

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

- 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Maß der baulichen Nutzung	7
3.6	Verkehr	8
3.7	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Gasversorgung	9
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	9
5.4	Müllentsorgung	9
5.5	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Archäologie	10
6.3	Leitungen	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8	Kosten	11
9	Billigung der Begründung	11
10	Nr. 23 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente durch Berichtigung	12

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 Wohnzecken umzubauen. Innerhalb des Bestandsgebäude sollen vier Wohneinheiten geschaffen werden. Der Innenhof des Bestandsgebäudes soll als Wintergarten erweitert werden.

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. 800 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 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:	2.889 m ²	60,62 %
Verkehrsfläche:	892 m ²	18,72 %
Grünfläche:	985 m ²	20,67 %
Gesamt:	4.766 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

In der Ortslage Neukirchen können am 31.01.2019 rund 432 Hauptwohnsitze verzeichnet werden. 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 2. Entwurfes des Landesentwicklungsplanes 2020 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 und 3.9 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgenden 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 (Kap. 3.9 Absatz 4) 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.

Die Gemeinde Malente berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze. Der Vorhabenträger möchte das leerstehende Gebäude weiter nutzen und dort Mietwohnungen ermöglichen. Durch die vorherige Nutzung ist das Gebiet bereits anthropogen geprägt und erhält durch die vorliegende Planung eine Nachnutzung, dadurch wird der Entstehung einer Brachfläche entgegengewirkt. Zudem bietet sich die Fläche bereits durch die vorhandene Erschließung grundsätzlich an. Somit drängt sich keine Planungsalternative auf.

