessengebietes Nr. 7 des Kreises Ostholstein der Gemeinde Malente.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Dorfschaft Benz in der Gemeinde Malente, nördlich der „Bergstraße“. Im Südosten von Benz liegt die Dorfschaft Nüchel, welche durch die Bergstraße und die weiterführende Straße „Zum Großenholz“ erreicht werden kann. Die „Hauptstraße“ (Kreisstraße 1) verläuft von Nord nach Süd durch die Ortschaft und stellt eine Verbindung zum westlich gelegenen Ort Malkwitz dar. Benz weist einen dörflichen Charakter aus, umgeben von Seen und Hügeln und landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Landwirtschaftliche Betriebe sowie ein Ferienhof mit Pferden prägen den Ort. Der Große Benzer See und der kleine Benzer See liegen im Südwesten. Das Plangebiet stellt aktuell eine Hofstelle mit großflächigen Hallen dar, in denen rund 25.000 Hühner gehalten werden. Die Fläche ist zum Großteil versiegelt und wird teilweise als Stellplatz für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Die gesamte Fläche wird intensiv genutzt. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich im Norden und Osten liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus befinden sich Grünzüge in Form von Knicks entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 8.846 m ²	rd. 62 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.480 m ²	rd. 11 %
Versorgungs- fläche:	ca. 691 m ²	rd. 5 %
Grünfläche:	ca.3.076 m ²	rd. 22 %
Gesamt:	ca. 14.093 qm	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

In der Ortslage Benz wurden am 01.05.2020 rund 397 Hauptwohnsitze verzeichnet. Ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft ist grundsätzlich gegeben. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein wird derzeit fortgeschrieben und bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden nicht mehr angewendet. Vielmehr sind nun die Bestimmungen des zweiten Entwurfes des Landesentwicklungsplanes 2020 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgende Grundsätze aus:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. [...]

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Absatz 5) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. [...]

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von
 - bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)
- gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). [...]

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Malente berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in der Ortschaft Benz. Dafür wird ein bestehender Baulückenplan aus dem Jahr 2014, welcher im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 86 aufgestellt worden ist, fortgeschrieben. Nachfolgend beschriebene Flächenpotenziale lassen sich ebenfalls der nachfolgenden Darstellung entnehmen.

1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

Für die Ortschaft Benz bestehen derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne: BP Nr. 86 und BP Nr. 19, in dessen Geltungsbereichen noch freie Baugrundstück vorhanden sind. Der Bebauungsplan Nr. 86 ist vollständig umgesetzt und bebaut und weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Im Geltungsbereich des BP Nr. 19 befinden sich noch drei Baugrundstücke, die unbebaut sind. Der Bebauungsplan ist seit 1967 rechtskräftig.

Es bestehen somit **drei Baugrundstücke** im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb der Ortschaft Benz.

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu

beurteilen sind

Es werden derzeit keine weiteren Bebauungspläne für die Ortschaft Benz aufgestellt. Es ergeben sich somit keine Vorhaben in Benz die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

In der Ortschaft Benz bestehen **keine weiteren Baulücken nach § 34 BauGB.**

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen

Es stehen einige Flächen **mit Flächenpotenzial in städtebaulich integrierte Lage** in der Ortschaft Benz zur Verfügung. Es handelt sich um rund sieben Nachverdichtungsflächen, die sich derzeit unter anderem als innerörtliche Wiesen darstellen. Eine kurzfristige Bebauung dieser Fläche ist nicht zu erwarten.

