

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 100

DER GEMEINDE MALENTE

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

- HÜHNERHOF -

- 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	4
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	8
3	Begründung der Planinhalte	9
3.1	Flächenzusammenstellung	9
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	9
3.3	Auswirkungen der Planung	15
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
3.5	Verkehr	19
3.6	Grünplanung	19
4	Immissionen / Emissionen	20
5	Ver- und Entsorgung	20
5.1	Stromversorgung	21
5.2	Erdwärme	21
5.3	Wasserver-/ und -entsorgung	21
5.4	Müllentsorgung	25
5.5	Löschwasserversorgung	25
6	Hinweise	26
6.1	Bodenschutz	26
6.2	Archäologie	27
6.3	Windkraftanlage	28
6.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	28
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	29
8	Kosten	29
9	Billigung der Begründung	29
10	22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung	30

ANLAGEN

1. *„Gemeinde Malente, Dorfschaft Benz, Erschließung B-Plan 100 – Regenwasser – Entwässerungskonzept“, Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: 11.11.2021.
„Erläuterungsbericht – Erschließung B-Plan 100 „Hühnerhof“ in der Gemeinde Malente in der Dorfschaft Benz“ Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: Juli.2022.
„Lageplan Leitungsausbau“ Genehmigungsplanung, Planungsbüro Dohse, Rethwisch, Stand: März.2022.*
2. *„BodenprofilDarstellungen, Erschließung B-Plan 100, Dorfschaft Benz, Gemeinde Malente“, IBURO, Rostock, Stand: 22.04.2021.
„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 hat 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 13 Grundstücke mit Einfamilienhäusern erschließen zu können. Darüber wurde auch der Rückbau der nördlich stehenden Windkraftanlage vorgenommen. Die Anlage ist seit dem 30.10.2021 zurückgebaut.

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 Allgemeines 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 10.000 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 Landesentwicklungsplanes 2021 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.

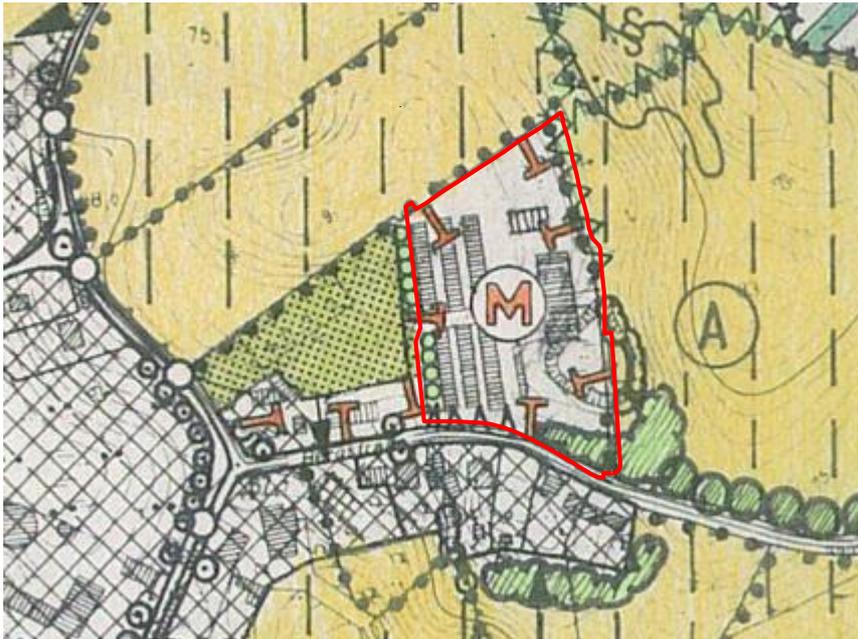


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Malente mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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. 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. Angrenzend nach Süden und Westen befindet sich Wohnbebauung. In rd. 100 m Entfernung befindet sich ein Ferienhof mit Pferdehaltung, eine Autowerkstatt befindet sich in rd. 200 m Entfernung.