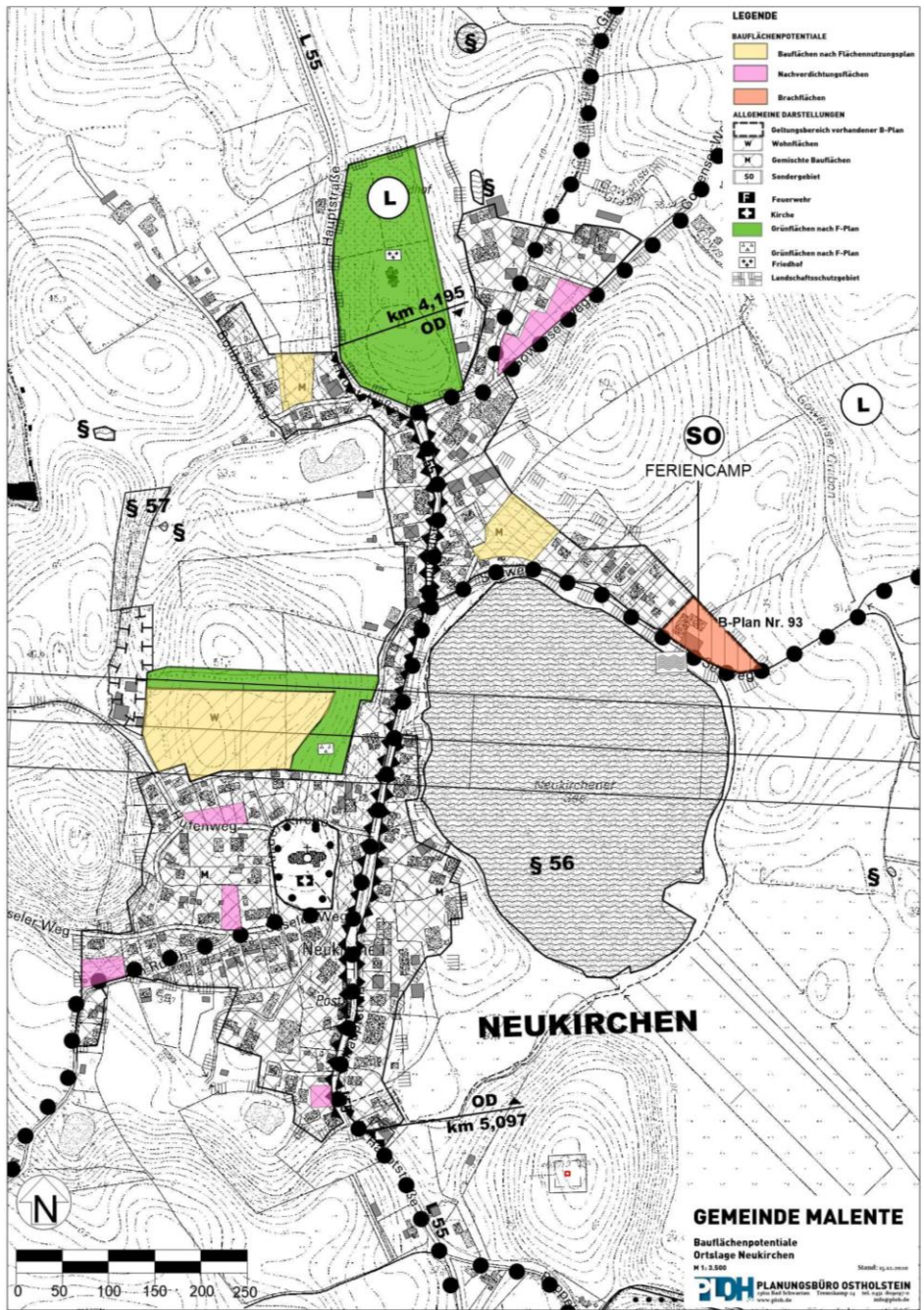


Abb.: Bauflächenpotentiale, Quelle: PLOH

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2018 bis 2030 liegt in der Ortschaft Neukirchen bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2017. Für die Ortschaft kann auf die Hauptwohnsitze zurückgegriffen werden. Neukirchen verfügt über rund 432 Hauptwohnsitze (Stand: 01.01.2019), 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 188 Einheiten. Daraus resultieren zusätzlich 19 Wohnungen bei einem Entwicklungsrahmen von 10%, die innerhalb der Ortschaft Neukirchen zwischen 2018 und 2030 entstehen könnten.

Die Gemeinde Malente geht somit davon aus, dass die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93, 1. Änderung innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

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 Baunutzungen 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-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

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

Um den fließenden, insbesondere den landwirtschaftlichen Verkehr im Bereich der Verengung des Seeweges von Beeinträchtigungen durch ruhenden Verkehr freizuhalten, sind auf dem Grundstück je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

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

Die umgebenden Gehölze und Grünstrukturen sollen vollumfänglich erhalten bleiben.

Für die südöstliche Spitze des Grundstücks ist zusätzlich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten vorgesehen. Zudem wird das Grundstück durch eine Heckenpflanzung weiter eingegrünt.

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.

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.

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. Anderenfalls sind 48 m³/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.

6.3 Leitungen

Die Schleswig-Holstein Leitungsauskunft weist in Ihrer Stellungnahme vom 02.11.2020 auf folgendes hin:

Reg.-Nr.: 407230. Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von der Schleswig-Holstein Leitungsauskunft einholen.

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 –

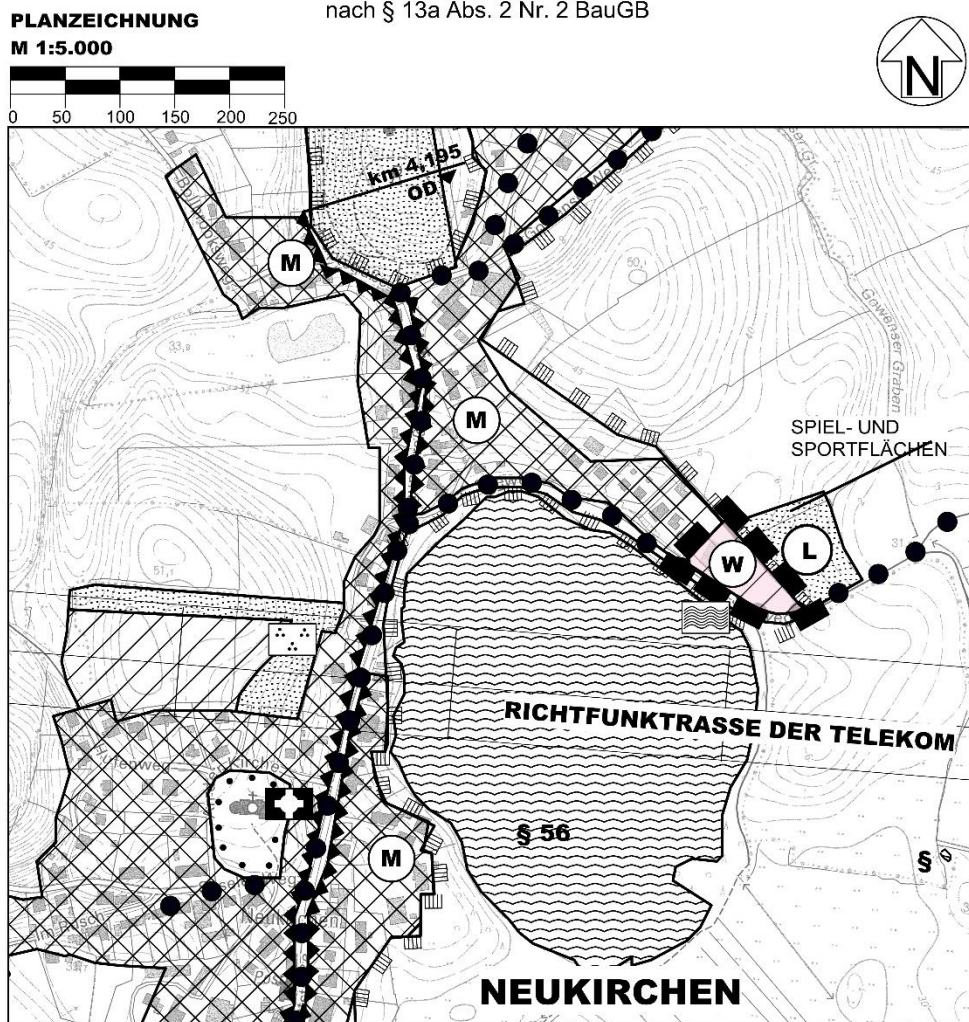
Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 93 ist am rechtskräftig geworden.

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 Ferien camps 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 Ferien camp 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 -