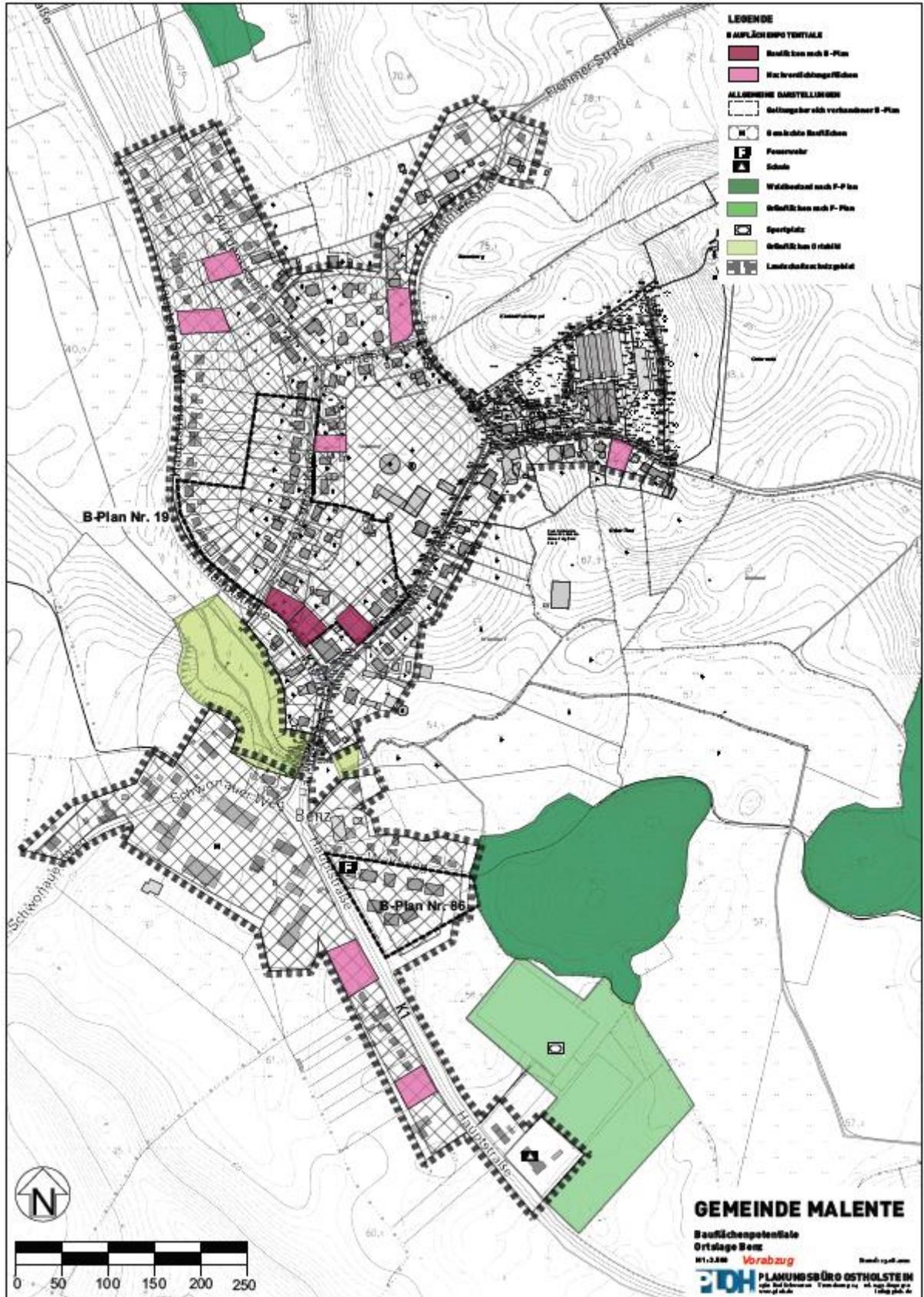


Abb.: Bauflächenpotenziale Ortsslage Benz, PLOH, Stand: 13.08.2021

Zusammengefasst ist festzustellen, dass weder Baulücken noch die übrigen Flächenpotenziale in städtebaulich integrierter Lage kurzfristig für eine Bebauung bzw. Umwandlung in Wohnbauland zur Verfügung stehen. Eine Bebauung der Baugrundstücke nach B-Plan sind nicht absehbar. Oft sind die Potenzialflächen für die Gemeinde nicht verfügbar, da sie sich im Privatbesitz befinden oder die ausgeübte Nutzung – landwirtschaftlich oder gärtnerisch – möchte durch den Eigentümer nicht aufgegeben werden. Für eine wohnbauliche Nutzung in größerem Umfang stehen keine Flächen zur Verfügung.

