

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 b,

8. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE MALENTE

**FÜR DAS GEBIET DES BOOTSHAUSES AM DIEKSEE
EINSCHLIESSLICH DER ÖFFENTLICHEN WC-ANLAGE**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	5
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung des Bebauungsplanes	5
3.1	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	7
3.2	Erschließung	8
3.3	Grünplanung	8
3.3.1	FFH-Gebiet	8
3.3.2	Eingriffe	9
4	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	10
4.3	Müllentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
4.5	Gasversorgung	11
5	Hinweise	11
5.1	Bodenschutz	11
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
7	Kosten	12
8	Beschluss der Begründung	12

Anlage 1: *FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 51 b, 8. Änderung der Gemeinde Malente, 20.09.2012*

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 51b, 8. Änderung** der Gemeinde Malente für das Gebiet des Bootshauses am Dieksee einschließlich der öffentlichen WC-Anlage.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

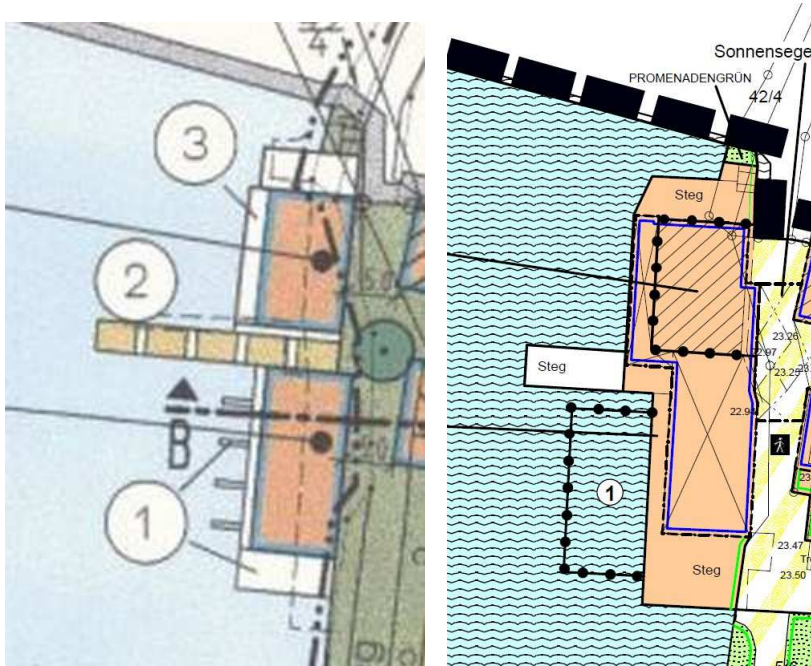
1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Eutin in Verbindung mit dem Unterzentrum Plön. Der Ort Bad Malente-Gremsmühlen wird dabei als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft, und soll somit Versorgungsaufgaben im engen räumlichen Zusammenhang mit dem übergeordneten zentralen Ort wahrnehmen. Zusätzlich befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft, sowie innerhalb des Naturpark „Holsteinische Schweiz“. Weiterhin wird das Gemeindegebiet innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung eingestuft.

Malente bildet nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II einen Stadtrandkern 2. Ordnung und im zu betrachtenden Bereich ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Der Dieksee stellt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Der Dieksee zählt zum FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“. Die Bebauungsplanänderung liegt im Nahbereich des Landschaftsschutzgebietes Holsteinische Schweiz, Gemeinde Malente, Stadt Eutin, Gemeinde Bosau (9015 ha). Die zusammenhängende Ortslage von u.a. Bad Malente-Gremsmühlen ist aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nordteil des ehemaligen Kreises Eutin“. Ein Vergleich der jetzigen Planung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b stellt jedoch klar, dass keine baulichen Erweiterungen im Landschaftsschutzgebiet geplant sind.



Bebauungsplan Nr. 51b, 3. Änderung (links) und 8. Änderung (rechts)

Es erfolgt lediglich die Übernahme der bereits vorhandenen Stegflächen (weiß) in das Sondergebiet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern (§ 35 LNatSchG). Ein Bauverbot gilt jedoch nur im Außenbereich. In der Diekseebuchts besitzt die gewässernahe Erholungsnutzung einen hohen Stellenwert. Hier wird das Ortsbild durch die baulichen Anlagen im Uferbereich und den Bootsbetrieb auf den Gewässern geprägt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006 stellt das Plangebiet als Sondergebiet - Kur - dar. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 b werden für das entsprechende Plangebiet, wie auch schon in der 3. und 6. Änderung, Sondergebiete - Gastronomischer Betrieb - festgesetzt. Da diese Entwicklung schon stattgefunden hat und da laut Ursprungsplan Nr. 51 b, 3. Änderung Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig sind, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Die Planung ist aus dem Landschaftsplan (Maßstab 1:5.000) entwickelt. Dieser stellt für das Plangebiet Bau- und Wasserflächen, sowie eine Segelschule und ein Ausflugslokal dar.

