



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "Blumenburg" der Gemeinde Selent, Kreis Plön

Für das Gebiet südöstlich des Kavaliershause und nordöstlich des Technologiezentrums sowie nordöstlich und südöstlich des Technologiezentrums

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 07.11.2017, 21.12.2017, 22.01.2018, 30.01.2018

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - **§ 3 (2) BauGB** - § 4 (1) BauGB - **§ 4a (2) BauGB** - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3.	STAND DES VERFAHRENS	5
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	6
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	7
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
5.3	7. Änderung des Flächennutzungsplanes (2004)	8
5.4	Bebauungsplan Nr. 10 (2004).....	8
5.5	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (2007)	8
5.6	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.....	8
6.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	9
6.2.2	Zulässige Grundfläche (GR).....	10
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.3.1	Bauweise	11
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4	Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten.....	12
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
6.6	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	13
6.6.1	Fassaden	13
6.6.2	Dachformen	13
6.7	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	13
7.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	13

7.1	Landschaftspflege	13
7.2	Artenschutz	14
8.	ERSCHLIEßUNG	15
9.	VER- UND ENTSORGUNG	16
10.	DENKMALSCHUTZ	17
11.	ALTLASTEN	18
12.	KAMPFMITTEL	18
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
14.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	18
15.	HINWEISE	18
15.1	Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 10 für den Geltungsbereich der 3. Änderung	18
15.2	Hinweise zum Artenschutz	18
15.3	Hinweise zum Denkmalschutz	19
15.4	Hinweise zu Kampfmitteln	19
15.5	Hinweise zum Brandschutz	19

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist im Jahr 2004 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 wurden die Voraussetzungen geschaffen, um in der 'Blomenburg' und in deren Umfeld umfangreiche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. So war die Schaffung eines Technologiezentrums und eines Venture-Parks Gegenstand der Planung. Das Konzept sah vor, dass in den Gebäuden, in denen Gewerbe zugelassen war, auch eine Wohnnutzung möglich sein sollte. Die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung verteilten sich hierbei auf unterschiedliche Geschosse. Zusätzlich zu dem vorgenannten gewerblichen Bereich wurde im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes ein Wohngebiet mit ca. 30 Bauplätzen (für Einzel- oder Doppelhäuser) ausgewiesen.

Da man damals davon ausging, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ein bedeutender wirtschaftlicher Standort mit zahlreichen Arbeitskräften entwickeln würde, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 11 "Goosbek" die Voraussetzung geschaffen, ein zusätzliches Wohngebiet zu entwickeln.

Aus heutiger Sicht muss man feststellen, dass sich die damalige Einschätzung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ein regional bzw. überregional bedeutender Wirtschaftsstandort entstehen würde, nicht bewahrheitet hat. Der Venture-Park wurde nicht errichtet, und das Technologiezentrum steht heute leer. Der Eigentümer und Betreiber der Blomenburg und des Technologiezentrums musste vor einigen Jahren die Insolvenz anmelden.

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass sich für die Blomenburg und das Technologiezentrum eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung findet. Mit den 'Asklepios Kliniken', ein deutschlandweit tätiger Klinikbetreiber mit Hauptsitz in Hamburg, ist ein Investor an die Gemeinde herangetreten, der in den Gebäuden der 'Blomenburg' und in dem Gebäude des Technologiezentrums eine Fachklinik für Psychosomatik betreiben möchte.