Die Gemeinde Malente strebt somit die Entwicklung der Flächen der vorliegenden Planung an, da sich diese aufgrund der nachbarschaftlichen Prägung durch Wohnbebauung und die bereits vorhandene Erschließung grundsätzlich für eine Arrondierung der Ortslage anbietet.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2018 bis 2030 liegt in der Ortschaft Benz bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2017. Für die Ortschaft kann auf die Hauptwohnsitze zurückgegriffen werden. Benz verfügt über rund 397 Hauptwohnsitze (Stand: 01.05.2020), diese aktuelle Zahl wird für nachfolgende Berechnung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung leben. Ausgehend davon ergibt sich ein Wohnungsbestand von 173 Einheiten. Daraus resultieren zusätzlich 17 Wohnungen bei einem Entwicklungsrahmen von 10%, die innerhalb der Ortschaft Benz zwischen 2018 und 2030 entstehen könnten.

Die Gemeinde Malente geht somit davon aus, dass die Entwicklung der etwa 14 Wohngrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Die textliche Festsetzung, dass in einem Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig ist, ergänzt die Vorgaben entsprechend. Weitergehend wird durch die Bauleitplanung eine ansonsten entstehende Brache vermieden und parallel der hohen Wohnungsnachfrage nachgekommen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die bereits intensiv durch Hühnerhaltung genutzten Flächen umgewandelt und die Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum versorgt. Durch die Inanspruchnahme bislang intensiv genutzter Flächen sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Das im Landschaftsschutzgebiet (LSG) geplante Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden. Im weiteren Planverfahren wird eine Ausnahmegenehmigung zur Erstellung des Regenrückhaltebeckens innerhalb des LSG bei der Naturschutzbehörde beantragt. Darüber hinaus finden keine zusätzlichen

Versiegelungen statt. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Förderung der städtebaulichen Entwicklung und wohnbauliche Erweiterung in der Ortschaft Benz, um der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nachzukommen. Die gewählten Flächen sind für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet. Die zusätzlichen Bauflächen führen zu einer arrondierten Ortslage und festigen die Siedlungsstruktur. Darüber hinaus wird eine Brachfläche verhindert, die mit der Aufgabe des Hühnerbetriebes erfolgen würde. Besonders positiv zu bewerten sind die entfallenden Emissionen, die vom Hühnerhaltungsbetrieb und der Windkraftanlage, welche ebenfalls stillgelegt wird, ausgehen. Bestehende Konflikte mit der umliegenden Nachbarschaft und Störfaktoren für die Umwelt entfallen. Somit ist die Entwicklung im Ergebnis ausschließlich positiv zu bewerten.

In der Gemeinde Malente besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Vor allem in der Ortschaft Benz - besonders im Hinblick als Ortschaft im ländlichen Raum – sind Wohnbaugrundstücke für Familien gefragt.

In der Randlage des Ortes erscheint eine aufgelockerte Bebauung, einzig mit Einfamilienhäusern, als sinnvoll. Die Gemeinde trifft daher die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht, aber auch unterschiedliche Bauformen ermöglicht werden. Die gewählten Flächen sind für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigen die Inanspruchnahme der intensiv genutzten Bereiche. Innenentwicklungsflächen größeren Umfangs stehen für eine derartig geplante Nutzung nicht zur Verfügung. Es ist vorgesehen die Bebauung bzw. Versiegelung auf ein Minimalmaß zu beschränken.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die durch intensive Nutztierhaltung genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und nur eine geringe ökologische Qualität besitzt.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ werden im weiteren Verfahren beachtet und entsprechende Maßnahmen ergriffen bzw. Nachweise erbracht. Negative Auswirkungen werden damit voraussichtlich nicht verbleiben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Eine Auswirkung auf den Klimawandel wird nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz

(GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die vorliegende Planung - Allgemeines Wohngebiet - entspricht dem LEP, welcher für den Bereich des Plangebietes einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung darstellt. Durch die Planung wird nur ein geringer Flächenanteil überplant, der bereits durch eine intensive Nutztierhaltung beeinträchtigt ist. Umliegende Grünstrukturen bleiben erhalten und werden gesichert, der Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft wird nicht tangiert.

Die vorliegende Planung entspricht ebenfalls dem Regionalplan REP. Nach diesem sollen sich die Ortsteile stärker entwickeln. Das Plangebiet befindet sich nach dem REP innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nur ein geringer Flächenanteil wird überplant, die Eingriffe in die vorhandene Struktur werden positiv gewertet.