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 %
Versorgungsfläche:	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 2021 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.

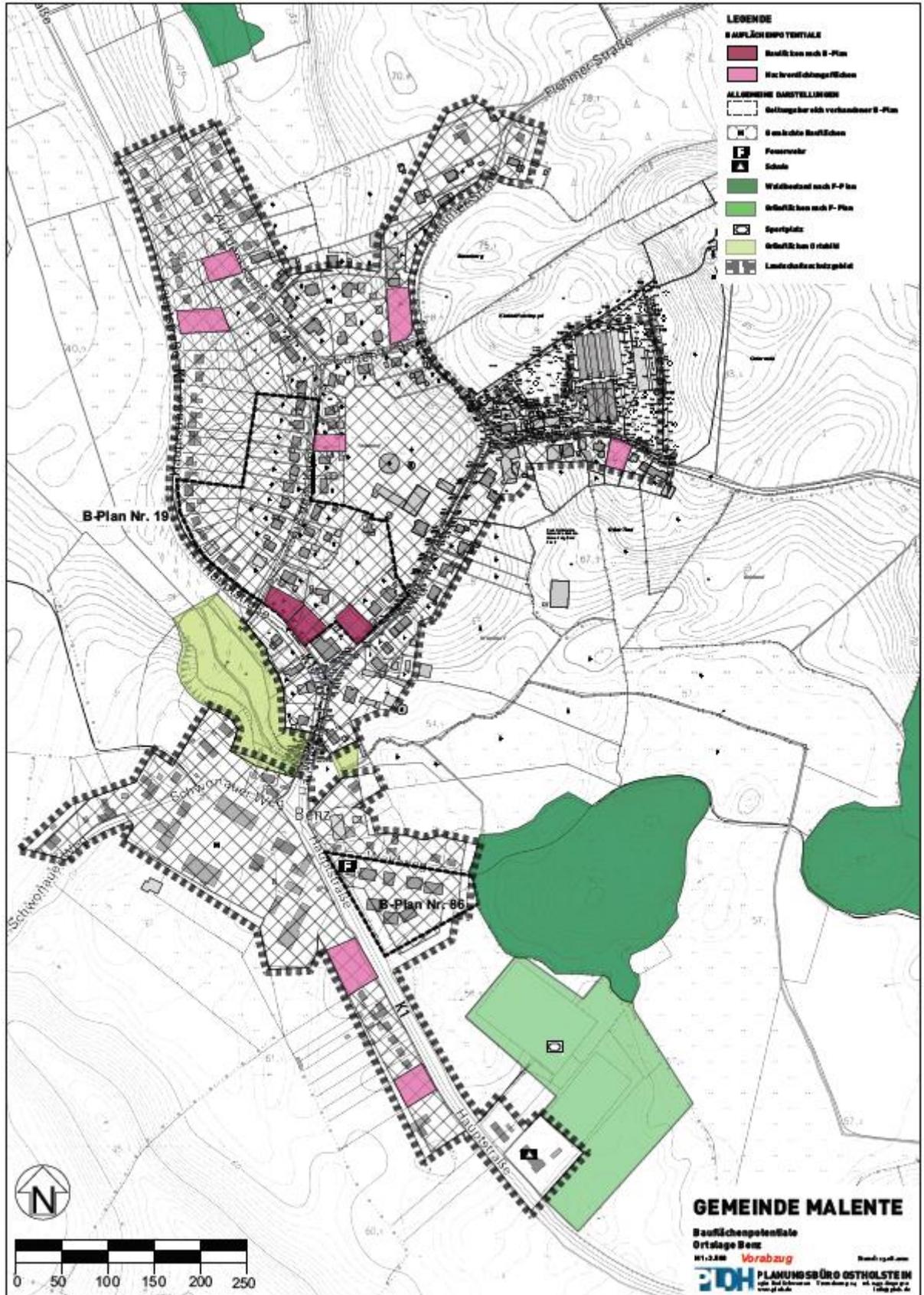


Abb.: Bauflächenpotenziale Ortsslage Benz, PLOH, Stand: 13.08.2021

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.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass weder Baulücken noch die übrigen Flächenpotenziale in städtebaulich integrierter Lage in der Ortschaft Benz kurzfristig für eine Bebauung bzw. Umwandlung in Wohnbauland zur Verfügung stehen. Eine Bebauung der Baugrundstücke nach B-Plan ist 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.