Der Bebauungsplan Nr. 10 regelt die Nutzung und Bebauung für die Gebäude der 'Blomenburg' und für das Gebäude des Technologiezentrums. Das Vorhaben ist in diesen Gebäuden umsetzbar. Das Baukonzept des Vorhabenträgers sieht jedoch auch vor, dass zwischen dem Kavaliershaus der 'Blomenburg' und dem Gebäude des Technologiezentrums ein zusätzliches Gebäude errichtet werden soll. Die betroffene Fläche ist im geltenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Auf dieser Fläche soll ein Gebäude entstehen, in dem ein Schwimmbecken, Ruhebereiche (für den Sauna-Betrieb) und Massageräume unterbracht werden sollen. Das Gebäude soll mit einem Übergang mit der untersten Ebene des Kavaliershauses verbunden werden. In der untersten Ebene des Kavaliershauses sollen mehrere Saunen untergebracht werden. Die beiden untersten Ebenen des Kavaliershauses und der geplante Neubau sollen zusammen den Wellness-Bereich (Spa-Bereich) der geplanten Fachklinik bilden.

Sowohl der bebaute Bereich des 'Blomenburg-Hügels' als auch der Standort des Technologiezentrums sind im Bebauungsplan Nr. 10 als 'Mischgebiet' ausgewiesen.

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Überplanung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage', um dort eine Bebauung zu ermöglichen.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Räumliche Ausweitung der gewerblichen Nutzung im Bereich der 'Blomenburg' sowie im Übergangsbereich zu dem Gebäude des Technologiezentrums

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 10.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hiermit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß diesen Vorschriften kann sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Gemäß den oben genannten Vorschriften wurde sowohl auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Gemeinde fasste am 06.11.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.11.2017 bis zum 18.12.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.11.2017 bis zum 18.12.2017 durchgeführt.

Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Belange machten eine Überarbeitung der Planung erforderlich (Planzeichnung und textliche Festsetzungen). Die Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung. Das bedeutet, dass das im Planentwurf niedergelegte Konzept der städtebaulichen Ordnung nicht verändert wurde.

Die Gemeinde fasste am 21.12.2017 den Beschluss, eine beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Die Stellungnahmen, die im beschränkten Beteiligungsverfahren abgegeben worden waren, wurden geprüft und abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Selent liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 20 km östlich von Kiel, ca. 14 km nördlich von Plön und ca. 10 km westlich von Lütjenburg.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt im Bereich der 'Blomenburg' und zwar an der Südostseite und Nordostseite des Kavaliersch Hauses. Der Geltungsbereich umfasst zum einen die Fläche, die zwischen dem Kavaliersch Haus im Norden und dem Technologiezentrum im Süden liegt, und zum anderen die Fläche, die nordöstlich an das Kavaliersch Haus und das Technologiezentrum angrenzt.

Die Gebäude der Blomenburg (u.a. das Herrenhaus und das Kavaliersch Haus) stehen auf dem Burghügel. Das Kavaliersch Haus hat insgesamt fünf Geschossebenen. Davon liegen zwei Geschossebenen oberhalb der Oberkante des Burghügels. Die drei anderen Geschossebenen liegen unterhalb der Oberkante des Burghügels. Sie wurden in den Hang hineingebaut. Wenn man vom Technologiezentrum aus auf das Kavaliersch Haus blickt, sieht man die fünf Geschossebenen.

Der Bereich, in dem das geplante Gebäude errichtet werden soll, wird von dem Hang des Burghügels eingenommen. Der Hang ist mit Brombeergebüsch und Wildstauden bewachsen.

Nordöstlich des Kavaliersch Hauses befindet sich der Verteilerraum. Der Verteilerraum ist in den Hang hineingebaut. Er liegt nicht auf dem Burghof. Aufgrund der Mauer, die den Burghof einfasst, ist der Verteilerraum vom Burghof aus nicht zu sehen.

An der Nordseite des Kavaliersch Hauses besteht unterhalb der Oberkante des Burghofes der Zugang zu dem gläsernen Übergang, der das Technologiezentrum mit dem Verteilerraum verbindet. Über den Verteilerraum gelangt man ins Herrenhaus.