Auch die nach dem Landschaftsrahmenplan LRP (2020) ausgewiesene Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems wird nicht tangiert, die angrenzenden Grünstrukturen werden als gesetzlich geschütztes Biotop gesichert. Das umliegende Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG wird von der Planung in dem Sinne berührt, dass ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken in dem Bereich geplant wird. Eine Ausnahmegenehmigung wird im Verlauf des Verfahrens bei der Naturschutzbehörde eingeholt. Nach dem Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet am Rand eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird, da es sich bei dem Planbereich um ein im Verhältnis kleinen Ausschnitt des gesamten Gebietes zur Trinkwassergewinnung handelt.

Die Darstellungen nach dem Landschaftsplan, die für den Bereich eine Maßnahmenfläche mit dem Symbol für die Sanierung/ Beseitigung von Ablagerungen und Störfaktoren ausweisen, werden dahingehend unterstützt, dass die intensive Nutztierhaltung aufgegeben wird. Den Biotopverbunden und dem Leitgrün wird durch entsprechende Festsetzungen nachgegangen.

Nach dem Flächennutzungsplan liegt der nördliche Teilbereich teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Dieser Bereich wird von der Bebauung freigehalten. Das Regenrückhaltebecken wird in dem Bereich des LSG geplant. Da dieser Teilbereich auch als Fläche für die

Landwirtschaft dargestellt wird, erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 wird die Bodenversiegelung geringgehalten und die gewünschte eher kleinteilige Bebauung unterstützt. Die maximale Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 100 % überschritten werden.

Die max. zulässige Geschossigkeit – maximal ein Vollgeschoss - in Verbindung mit Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhe der baulichen Anlagen von 8,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei einem ansteigenden Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei einem abfallenden Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten ist aufgrund der landschaftlich geprägten Lage eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und einer Mindestgrundstücksgröße, wird die am Ortsrand von Benz gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt und eine Einfügung in das Ortsbild sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Es werden weitere detaillierte baugestalterische Festsetzung – wie z.B. über die zulässige Form und Material der Dächer – getroffen. Dies dient der Einfügung der Baugebiete in das Orts- und Landschaftsbild sowie dessen Schutz sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Dächer der Hauptanlagen sind als gleichgeneigte Sattel- sowie Walmdächer oder als Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Die Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung den jeweiligen Hauptanlagen anzupassen. Holzbauten sind für Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig. Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Die Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf der der Straße abgewandten Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,2 m begrenzt. In den Vorgärten – die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – sind mit Ausnahmen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung von Kies oder Schotter ist unzulässig.

Die vorhandenen Knicks werden nachrichtlich als gesetzlich geschütztes Biotop übernommen. Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt unverändert über die „Bergstraße“. Ein Anschluss an die Straße ist geplant und die innere Erschließung wird durch eine verkehrsberuhigte Straße mit Stichweg und Wendehammer erfolgen.

Die Ortschaft Benz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

3.6 Grünplanung

Die vorhandenen Knicks werden nachrichtlich als geschütztes Biotop übernommen und verlaufen größtenteils außerhalb des Plangebietes, entlang der Grenze des Geltungsbereiches. Der vorhandene Knick dient der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Bebauung wird zur freien Landschaft hin eingegrünt. Der nördliche Teilbereich verläuft durch das Landschaftsschutzgebiet, in diesem Bereich wird ein privater Hausgarten festgesetzt. Das geplante Regerückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 100 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, 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.

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. Darüber hinaus ist die Eingriffsfläche im Verhältnis zum gesamten Habitat gering.

Es kommt voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wenn die Rodung von Gehölzen und Baufelddräumung nicht in der Zeit vom 28. Februar bis zum 31. Oktober des jeweiligen Jahres vorgenommen werden. Außerdem sind vor Abriss- und Rodungsarbeiten Gebäude sowie Gehölze auf potenzielle Fledermausquartiere, Haselmäuse/-Kobel zu prüfen und ggf. Ersatzquartiere für Fledermäuse bereitzustellen oder andere geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu treffen.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Die aktuell vorherrschenden Emissionen aufgrund der Hühnerhaltung und der Windkraftanlage entfallen im Zuge Planung.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt.

Es liegt ein Regenwasser-Entwässerungskonzept vor und ist als Anhang Teil der Begründung. Diesem lassen sich nachfolgende Ergebnisse und weiterführende Details entnehmen. Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen. Die Bilanzierung wird mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1

ermittelt. Da eine Versickerung laut Baugrundgutachten nicht möglich ist, muss das gesamte Wasser gedrosselt in eine Vorflut schadlos eingeleitet werden. Die Berechnungsergebnisse können der folgenden Abbildung entnommen werden.