Der Bebauungsplan Nr. 51 b der Gemeinde Malente trat am 20.12.1991 in Kraft. Für das Plangebiet gilt die 3. Änderung von 2003 und die 6. Änderung von 2008. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bereits bebauten Gebiet, mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 580 m², und wird

daher in dem Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente beschloss am 29.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 51b, 8. Änderung.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Diekseepromenade wurde vor einigen Jahren neu gestaltet. Auch im Bereich des Bootshauses am Dieksee und der angrenzenden Bootsvermietung und des Pavillons sind bauliche Änderungen und Erweiterungen vorgenommen worden. Diese widersprechen teilweise den Festsetzungen der geltenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 b der Gemeinde Malente. Vorrangig handelt es sich dabei um Windschutzelemente aus Glas und dazugehörige Überdachungen, die nicht mehr durch eine Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes genehmigt werden können. Gleichzeitig erfordert die Änderung der Rechtsprechung bezüglich gastronomisch genutzter Außenterrassen eine Anpassung des Planungsrechtes. Ziel der Planung ist die bestehenden baulichen Verhältnisse planungsrechtlich abzusichern.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Diekseepromenade südlich des ehemaligen Hotels „Intermar“. Die Promenade besteht aus einem Fußweg entlang des Sees, der sich südlich des Plangebietes zu einer Aussichtsplattform aufweitet. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Schiffsanleger und im Plangebiet selbst befindet sich eine Steganlage.

Das Bootshaus am Dieksee ist ein eingeschossiges Gebäude direkt am Ufer des Dieksee, an das sich südlich und westlich eine überdachte Terrasse anschließt. Östlich des Promenadenweges befindet sich ein eingeschossiges Gebäude welches durch eine Restauration, Bootsvermietung und einen Kiosk genutzt wird. Dem gegenüber steht ein Pavillon mit einer öffentlichen WC-Anlage im Untergeschoss und einem Cafe auf der Dachterrasse. Alle baulichen Anlagen und Nutzungen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete	875 m ²
Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Steg -	41 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	940 m ²
Grünfläche	275 m ²
Wasserfläche	3.385 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	5.516 m² 0,55 ha

3.1 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die örtlichen Gegebenheiten in aktuelles Planungsrecht überführt. Da es sich nur um die Absicherung bestehender Nutzungen und baulicher Anlagen handelt, hat die Planung keine Auswirkungen auf den Dieksee bzw. auf das FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“.

Mit der gastronomischen Einrichtung mit Terrasse, Kiosk und Bootsvermietung wird ein touristisches Konzept verfolgt, das sich in diesen Bereich des stark anthropogen überprägten Ufers einfügt.

Mit der planungsrechtlichen Absicherung des Bootshauses am Dieksee wird der hier vorgesehene Erholungsschwerpunkt gestärkt und attraktiver gestaltet. Für das Projekt „Attraktivitätssteigerung der Diekseepromenade“ hat die Gemeinde Malente eine Förderung aus dem Regionalprogramm 2000 mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ erhalten. Der Zuwendungsbescheid beinhaltet u. a. folgende Nebenbestimmung:

Ziel/ Zweck des Projektes ist die „Attraktivitätssteigerung der Diekseepromenade in Malente“. Durch diese Attraktivitätssteigerung der Infrastruktur soll die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus in der Gemeinde Malente und der Region verbessert und Umsätze, Arbeitsplätze und Einkommen gesichert werden.

Desweiteren bedarf es einer Anpassung im Bereich des vorhandenen Steges im Plangebiet. Hier besteht seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 b ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Dies wird nicht mehr benötigt, zumal im Zuge des Promenadenausbaus vielfältige anderweitige Möglichkeiten geschaffen wurden, die der Allgemeinheit Zugang und Blick auf den Dieksee gewähren. Eine weitere Änderung zur geltenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 b ist im Bereich der Wasserflächen erfolgt. Hier wird der Bereich für die ständigen Bootslegeplätze im Rahmen der Bootsvermietung etwas vergrößert aber zugleich klar abgegrenzt. Die

gesonderten Festsetzungen zu den Anlegestegen und Einsetzmöglichkeiten für Bootswanderer hingegen entfallen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 b.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Teil des Plangebietes wird als sonstiges Sondergebiet - Gastronomischer Betrieb – festgesetzt in dem Schank- und Speisewirtschaften, eine Bootsvermietung, Kioske, eine öffentliche WC-Anlage, sowie die entsprechenden Außenterrassen zulässig sind.