In dem Bereich, der östlich des Gebäudes des Technologiezentrums liegt, soll die Zufahrt neu geregelt werden. Es ist vorgesehen, dass der Haupteingang des Technologiezentrums zukünftig an der Ostseite des Gebäudes liegt. Die Patienten der Klinik sollen mit ihrem Pkw zum Haupteingang vorfahren und dort wenden können. Dieser Bereich wird gegenwärtig von einer Rasenfläche eingenommen.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.500 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Selent die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugeordnet.
- Die Gemeinde ist ein 'ländlicher Zentralort'.
- Die Gemeinde liegt im Naturpark 'Holsteinische Schweiz'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines weiträumigen 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'

Bewertung

Für das geplanten Vorhaben gibt es keine Vorgaben im Landesentwicklungsplan.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde ist ein 'ländlicher Zentralort'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines weiträumigen 'Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.

Bewertung

Im Regionalplan bestehen keine Vorgaben für das geplante Vorhaben.

5.3 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (2004)

Das Plangebiet ist in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Gemischte Baufläche' dargestellt.

Bewertung

Da im Plangebiet ein 'Mischgebiet' festgesetzt werden soll, ist die Voraussetzung von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erfüllt.

5.4 Bebauungsplan Nr. 10 (2004)

Im Bebauungsplan Nr. 10 ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Es handelt sich hierbei um den Umgebungsbereich der 'Blomenburg'.

Die Gebäude der 'Blomenburg' sind als 'Kulturdenkmale mit besonderer Bedeutung' gemäß dem Denkmalschutzgesetz (2004) dargestellt.

Die 'Blomenburg' ist von einer historischen Parkanlage umgeben. Es handelt sich bei dieser Parkanlage gemäß dem Denkmalschutzgesetz (2004) um eine 'historische Parkanlage von besonderer Bedeutung'. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb dieser historischen Parkanlage.

5.5 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (2007)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist am 09.07.2007 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht sich nicht auf die Flächen, die durch die 3. Änderung überplant werden sollen.

5.6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Die Gemeinde hat am 08.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gefasst. Mit der 2. Änderung sollen die Festsetzungen für die 'Allgemeinen Wohngebiete' überarbeitet werden, da es in den letzten Jahren bei deren Umsetzung zu Schwierigkeiten gekommen ist. Der Geltungsbereich der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nicht Bestandteil der 2. Änderung.

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

Es wird ein 'Mischgebiet' (MI) festgesetzt.

Begründung:

Der bebaute Bereich der 'Blomenburg' sowie der Bereich des Technologiezentrums sind im Bebauungsplan Nr. 10 als 'Mischgebiet' festgesetzt. Die geplante Fachklinik für Psychosomatik soll in den Gebäuden der 'Blomenburg' (Herrenhaus und Kavaliershaus) sowie im

Gebäude des Technologiezentrums untergebracht werden. Mit der vorliegenden Planung soll die nutzbare Baufläche erweitert werden. Aus diesem Grund wird ein 'Mischgebiet', das aus drei Teilgebieten besteht, festgesetzt.

In dem 'Mischgebiet' sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 sind in den 'Mischgebieten' Tankstellen ausgeschlossen. Dies soll auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung gelten. Das Plangebiet stellt zudem keinen geeigneten Standort für eine Tankstelle dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Das Plangebiet unterteilt sich in die drei Teilgebiete 'MI 1', 'MI 2' und 'MI 3'. Für die Teilgebiete werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Für das Teilgebiet 'MI 1' wird eine maximale Gebäudehöhe von 68,00 m über NN festgesetzt.

Begründung:

Das Gebäude soll in den Hang hineingebaut werden. Das Gebäude soll hierbei an das unterste Geschoss des Kavaliershauses angebaut werden und mit diesem eine Ebene bilden. Der Hangfuß weist eine Höhe von ca. 59,00 m über NN auf. Die Oberkante des geplanten Gebäudes liegt bei 68,00 m über NN. Die Oberkante des geplanten Gebäudes wird somit maximal 9,00 m über dem Hangfuß liegen. Damit das Gebäude an die unterste Ebene des Kavaliershauses angeschlossen werden kann, ist eine Bodenaufschüttung am Hangfuß erforderlich.