Im Folgenden werden die dargestellten bzw. entwicklungsfähigen Flächenalternativen im Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans der Gemeinde Malente geprüft.

Ortschaft	Nr.-Fläche	Darstellung im Flächennutzungsplan	Eignung für eine Wohnbebauung
Nüchel	1.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Wird aktuell im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 84 bebaut.
	2.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Ortschaft Nüchel wird durch den Umfang der Bebauung des Bebauungsplan Nr. 84 so weit ausgeschöpft, dass das Planungsziel des Bebauungsplan Nr. 100 in der Ortschaft Nüchel nicht umsetzbar ist.

Malkwitz	3.	Darstellung als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
Neukirchen	4.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
Malente	5.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
	6.	Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird ackerbaulich und gärtnerisch genutzt. Die Fläche steht kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
Timmdorf	7.	Darstellung als Wohnbaufläche im F-Plan	Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle.



Abb.: Bauflächenpotenziale Flächennutzungsplan Malente

Die Fläche in Benz bietet im Gegensatz zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten den entscheidenden Vorteil, dass keine unversiegelten Ackerflächen oder Wiesen versiegelt werden. Somit erfolgt keine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen.

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 2022 bis 2036 liegt in der Ortschaft Benz bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2020. 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 2022 und 2036 entstehen könnten.

Die Gemeinde Malente geht somit davon aus, dass die Entwicklung der etwa 13 Wohngrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Bei der Annahme von 1,2 Wohneinheiten je Baugrundstück ergibt sich eine Zahl von 16 Wohnungen. Allerdings ist tatsächlich eher von einer durchschnittlichen Ausnutzung von unter 1,1 auszugehen. Die innere Erschließung lässt keine Realisierung in Bauabschnitten zu. 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. 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 ortsplannerischer 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 ortsplannerischer 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 nicht berührt. 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. 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 Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig. Damit sind auch eigenständige Gebäude mit einer einzelnen Ferienwohnung (Ferienhaus) unzulässig.

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 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.

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 Baufeldräumung 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. Der Rückbau der Windkraftanlage ist bereits erfolgt, die Anlage ist seit dem 30.10.2021 zurückgebaut.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel des Zweckverbandes Ostholstein und ggf. kann es zu Konflikten mit den Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Falls für die Planung noch Bestandsunterlagen benötigt werden, wird gebeten, sich an den Ansprechpartner zu wenden. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von der ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z B. bei Baumstandorten, sind mit dem ZVO abzustimmen Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Erdwärme

Wenn Erdwärmesonden geplant werden, ist auf Grund der Nähe zu den Brunnen des Wasserwerkes mit einer Tiefenbegrenzung und einer Begleitung der Arbeiten durch ein unabhängiges geologisches Büro zu rechnen. Die genaue mögliche Ausbautiefe muss vorab mit einer Pilotbohrung festgestellt werden, welche anschließend als Erdwärmesonde ausgebaut werden kann. Die Nutzung von Erdwärme ist nach §§ 8-13 WHG (Wasser-haushaltsgesetz) erlaubnispflichtig. Ein Antrag auf Nutzung von Erdwärme ist spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse (Pfahlgründungen, Bohrungen etc.) sind gem. § 49 WHG i.V.m § 40 LWG ab einer Tiefe von 10 m oder beim Antreffen von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde (Fachdienst Natur und Umwelt) mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen.