Der Grund für die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet liegt in der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes. Die gastronomische Einrichtung mit den dazugehörigen Terrassen mit Blick über den Dieksee stellt eine wichtige Institution für die touristische Infrastruktur sowie für die Bewohner der Gemeinde dar.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die gastronomisch genutzten Außenterrassen abzusichern wird unter dem Maß der baulichen Nutzung einer Überschreitung der Grundfläche in den beiden südlicheren Sondergebieten zugelassen. Im östlichen SO - Dachterrassen-Cafe, Kiosk, öffentliches WC - handelt es sich um 100 m² und im seeseitigen SO - überdachte Cafe-Terrasse – handelt es sich um max. 170 m². Diese Flächengrößen dieser Festsetzung entsprechen den bestehenden gastronomisch genutzten Außenterrassen im Plangebiet.

Für alle Sondergebiete werden differenzierte Grundflächen, Firsthöhen und Traufhöhen entsprechend der Bestandssituation festgesetzt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zusätzlich trifft eine Festsetzung Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche, indem die Außenterrassen auch außerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sind.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Es werden Baugestalterische Festsetzungen bezüglich der Wandflächen des Cafe-Pavillons und des Dachterrassen-Cafes getroffen, die eine Ausführung überwiegend nur in Glas zulässt. Eine ähnliche Festsetzung wird auch für die überdachte Cafe-Terrasse getroffen.

Desweiteren wird für einen Teil der Wasserflächen des Dieksees ein besonderer Nutzungszweck in Form von Bootsliegplätzen im Rahmen der Bootsvermietung festgesetzt.

Das Plangebiet stellt einen sensiblen Bereich zwischen der Fußgängerpromenade entlang des Ufers und der Straße Diekseepromenade dar. Das Bootshaus bildet hier einen wichtigen Schnittpunkt zwischen Touristischer Nutzung und der Natur bzw. dem Dieksee. Aus diesem Grund werden gesonderte Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen getroffen. Hierbei wird vor allem auf ein Freihalten der Sichtachsen auf den See geachtet. Die Hauptbezüge bestehen dabei in der Blickbeziehung von Osten auf den See und andererseits entlang der Fußgängerpromenade in Nord-Süd-Richtung. Für das gesamte Plangebiet werden freistehende Werbeanlagen über 1,5 m² Ansichtsfläche nur ausnahmsweise zugelassen. Dabei spielen die Blickbeziehungen eine wesentliche Rolle und müssen im Einzelfall geprüft werden. Für den östlichen Bereich des Sondergebietes werden für einen Bereich innerhalb eines Sichtdreiecks freistehende Werbeanlagen gänzlich ausgeschlossen. Das begründet sich durch die freie Sicht auf den See, welche durch den Höhenunterschied an dieser Stelle gegeben ist und erhalten bleiben soll.