Für das Teilgebiet 'MI 2' wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 68,00 m über NN festgesetzt. Das anstehende Gelände weist eine Höhe von ca. 60,00 m über NN auf. Daraus ergibt sich, dass das geplante Gebäude eine absolute Gebäudehöhe von maximal 8,00 m aufweisen darf.

Begründung:

An dem Standort steht ein Gebäude, das eine Höhe von ca. 8,00 m aufweist. Dieses Gebäude soll erhalten werden. Es handelt sich um ein Lagergebäude. In dem Gebäude soll zukünftig ein Blockheizkraftwerk untergebracht werden. Mit der vorliegenden Planung wird sichergestellt, dass an diesem Standort bei Bedarf ein Ersatzgebäude errichtet werden kann.

Für das Teilgebiet 'MI 3' werden zwei unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Für den Verteilerraum, der nordöstlich des Kavaliershauses liegt, wird eine maximale Gebäudehöhe von 73,00 m über NN festgesetzt. Der Verteilerraum wurde seinerzeit in den Hang hineingebaut.

Begründung:

An der Nordostseite des Verteilerraumes soll ein Aufzug errichtet werden. Für die Oberkante des Daches des Aufzuges wird eine Höhe von 73,00 m über NN benötigt.

Für den gläsernen Übergang wird eine Gebäudehöhe von 4,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf einen Höhenbezugspunkt, der bei einer Geländehöhe von 65,40 m über NN liegt.

Begründung:

Da es sich um einen baulich umschlossenen Übergang handelt, wird die lichte Höhe auf maximal 4,00 m begrenzt.

Für alle Teilgebiete gilt, dass die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden darf. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

6.2.2 Zulässige Grundfläche (GR)

Für das Teilgebiet 'MI 1' wird eine maximal zulässige Grundfläche von 420 m² festgesetzt.

Begründung:

In dem Gebäude sollen ein Schwimmbecken sowie Massageräume und Ruhebereiche entstehen. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich an dem Flächenbedarf, der in dem Baukonzept für den Wellness-Bereich vorgesehen ist.

Für das Teilgebiet 'MI 2' wird eine maximal zulässige Grundfläche von 70 m² festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich an der Grundfläche des bestehenden Lagergebäudes.

Für das Teilgebiet 'MI 3' wird eine maximal zulässige Grundfläche von 265 m² festgesetzt.

Begründung:

Durch die Grundfläche soll eine Erweiterung des Verteilerraumes bzw. ein Anbau ermöglicht werden. Der Verteilerraum fungiert als Bindeglied zwischen dem Kavaliershaus, dem

gläsernen Übergang, der zum Technologiezentrum führt, und dem Herrenhaus. Es ist vorgesehen, an der Nordostseite des Verteilerraumes einen Aufzug zu errichten.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

In dem Teilgebiet 'MI 1' ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Das Gebäude soll an das unterste Geschoss des Kavaliershauses angeschlossen werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Für das Teilgebiet 'MI 1' wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das geplante Gebäude darf auf einer Breite von maximal 7,00 m an das Kavaliershaus angebaut werden.

Begründung:

Zwischen dem untersten Geschoss des Kavaliershauses und dem geplanten Gebäude soll eine Verbindung hergestellt werden, da der Zugang zum geplanten Gebäude vom Kavaliershaus aus erfolgen soll. Das geplante Gebäude darf nur im Bereich des Überganges an die Fassade des Kavaliershauses angebaut werden. Die Breite des Überganges darf maximal 7,00 m betragen.