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. Das Grundstück Bergstr. Nr. 1 ist bereits über 2

Grundstücksanschlussleitungen an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des ZVO über die Bergstraße angeschlossen. Eine der vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen befindet sich im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße des Neubaugebietes und kann ggf. genutzt werden. Wenn die Straßen des Baugebietes als öffentliche Straßen gewidmet werden sollen, ist ein Erschließungsvertrag mit dem ZVO über den Bau der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen zu schließen.

Entsprechende Detailabstimmungen sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu führen (hier SBE). Es bestehen keine Bedenken, wenn weitere Anschlüsse zur Schmutzwasserbeseitigung an die örtliche Kläranlage im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden. Bei der unteren Wasserbehörde Kreis Ostholstein ist eine Änderung der bestehenden Erlaubnis gem. §§ 8-10, 13 WHG rechtzeitig zu beantragen.

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 für die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 100 wurde von dem Fachdienst Natur und Umwelt, Fachgebiet Gewässer des Kreis Ostholstein, 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 Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wird nachfolgend dargestellt. Zunächst wird der Ist-Zustand des Wasserhaushaltes durch die Bebauung eines landwirtschaftlichen Betriebes dargestellt.

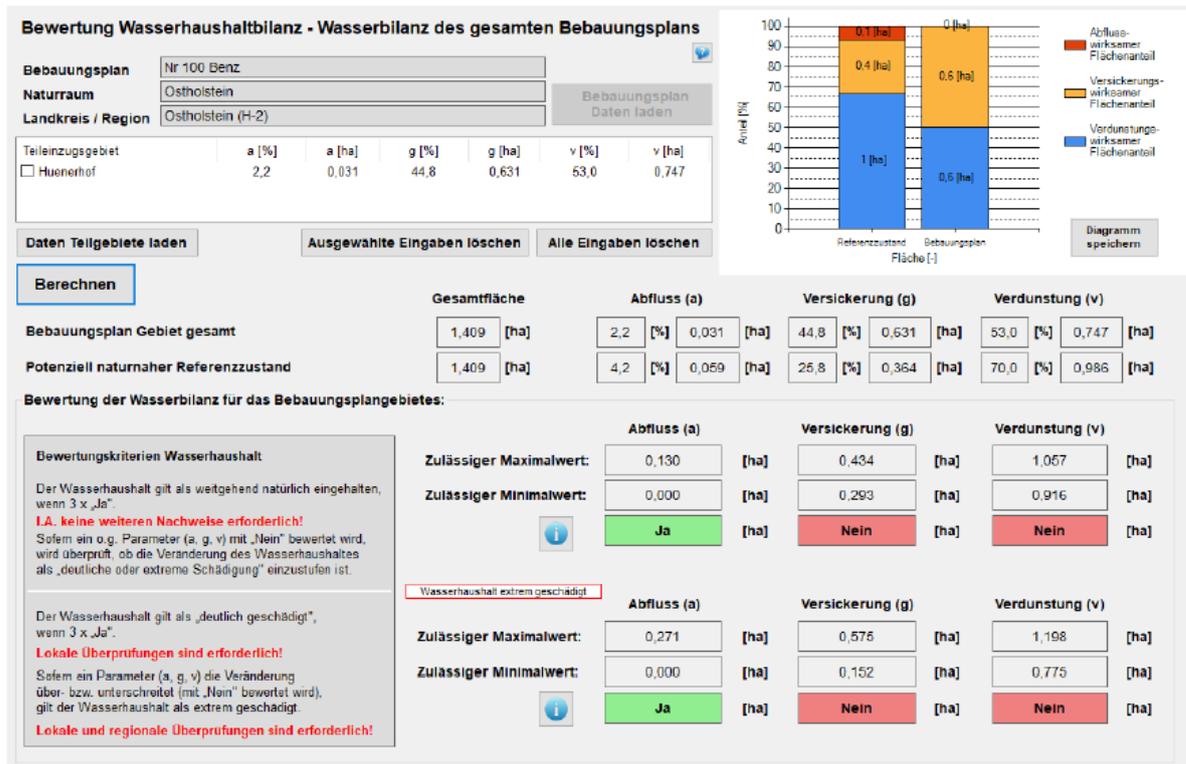


Abb.: Ist-Zustand: Bebauung durch landwirtschaftlichen Betrieb, Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