3.2 Erschließung

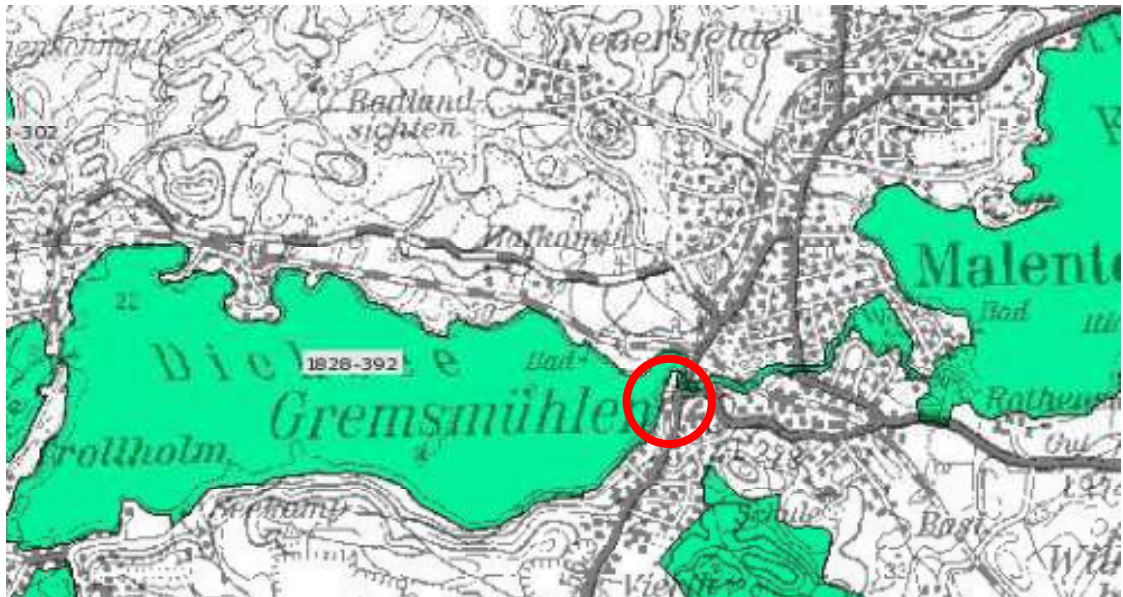
Bezüglich der verkehrlichen Erschließung ergeben sich keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

3.3 Grünplanung

Für die südliche, seeseitige Grünfläche - Promenadengrün* - wird auf einer Fläche von max. 100 m² die Lagerung von Booten als zulässig erklärt. Ein Nutzungsvertrag mit dem Land Schleswig-Holstein von 2008 trifft Aussagen (auf zunächst 30 Jahre beschränkt) zur Bootsvermietung und die dafür erforderlichen Steganlagen. Die Vermietung wird im Nutzungsvertrag auf 20 Tretboote, 20 Ruderboote, 10 Segelboote (offene Jollen) und Surfbretter beschränkt. Auch das Abstellen von Strandkörben ist innerhalb der seeseitigen Grünfläche - Promenadengrün* - zulässig.

3.3.1 FFH-Gebiet

Die Bebauungsplan-Änderung der Gemeinde Malente, B-Plan Nr. 51 b, 8. Änderung befindet sich im Bereich des FFH-Gebietes 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“. Die Grenze des FFH-Gebietes verläuft im Bereich der Promenade entlang der Uferlinie.



Ausschnitt FFH-Gebiet 1828-392

Die Schutzwürdigkeit begründet sich aufgrund des Vorkommens von Laichkräutern und Characeen von landesweiter Bedeutung, bedeutende Seen des Landes für wassergebundene Brutvögel, Kammolch- und Rotbauchunkengebiet von landesweiter Bedeutung sowie repräsentativer Buchenwälder.

Die Planungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 b an der Promenade finden in einem Bereich mit starker touristischer Ausrichtung statt. Da keine zusätzlichen Nutzungen bzw. keine Intensivierung der vorhandenen Nutzungen geplant sind wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen an der Promenade und im Bereich des Sees auftreten werden.

3.3.2 Eingriffe

Die Planung ermöglicht eine geringfügige zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu den geltenden 3. und 6. Bebauungsplanänderungen wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist.

Nutzung	Bestand	Planung		Neueingriff
SO Cafe-Pavillon	80 m ²	125 m ²	=	45 m ²
SO überdachte Cafe-Terrasse	150 m ²	200 m ²	=	50 m ²
SO Restauration, Bootsvermietung, Kiosk	155 m ²	155 m ²	=	0 m ²
SO Dachterrassen-Cafe, Kiosk, öffentl. WC	160 m ²	100 m ²	=	- 60 m ²
	545 m²	580 m²	=	35 m²

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ergeben sich keine Ausgleichserfordernisse. Das be-

gründet sich in der Zielsetzung, der Nachverdichtung den Vorrang einzuräumen, was mit einem sparsamen Flächenumgang einhergeht.

4 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich gegenüber dem Ursprungsplan keine Änderungen.

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Gemeindewerke Malente.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuleiten.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Malente" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – 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 aus der Entnahmestelle/ bzw. dem Saugschacht auf Höhe der August-Bier-Klinik im Dieksee und auf Höhe des Intermar im Dieksee entnommen werden. Zusätzlich benötigtes Löschwasser kann im Bedarfsfall per Pumpe aus dem vorhandenen offenen Gewässer entnommen werden. Darüber hinaus kann Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Ver-

waltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 14.03.2013 gebilligt.

Malente, 19.04.2013

Siegel

(Koch)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 51b, 8. Änderung ist am 19.04.2013 in Kraft getreten.