Für das Teilgebiet 'MI 2' wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die geplante Größe des Neubaus erfordert ein Heranrücken an das bestehende Lagergebäude. Die Abstandsflächen, die sich gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung für das Lagergebäude und den geplanten Neubau ergeben, können durch das Heranrücken nicht eingehalten werden. Da die Abstandsfläche je Gebäude jeweils 3,00 m beträgt, müsste bei der offenen Bauweise zwischen den beiden Gebäuden ein Abstand von insgesamt 6,00 m eingehalten werden. Durch die festgesetzten Baugrenzen ergibt sich jedoch ein Abstand von nur ca. 3,50 m.

Für das Teilgebiet 'MI 3' wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Im Teilgebiet 'MI 3' liegen der Verteilerraum und der gläserne Übergang. Der Verteilerraum schließt sowohl an das Kavaliershaus als auch an den gläsernen Übergang an. Der gläserne Übergang stellt wiederum die Verbindung zum Technologiezentrum dar.

In den Teilgebieten 'MI 1', 'MI 2' und 'MI 3' ist eine Unterschreitung der gemäß Bauordnungsrecht (LBO SH) geltenden Abstandsflächen entlang der Baulinien zulässig. Eine Unterschreitung der Abstandsfläche für das vorhandene Kavaliershaus ist an dessen Südostseite ebenfalls zulässig.

Begründung:

Der geplante Neubau ist eine Ergänzung zu den Bestandsgebäuden. Er steht funktional mit diesen in Verbindung. Da die Gebäude in einem Nutzungszusammenhang stehen, wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen als vertretbar angesehen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Teilgebiet 'MI 1' werden zum einen Baulinien und zum anderen eine Baugrenze festgesetzt.

Begründung:

Die Baulinien und die Baugrenze orientieren sich an der Grundfläche des geplanten Gebäudes. An den Seiten des Gebäudes, an denen eine Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig ist, werden Baulinien festgesetzt.

In dem Teilgebiet 'MI 2' werden zum einen Baulinien und zum anderen Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich an der Grundfläche des bestehenden Lagergebäudes. An den Seiten des Gebäudes, an denen eine Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig ist, werden Baulinien festgesetzt.

In dem Teilgebiet 'MI 3' werden sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen beziehen sich auf den Verteilerraum und dessen geplante Erweiterung. An der Nordostseite des Verteilerraumes soll ein Aufzug errichtet werden. Für den bestehenden gläsernen Übergang werden Baulinien festgesetzt. Der Übergang soll in seinem Bestand gesichert werden. Außerdem wird die Anbindung des Kavaliershauses an den gläsernen Übergang geregelt.

6.4 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten sind nur in der festgesetzten 'Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten' zulässig.

Begründung:

An der nordöstlichen Gebäudeseite des Technologiezentrums soll der Haupteingang der Fachklinik entstehen. Vor dem Haupteingang soll ein Vorplatz angelegt werden, der von Pkws befahrbar sein soll. Die 'Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten' umfasst den geplanten Vorplatz.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die Feuerwehrezufahrt für das Betriebsgelände sicherstellen.

6.6 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Fassaden

In dem Teilgebiet 'MI 1' sind die Fassaden aus Glas und Metall herzustellen.

Begründung:

Die Gestaltung des geplanten Gebäudes soll sich an der Gestaltung des Technologiezentrums orientieren. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich das geplante Gebäude in den Gebäudebestand einfügt.

6.6.2 Dachformen

In dem Teilgebiet 'MI 1' sind nur Flachdächer zulässig.

Begründung:

Das geplante Gebäude soll sich in den Gebäudebestand einfügen. Eine optische Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kavaliershauses soll weitestgehend vermieden werden.

6.7 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

Das Gebäude des Technologiezentrums wird über die 'Burgstraße' erschlossen.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

7.1 Landschaftspflege

Das geplante Gebäude soll im Hang des Burghügels errichtet werden. Der Hang setzt an der untersten Ebene des Kavaliershauses bei einer Geländehöhe von ca. 64 m üNN an. Der Hangfuß liegt bei einer Geländehöhe von ca. 59 m üNN. Die Höhe des Hanges beträgt somit ca. 5,00 m. Der Hang ist zum einen mit Brombeergebüsch und zum anderen mit Wildstauden bewachsen.

