

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 51 d

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR DEN BEREICH DES CAFES COLONIAL,

HINDENBURGALLEE 2

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- 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
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	4
4	Begründung des Bebauungsplanes	5
4.1	Auswirkungen der Planung	5
4.2	Bebauung	6
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Löschwasserversorgung	7
6	Hinweise	8
6.1	Bodenschutz	8
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
8	Kosten	8
9	Beschluss der Begründung	9

Anlage 1: FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 51 d, 1. Änderung der Gemeinde Malente

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 51 d, 1. Änderung** der Gemeinde Malente für den Bereich des Cafes Colonial, Hindenburgallee 2.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 51 d der Gemeinde Malente trat am 20.12.1991 in Kraft. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente stellt für das Plangebiet ein

Sondergebiet Kur dar. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bereits bebauten Gebiet, mit einer Plangebietsgröße von ca. 2.800 m², und wird daher in dem Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente beschloss am 23.03.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 51 d.

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 und der sich nördlich anschließende Waldbereich stellen ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Der Dieksee zählt zum FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (vgl. Anlage: FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 51 d, 1. Änderung der Gemeinde Malente).

Die Bebauungsplan-Änderung liegt im Nahbereich des Landschaftsschutzgebietes Holsteinische Schweiz, Gemeinde Malente, Stadt Eutin, Gemeinde Bosau (9015 ha). Die zusammenhängende Ortslage von u.a. Malente-Gremsmühlen ist aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

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

Die Planung ist aus dem Landschaftsplan (Maßstab 1:5.000) entwickelt. Dieser stellt für das Plangebiet Bauflächen und öffentliche Grünflächen dar; lediglich der Bootsteg auf der Wasserfläche ist nicht enthalten. Das Abweichen vom Landschaftsplan begründet sich im Maßstab. Der Steg hat eine Länge von 5,50m, was einer maßstäblichen Darstellung im Landschaftsplan von 1 mm entsprechen würde und somit nicht darstellbar ist.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Diekseepromenade wurde vor einigen Jahren neu gestaltet. Dabei wurde im Bereich des Schiffsanlegers ein neuer Schwimmponton installiert und die Promenade um einen zusätzlichen Holzsteg erweitert. In die angrenzende Uferböschung wurden terrassenartige Sitzplatzbereiche integriert mit Blick über die Diekseebucht.

Diese Erneuerungen und der Neubau des Cafés Villa Colonial, sowie eine Änderung

der Rechtsprechung bezüglich gastronomisch genutzter Außenterrassen erfordern eine Anpassung des Planungsrechts, da der bestehende Bebauungsplan nicht mehr dem heutigen Bestand entspricht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes Schank- und Speisewirtschaft und die planungsrechtliche Absicherung der gastronomisch genutzten Außenterrassen. Desweiteren sieht die Planung eine Ausweisung eines Bootverleihs vor, was eine weitere Attraktivitätssteigerung für die Gemeinde bedeutet. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen kleinen Kiosk in der Nähe der Promenade zu errichten.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Diekseepromenade und bildet den nördlichen Abschluss dieser. Die Promenade besteht neben dem Fußweg entlang des Ufers aus einer terrassenähnlichen Anlage an der Böschung, die einen Verbindungsweg zwischen Hindenburgallee und Uferkante darstellt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Lübeck – Kiel, wobei sich an der nordöstlichen Seite des Plangebietes der Bahnübergang der Hindenburgallee befindet. Im direkten räumlichen Zusammenhang zum Bahnübergang liegt der Bahnhof von Malente mit der Haltestelle *Bad Malente – Gremsmühlen*. Das östliche Plangebiet wird durch die Hindenburgallee begrenzt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Steganlage die der Tretbootvermietung dienen soll. Der Bootssteg soll für höchstens 10 Tretboote eine Liegemöglichkeit bieten, seine Größe bedingt sich aus den Maßen der dafür in Frage kommenden Boote. Mit einer Bootssteg-Länge von 8 m ist gewährleistet, dass nicht mehr als 10 Tretboote einen Liegeplatz finden. Südlich, außerhalb des Plangebietes liegen der Anlegesteg und die Kasse der 5-Seen-Rundfahrt.

Das Restaurant - Café „Villa Colonial“ und die Bar befinden sich in einem zweigeschossigen Gebäude mit Kellergeschoss. Südlich und westlich des Gebäudes befinden sich die Außenterrassen.