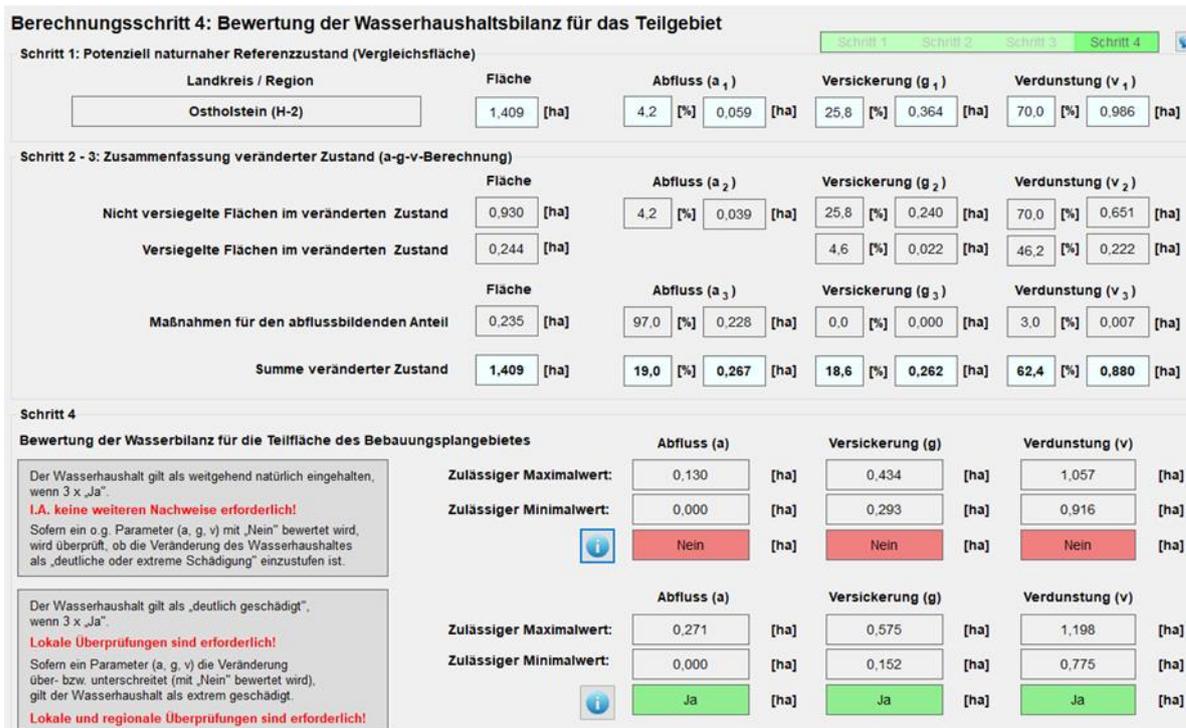


Abb.: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 100, Gemeinde Malente

Bei dem Ist-Zustand, der Bebauung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb der Fläche, gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt. Bei der geplanten Bebauung der Flächen des B-Plans 100 zeigt sich eine deutliche Verbesserung der Werte zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz. Wie in der Abbildung zu erkennen ist, sind bei diesem Szenario die Werte für

Versickerung und Verdunstung im Bereich eines „deutlich geschädigten Wasserhaushalts“, der Wert für Abfluss im Bereich „extrem geschädigter Wasserhaushalt“. So gilt der gesamte Haushalt weiterhin als „extrem geschädigt“. Die zu puffernde Wassermenge wird vollständig in einen Regenwasserkanal entlang der Bergstraße eingeleitet und kann auf diese Weise gesammelt und eingestaut werden.

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.

So bleibt die natürliche Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet, ganzheitlich betrachtet, gewahrt.

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.