In dem Bereich, der östlich des Technologiezentrums liegt, sind Rasenflächen ausgebildet.

In § 13 a Abs. 2 BauGB ist geregelt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind (z.B. die Beseitigung von Gehölzen oder Flächenversiegelungen) als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Das bedeutet, dass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich ist bzw. nicht erbracht werden muss.

7.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Das Plangebiet wurde am 29.09.2017 und am 30.10.2017 begangen.

A) Vögel

Der Hang ist mit Brombeergebüsch und Wildstauden bewachsen. In dem Brombeergebüsch können Vogelarten vorkommen, die bevorzugt in Dickichten brüten. Hierzu zählen Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Amsel.

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Durch die Beseitigung des Brombeergebüsches werden einige wenige Brutplätze verlorengehen. Da die vorkommenden Vogelarten allgemein häufig und weit verbreitet sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser vorkommenden Vogelarten. Die betroffenen Vogelarten finden im Umfeld von menschlichen Siedlungen und in der freien Landschaft zahlreiche Brutmöglichkeiten.

B) Reptilien

Der Hang ist nach Südosten exponiert. Er ist mit Brombeergebüsch und hohen Wildstauden bewachsen.

Hinsichtlich eines möglichen Vorkommens der Zauneidechse wurde im Dezember/2017 durch ein Biologenbüro eine Potentialabschätzung erarbeitet. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die vorhandene Vegetationsstruktur, bestehend aus dem Brombeergebüsch und hohen Wildstauden, führt in der Vegetationsperiode am Boden zu einem schattig-feuchten Mikroklima, das für die wärmeliebende Tierart ungeeignet ist.
- Die Flächen im Umfeld der Böschung sind nicht als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet, so dass eine Einwanderung der Art in das Plangebiet in den letzten Jahren oder Jahrzehnten kaum möglich war.
- Das Vorkommen der Zauneidechse ist im Kreis Plön selten. In Mucheln, d.h. in ca. 5 km Entfernung zum Plangebiet, wurden im Zeitraum '2014-2016' einige Individuen im Bereich

der Kiesgruben festgestellt. In Bellin/Lammershagen, d.h. in ca. 2,6 km Entfernung zum Plangebiet, wurden im Jahr 1971 letztmalig Individuen der Zauneidechse gesichtet. Ein weiterer Nachweis liegt für Rixdorf (ca. 9 km Entfernung) aus dem Jahr 1999 vor. Alle weiteren bekannten Vorkommen weisen zum Plangebiet eine Entfernung von mehr als 10 km auf.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ist unwahrscheinlich, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Potentialabschätzung wird die Eignung des Lebensraumes für die betreffende Tierart bewertet. Durch eine Potentialabschätzung kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgesagt werden, ob die Tierart im Plangebiet vorkommt oder nicht vorkommt.

Eine verlässliche Aussage über das Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet lässt sich nur durch eine Untersuchung erreichen. Für die Untersuchung von Zauneidechsen besteht der Methodenstandard HVA, Formblatt R1. Darin ist festgelegt, dass vier flächendeckende Begehungen bei geeigneter Witterung durchzuführen sind. Für die Untersuchung ist zum einen eine trockene Witterung und zum anderen eine bestimmte Lufttemperatur erforderlich. Die Lufttemperatur muss so hoch sein, dass die Tiere aktiv sind. Die erforderliche Mindesttemperatur kann bereits an sonnigen Tagen im März erreicht werden. Erfahrungsgemäß liegt die erforderliche Bedingung hinsichtlich der Temperatur jedoch erst gegen Ende April bzw. Anfang Mai vor. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Untersuchung zwischen Ende April/2018 und Mitte oder Ende Mai/2018 durchgeführt werden kann.