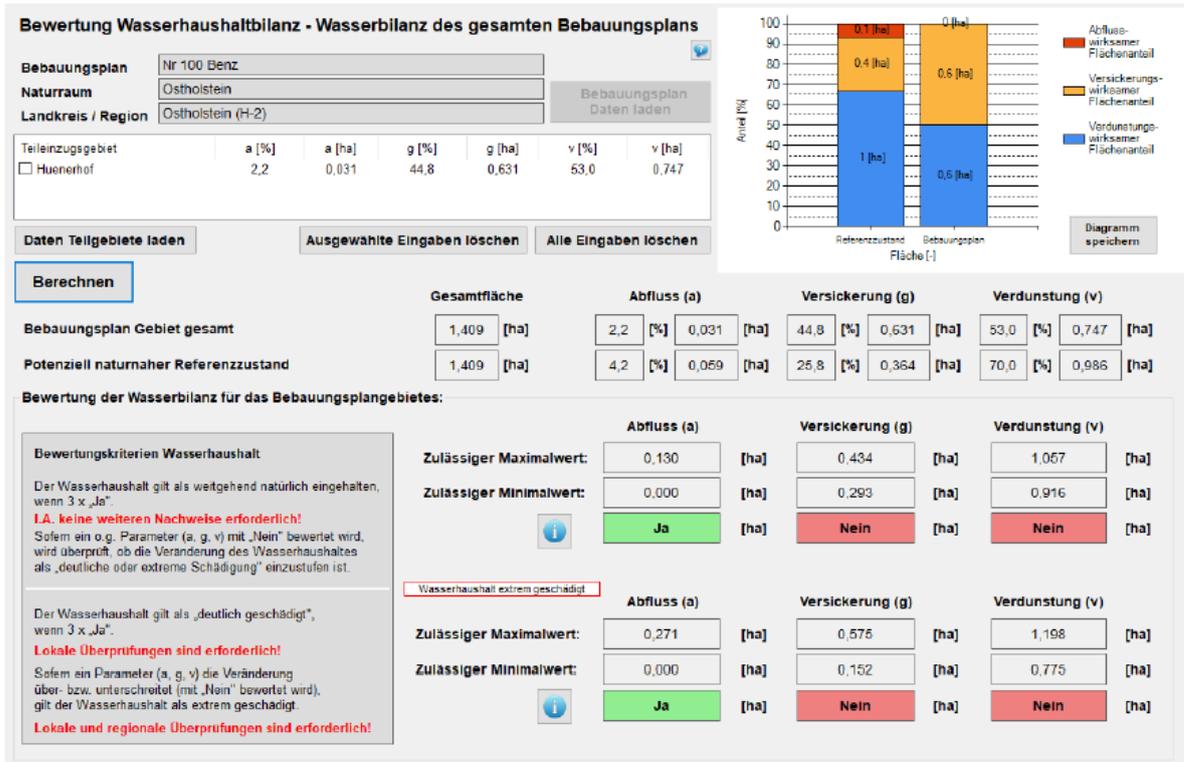


Abb.: Ist-Zustand: Bebauung durch landwirtschaftlichen Betrieb, Bewertung der Wasserhaushaltbilanz