Um eine nachhaltige Verbesserung der Wasserbilanz zu erreichen wird zudem versickerungsfähiges Betonsteinpflaster verwendet. Dies wird detailliert im Erschließungsvertrag geregelt.

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

Weitere Hinweise sind zu beachten:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten und verdichteten Flächen ist schadlos zu beseitigen. Die Notwendigkeit und der Umfang einer ggf. erforderlichen Rückhaltung und Behandlung (Schadstoffrückhalt) des Niederschlagswassers vor der Einleitung in ein Gewässer ergeben sich aus der Menge und insbes. der stofflichen Belastung des Regenwassers, welche in Abhängigkeit von der Nutzung / Beschaffenheit (z.B. bei Metalldächern) der Flächen steht. Aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist auch eine Regenwasserklärung vorzusehen.

Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen. Durch die Stellplatzflächen (Reifenabrieb, Rußpartikel, Streusalze, Schwermetalle) und möglicherweise der Dachflächen (bei Kupfer- oder Zinkdächern) wird eine Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Regenwassers als notwendig angesehen. Zusätzlich sind die Hinweise und Anforderungen des Merkblatts DWA-102 zu beachten.

Es handelt sich um die Einleitstelle in das Verbandsgewässer II. Ordnung 1.8.17, die in über 400 Meter Entfernung liegt. An-, Ober- und Unterlieger dürfen durch die Einleitstelle nicht geschädigt werden. Durch die Einleitstelle darf das Gewässerufer nicht geschädigt werden. Die Einleitstelle so zu erstellen, dass Ausspülungen der Böschungen und Sohle nicht erfolgen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit den Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind. Der Stichweg wird von den Sammelfahrzeugen des ZVO nicht befahren. Für ihn gilt vorgenanntes.

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.

Für die Nutzung von Löschwasser kann zurzeit nur auf den Hydranten in der Bergstraße Höhe Hausnummer 12 (Hochpunkt) zurückgegriffen werden. Dieser Hydrant befindet sich auf dem höchsten Punkt in einer eigenen Druckzone. Laut Druck- und Durchfluss-Protokoll (Nr. 39) liefert der Hydrant eine maximale Löschwassermenge von 48 m³/h.

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 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.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –,

(Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Abriss ist mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Weitere folgende Hinweise sind zu beachten:

Auf dem Grundstück wurde über viele Jahre ein Legehennen-Betrieb geführt. Als landwirtschaftliche Nutzung wird diese nicht auf Altlastrelevanz bewertet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in einigen Bereichen zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Hier wird insbesondere die Lagerung von Heizöl und die Lagerung der Hühnergülle sowie ggf. mit anderen umweltgefährdenden Stoffen gesehen.

Bei Bauarbeiten, insbesondere Bodenarbeiten in diesen Bereichen ist auf Bodenveränderungen zu achten. Bei Auffälligkeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. (§ 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes - LBodSchG.

Es wird mit Blick auf §1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) empfohlen, diese Fläche vorab gutachterlich untersuchen zu lassen.

6.2 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. 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 Windkraftanlage

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz weist mit Schreiben vom 12.01.2022 darauf hin, dass auf der Fläche eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage betrieben wird. Beabsichtigt der Betreiber, den Betrieb einer genehmigungsbedürftigen Anlage einzustellen, so hat er gem. § 15 Abs. 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz dies unter Angabe des Zeitpunktes der Einstellung der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. Der Anzeige sind Unterlagen über die vom Betreiber vorgesehenen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus § 5 Absatz 3 und 4 ergebenden Pflichten beizufügen.