Im vorliegenden Fall soll die artenschutzrechtliche Untersuchung außerhalb des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt werden. Es wird in den Teil B folgender zusätzlicher Hinweis zum Artenschutz aufgenommen:

"Für den Hangbereich des Burghügels der 'Blomenburg' ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Bezug auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen. Diese Untersuchung ist bei geeigneten Witterungsbedingungen und bei geeigneten Temperaturen (voraussichtlich geeigneter Untersuchungszeitraum: Mai/Juni) durch ein fachkundiges Biologenbüro durchführen zu lassen. Gemäß dem Methodenstandard HVA, Formblatt R1, sind mindestens vier flächendeckende Begehungen erforderlich. Sollten Individuen der Zauneidechse entdeckt werden, ist das weitere Vorgehen mit der oberen Naturschutzbehörde, dem 'Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume' in Flintbek, abzustimmen."

Die Rasenflächen, die an der Nordwestseite sowie an der Nordostseite des Technologiezentrums ausgebildet sind, haben keine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte von Tierarten.

8. Erschließung

Das Technologiezentrum ist durch eine öffentliche Straße erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die 'Plöner Straße' (L 53). Die 'Blomenburg' ist ebenfalls verkehrlich erschlossen. Es besteht eine Anbindung an die 'Blomenburger Allee'.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den 'Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau'. Sowohl die Gebäude der 'Blomenburg' als auch das Gebäude des Technologiezentrums sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Gewerbegebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden.

Im Plangebiet besteht ein Unterflurhydrant. Von dem Unterflurhydrant verläuft eine trockenstehende Steigeleitung zum Burghof. Der Hydrant kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung stellen. Bei der Errichtung des Leitungsnetzes gab es die fachliche Vorgabe, einen Leitungsdruck von 48 m³/h sicherzustellen. Hierfür wurde durch eine Druckerhöhung die erforderliche Voraussetzung geschaffen.

Zusätzlich soll der Teich, der westlich des Burghügels liegt, für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Der Teich ist bereits heute mit einer Löschwasserentnahmestelle ausgestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sowohl für die Gebäude der 'Blomenburg' als auch für das Gebäude des Technologiezentrums ein Brandschutzkonzept gibt. Der geplante Neubau wird in dieses Brandschutzkonzept einbezogen.

Im Plangebiet liegt ein Abschnitt der bestehenden Feuerwehrezufahrt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Lütjenburg. Die Gemeinde verfügt über eine Trenn-Kanalisation. Sowohl die Gebäude der 'Blomenburg' als auch das Gebäude des Technologiezentrums sind an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Selent ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Eine Anbindung an die Breitbandversorgung (Glasfaser-Kabel) wird von der Gemeinde angestrebt. Der Kreis Plön setzt sich für eine Breitbandversorgung im Kreisgebiet ein. Hierzu wurde in der Kreisverwaltung eine Koordinierungsstelle eingerichtet.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Der Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom 'Amt für Abfallwirtschaft' im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert.

10. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der historischen Parkanlage, die ein Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz darstellt. Aufgrund des Denkmalschutzes ist für den geplanten Neubau die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Weiterhin ist durch den geplanten Neubau das Kavaliershhaus direkt betroffen, da zwischen dem Neubau und dem Kavaliershhaus eine Verbindung hergestellt werden soll. Der geplante Neubau stellt einen Anbau in Bezug auf das Kavaliershhaus dar. Die Verbindung zwischen den beiden Gebäuden wird über ein Foyer erfolgen. Die Breite des Foyers, d.h. die Breite des Durchbruchs an der Fassade des Kavaliershhauses, wird 7,00 m betragen.

Für die bauliche Veränderung, die am Kavaliershhaus vorgenommen werden soll, ist die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Am 26.09.2017 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem 'Landesamt für Denkmalpflege' (Herr Dr. Berthold Köster/Baudenkmalpflege, Frau Dr. Margita Meyer/Garten- und Denkmalpflege), der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Plön (Frau Dr. Silke Hunzinger) und dem Vorhabenträger statt.