3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet Kur dar, ebenso wie die Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 51 d.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 d, wird für das entsprechende

Plangebiet ein Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt. Da diese Entwicklung schon stattgefunden hat und da laut Ursprungsplan Nr. 51 d Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

4 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet	938 m ²
Verkehrsfläche	438 m ²
Wasserfläche	33 m ²
Grünfläche - öffentlich	579 m ²
Grünfläche - privat	812 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	2.800 m²
	0,28 ha

4.1 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die örtlichen Gegebenheiten in aktuelles Planungsrecht überführt. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Dieksee FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele kommen wird.

Mit der gastronomischen Einrichtung mit Terrasse, Kiosk und Tretbootvermietung wird ein touristisches Konzept verfolgt, das sich in diesen Bereich des stark anthropogen überprägten Ufers einfügt. Der Kiosk steht in starkem Zusammenhang mit der neugestalteten Uferpromenade, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für den angrenzenden naturnäheren Waldbereich ist nicht gegeben. Die Errichtung des Kiosks wird den Wurzelbereich des Kirschbaumes nicht schädigen, da eine „schwimmende Bauweise“ gewählt wird.

Mit dem „Café Colonial“ mit Kiosk und Tretbootvermietung wird der hier vorgesehene Erholungsschwerpunkt gestärkt und attraktiver gestaltet werden. 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 Attraktivitätsstei-

gerung der Infrastruktur soll die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus in der Gemeinde Malente und der Region verbessert und Umsätze, Arbeitsplätze und Einkommen gesichert werden.

4.2 Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Teil des Plangebietes wird als sonstiges Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt in dem Schank- und Speisewirtschaften, Tagungs- und Veranstaltungsräume 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, und einem Gastronomiekonzept was sich kaum in der Region wiederfindet, stellt eine wichtige Institution für die touristische Infrastruktur, sowie für die Bewohner der Gemeinde dar.

Das Wohnen ist im Sondergebiet nicht zulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die gastronomisch genutzten Außenterrassen abzusichern wird unter dem Maß der baulichen Nutzung einer Überschreitung der Grundfläche im Sondergebiet um bis zu 350 m² ausnahmsweise zugelassen. Für die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche im Sondergebiet von bis zu 100 % als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Für den Kiosk im Bereich der Grünfläche wird eine maximale Firsthöhe von 3,80 m festgesetzt.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

5 Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasser

Die Dimensionierung der Trinkwasserleitung erfolgt nach den hygienischen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TVO). Da die Gemeindewerke laut Satzung eine Lieferverpflichtung für Trinkwasser gegenüber dem Anschlussnehmer eingehen, muss Trinkwasser in einwandfreier Qualität (TVO), genügender Menge und ausreichendem Druck (bzw. ca. 90% der Bevölkerung wird mit dem notwendigen Druck versorgt) zur Verfügung gestellt werden. In Ausnahmefällen darf von dem Druck geringfügig abgewichen werden.

Stromversorgung

Im Bereich der Diekseepromenade liegt ein 20 kV-Kabel, sowie ein LWL-Leerrohr der Schleswig-Holstein Netz AG. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Das 20 kV-Kabel steht unter Spannung und darf während Bautätigkeiten nicht freigelegt werden. Sollte es während Bautätigkeiten zu Näherungen, bzw. Kreuzungen kommen, muss der Betreiber rechtzeitig benachrichtigt werden.

Der Brandschutz wurde bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den bestehenden Neubau geprüft.

5.1 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 dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Die Vorhaltung der Löschwassermenge aus dem Hydrantennetz des Trinkwasserrohrnetzes gilt nicht, sofern die Gemeindewerke an der Vorhaltung durch höhere Gewalt oder sonstigen Umständen, deren Beseitigung den Gemeindewerken wirtschaftlich nicht zumutbar sind, gehindert ist. Als sonstiger Umstand gilt insbesondere der teilweise oder vollständige Ausfall der Wasserlieferung durch die Gemeindewerke Malente. Die Löschwasservorhaltung kann durch die Gemeindewerke Malente unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten am Trink-

wasserversorgungsnetz erforderlich ist.

6 Hinweise

6.1 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.

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

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten durch die Planung.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 20.12.2011 gebilligt.

Malente, den 20.02.2012

Siegel

(Koch)
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 d ist am 10.02.2012 in Kraft getreten.