6.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 12.01.2022 mit:

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von der Schleswig-Holstein Netz AG einholen. Anmerkungen: Achtung! Es wird gebeten, sich beim Netzcenter über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen zu informieren. Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wird gebeten, sich an das Netzcenter zu wenden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 11.01.2022 mit:

Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen: Gegen die Planung hat die Telekom keine Bedenken, weitere folgende Hinweise sind aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck. Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

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,

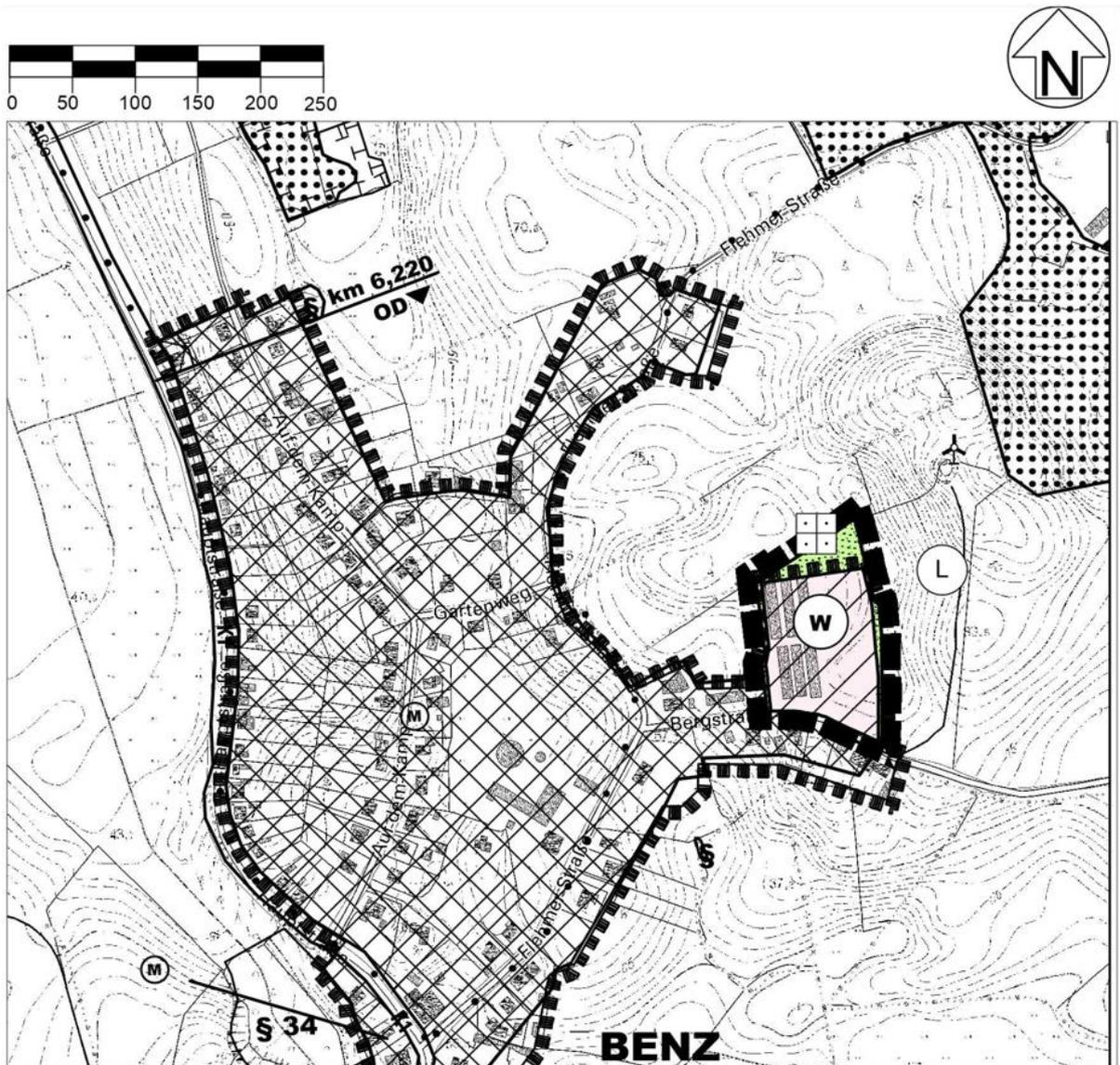
Siegel

(Heiko Godow)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 100 ist am rechtskräftig geworden.

10 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

(Heiko Godow)
- Bürgermeister -