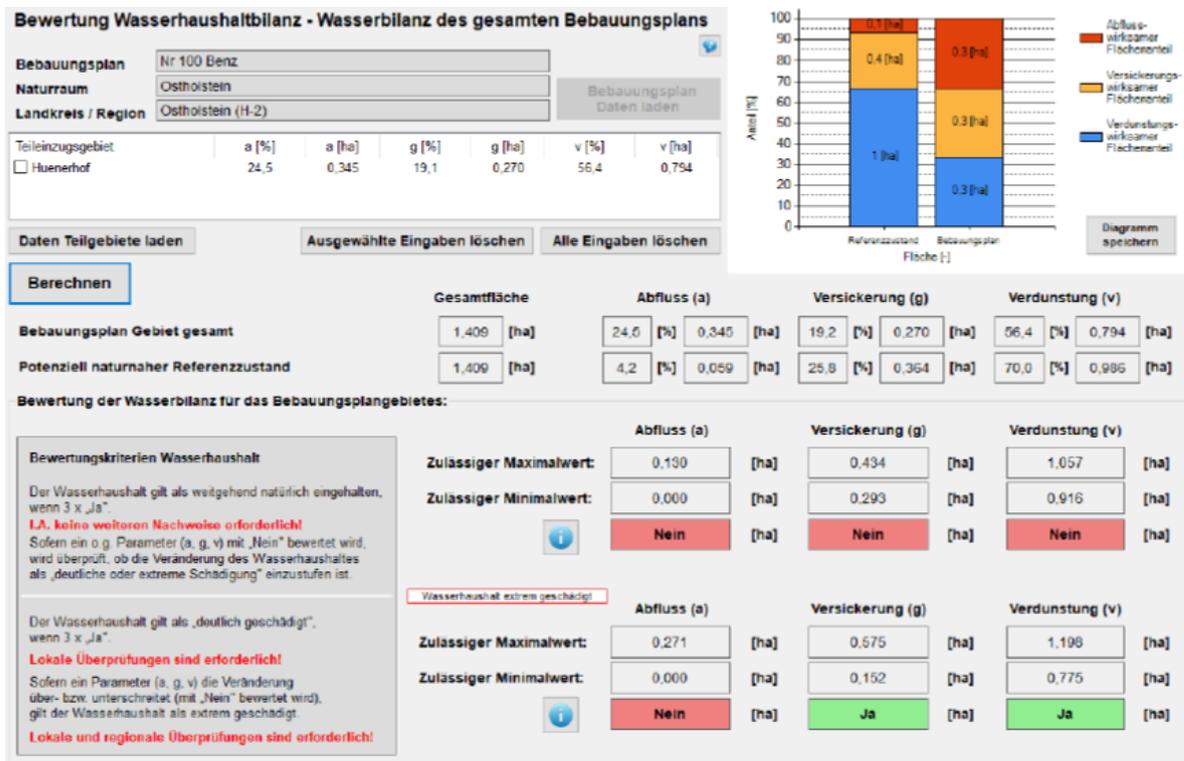


Abb.: Bewertung der Wasserhaushaltbilanz für die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 100, Gemeinde Malente

Durch den Vergleich von Bestand und geplanter Bebauung ist zu erkennen, dass der Wasserhaushalt durch das geplante B-Plangebiet den vorhandenen Zustand der Wasserhaushaltsbilanz deutlich verbessert. Nichtsdestotrotz gilt der gesamte Wasserhaushalt weiterhin als „extrem geschädigt“. Es zeigt sich aber eine Annäherung an den Referenzzustand durch die Reduzierung der versiegelten Fläche um ca. die Hälfte. Somit erfolgt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu vor der Bebauung durch den Landwirtschaftsbetrieb. Eine noch deutlichere Verbesserung zeigt sich bei der Nutzung des halben Niederschlagswassers von den Dachflächen im Haushalt. Bei dieser Variante zeigt sich die Verbesserung auch an der Änderung der Bewertungskriterien für den Wasserhaushalt. Bei dieser Variante gilt der Wasserhaushalt nur noch als deutlich geschädigt.

Da eine Versickerung nicht möglich ist, wie eine Baugrunduntersuchung gezeigt hat, wird die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens empfohlen. Die Berechnungsgrundlage ist der landwirtschaftliche Abfluss mit 1,0 l/h*ha. Die gedrosselte Abflussmenge wird dann schadlos in die nächstgelegene Vorflut eingeleitet. So bleibt die natürliche Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet, ganzheitlich betrachtet, gewahrt. Wenn darüber hinaus noch die Hälfte des an den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers für die Nutzung im Haushalt verwendet werden würde, würde sich auch das Bewertungskriterium für den Wasserhaushalt verbessern.

Des Weiteren wurden Festsetzungen im B-Plan getroffen, welche den Verdunstungsanteil erhöhen und damit die Wasserhaushaltsbilanz verbessern. Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum (Nadelbäume haben eine erheblich geringere Verdunstungsrate) zu pflanzen. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude mit Gründächern zu versehen sind. Sofern die Hauptgebäude mit Flachdächern versehen werden, sind diese ebenfalls zu begrünen, sofern keine Solarnutzung erfolgt. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz aus.

Eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde liegt vor.

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 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5.6 Hinweise

5.7 Bodenschutz

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen 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.

5.8 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.

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.