Gemäß dem Abstimmungsprotokoll (Schreiben vom 05.10.2017) soll der geplante Neubau abgesetzt vom Kavaliershhaus errichtet werden. Außerdem soll der Neubau in seiner Physiognomie und Architektursprache dem Technologiezentrum angepasst werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich der geplante Neubau in das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude (die historischen Gebäude der 'Blomenburg' und das Gebäude des Technologiezentrums) einfügt.

Die erfolgte Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden bedeutet für die vorliegende Planung, dass die Denkmalschutzbehörden ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben in Aussicht stellen, wenn der Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrages die denkmalpflegerischen Belange gemäß den getroffenen Absprachen berücksichtigt.

Durch die Planung sind zudem archäologische Belange betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Das bedeutet, dass ein Vorkommen von archäologischer Substanz bzw. von archäologischen Denkmälern möglich ist.

Sollten bei den Erdarbeiten archäologisch bedeutsame Gegenstände bzw. archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden, sind der Leiter der Bauarbeiten und der Grundstückseigentümer gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz dazu verpflichtet, den Fund unverzüglich dem 'Archäologischen Landesamt', in Schleswig, zu melden.

11. Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Selent nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

13. Auswirkungen der Planung

Das Herrenhaus, das Kavaliershhaus und das Technologiezentrum sollen zukünftig als Fachklinik für Psychosomatik genutzt werden. In dem Bereich, der zwischen dem Kavaliershhaus und dem Technologiezentrum liegt, soll ein zusätzliches Gebäude errichtet werden. Dieses soll in den Hang des Burghügels hineingebaut werden. In dem Gebäude sollen ein Schwimmbecken sowie Massageräume und Ruhebereiche untergebracht werden. Das Gebäude schließt an das unterste Geschoss des Kavaliershhauses an. In diesem Geschoss sollen mehrere Saunen errichtet werden.

Es ist ferner vorgesehen, dass an der Nordostseite des Verteilerraumes ein Aufzug errichtet wird.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

15. Hinweise

15.1 Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 10 für den Geltungsbereich der 3. Änderung

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 10 (2004) haben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 keine Gültigkeit mehr.

15.2 Hinweise zum Artenschutz

Für den Hangbereich des Burghügels der 'Blomenburg' ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Bezug auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen. Diese Untersuchung ist bei geeigneten Witterungsbedingungen und bei geeigneten Temperaturen (voraussichtlich geeigneter Untersuchungszeitraum: Mai/Juni) durch ein fachkundiges Biologenbüro durchführen zu lassen. Gemäß dem Methodenstandard HVA, Formblatt R1, sind mindestens vier flächendeckende Begehungen erforderlich. Sollten Individuen der Zauneidechse entdeckt werden, ist das weitere Vorgehen mit der oberen Naturschutzbehörde, dem 'Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume' in Flintbek, abzustimmen.

Gehölze dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.

15.3 Hinweise zum Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Bestandteil der historischen Parkanlage der 'Blomenburg' und steht in seiner Gesamtheit unter Denkmalschutz. Das bedeutet, dass eine Bebauung und Umgestaltung der Flächen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz bedürfen.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde, d.h. das 'Archäologische Landesamt' in Schleswig, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

15.4 Hinweise zu Kampfmitteln

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

15.5 Hinweise zum Brandschutz

Die zulässige Unterschreitung der Abstandsflächen, insbesondere zwischen dem geplanten Neubau und dem Kavalierhaus, machen bauliche Brandschutzmaßnahmen an den Fenstern und an den Fassaden erforderlich.

Die Begründung wurde am _____ durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Selent, den

Unterschrift/Siegel

.....
Antje Josten
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 30.01.2018

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de