Bad Malente-Gremsmühlen,

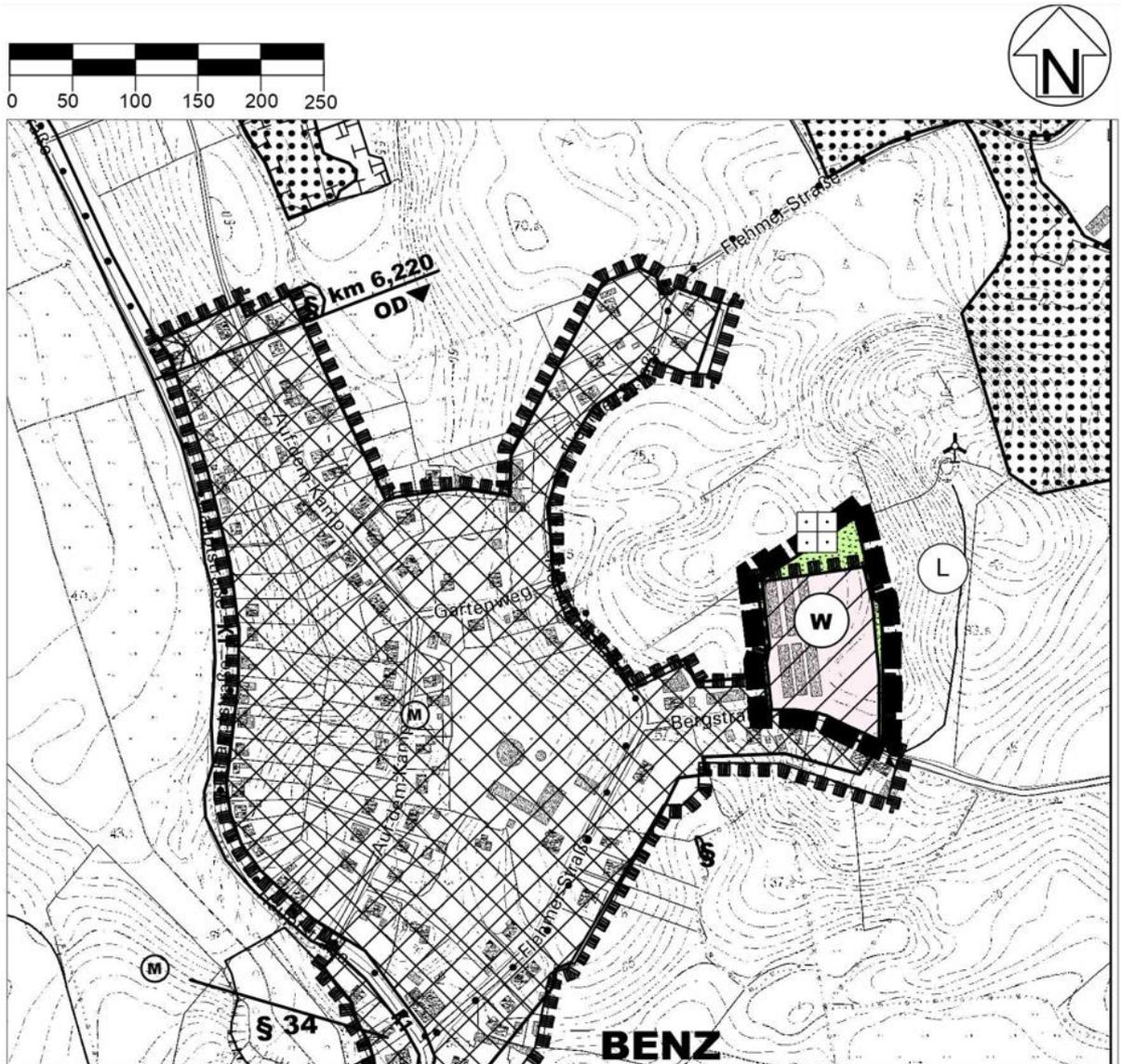
Siegel

(Tanja Rönck)
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 100 ist am rechtskräftig geworden.

9 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

für ein Gebiet im östlichen Bereich der Dorfschaft Benz, nördlich der Bergstraße - Hühnerhof
 - nach §13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Malente, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Bad Malente-Gremsmühlen,

Siegel

(Tanja Rönck)
 - Bürgermeisterin -