



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 'Otto-Struck-Straße' der Gemeinde Malente, Kreis Ostholstein

Für das Gebiet:
nördlich der 'Otto-Struck-Straße' und südlich der Bahnlinie 'Kiel Hauptbahnhof - Lübeck'

Bearbeitung:

B2K Architekten und Stadtplaner KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 5967460 - Fax: 0431 / 59674699 - info@b2k.de

Stand: 09.05.2019

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

Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	5
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	6
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	6
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum II (2000).....	7
5.3	Flächennutzungsplan (2006).....	8
5.4	Landschaftsplan der Gemeinde Malente (1999)	8
5.5	Bebauungsplan Nr. 48 (1989).....	8
5.6	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 (1996)	9
5.7	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 (1999)	9
6.	INHALTE DER PLANUNG.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	11
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	11
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
6.2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.3.1	Bauweise	13
6.3.2	Baugrenzen	13
6.4	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	14
6.4.1	Fassaden	14
6.4.2	Dachformen	14
6.4.3	Dachneigung.....	14
6.4.4	Dacheindeckungen	14
6.4.5	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
6.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	15
6.5.1	Erschließung, fließender Verkehr	15
6.5.2	Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen.....	15

6.5.3	Mit Rechten zu belastende Flächen	17
6.6	Grünordnung	17
7.	ERSCHLIEßUNG	18
8.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	18
8.1	Landschaftspflege	18
8.2	Artenschutz	18
9.	BAUGRUNDUNTERSUCHUNG	20
10.	SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	20
11.	VER- UND ENTSORGUNG	21
12.	ATLASTEN	22
13.	DENKMALSCHUTZ	22
14.	KAMPFMITTEL	22
15.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
16.	ANLAGE	23

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Malente besteht die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie altersgerechtes Wohnen. Die derzeit unbebaute Wohnbaufläche an der 'Otto-Struck-Straße' liegt im beplanten Innenbereich des Ortsteils 'Bad Malente-Gremsmühlen'.

Die Fläche ist im Norden durch die Bahnstrecke 'Kiel Hauptbahnhof - Lübeck' begrenzt. Im Osten, Süden und Westen grenzt das Areal an die bestehende Wohnbebauung der 'Eutiner Straße' an. Im Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde ist die Fläche bereits für eine Wohnbebauung mit Hausgruppen vorgesehen. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes von 1989 entsprechen jedoch nicht den gegenwärtigen Planungen und Bedarfen der Gemeinde. Die vorgesehenen Änderungen und geplanten Festsetzungen gehen auf die veränderten Bedürfnisse und Baustandards ein. Sie ermöglichen den Lückenschluss zwischen der bestehenden umliegenden Bebauung und der Baufläche.

Die Gemeinde beabsichtigt im Allgemeinen Wohngebiet **[WA]** eine möglichst variable Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Während im westlichen Teilbereich dem **[WA2]** Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, soll im **[WA1]** eine offene Bauweise möglich sein.

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die bestehende 'Otto-Struck-Straße'. Ein Teil der Grundstücke wird über einen 'Privatweg' mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **[GFL]** an die 'Otto-Struck-Straße' angeschlossen. Die kleinteilige Bebauung orientiert sich an der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite der 'Otto-Struck-Straße'. Sie entspricht dem dörflichen Charakter der Gemeinde Malente und schafft so eine dem Siedlungsbild angepasste wohnbauliche Entwicklung.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:
Schaffung von Baugrundstücken, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 05.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2018 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), 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 Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung in einem wohnbaulich beplanten Bereich im Innenbereich handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13 a BauGB Verfahrens, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung darstellt.

Die Kriterien, die einem § 13 a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde Malente.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB kann sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichten.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen einer 14-Tägigen Auslegung im Zeitraum vom 25.10.2018 bis 09.11.2018 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen informieren.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten am 30.04.2019 gefasst.

Die vorliegenden Planunterlagen sind für die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 erfolgt durch Auslegung im Rathaus der Gemeinde Malente im Zeitraum vom ____ bis zum ____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Malente liegt im Kreis Ostholstein und in mitten der Holsteinischen Schweiz. Malente besteht aus dem zentralen Ort 'Bad Malente-Gremsmühlen' und seinen Ortsteilen 'Neversfelde' und 'Rachut' sowie den neun Dorfschaften 'Benz', 'Kreuzfeld', 'Krummsee', 'Malkwitz', 'Neukirchen', 'Nüchel', 'Sieversdorf', 'Söhren' und 'Timmendorf'. Das Gemeindegebiet liegt im Kreis Ostholstein und befindet sich ca. 40 km südöstlich von der Landeshauptstadt Kiel, ca. 48 km nordöstlich von Neumünster sowie ca. 48 km nördlich von Lübeck.

Die Großgemeinde Malente hat ca. 11.437 Einwohner.

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 liegt im südlichen Bereich des Ortsteils 'Bad Malente-Gremsmühlen', nördlich der 'Otto-Struck-Straße' und südlich der Bahnlinie 'Kiel Hauptbahnhof - Lübeck'. Es umfasst die Flurstücke 97/22, 97/23, 97/24, 97/25, 97/29 und 97/26.

Die Baufläche ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 48 wurde die Fläche für eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) erschlossen. Im nordwestlichen Bereich liegt eine Versickerungsmulde zur Entwässerung der Straße und im Norden befindet sich ein ca. 4,00 m hoher Lärmschutzwall zur Bahnlinie 'Kiel Hauptbahnhof – Lübeck'.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,00 ha

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. 48 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 Malente die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

- Die Gemeinde liegt im Schwerpunktum für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung (im System der 'Zentralen Orte').
- Die Gemeinde liegt im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Eutin.
- Die Gemeinde liegt nahe zweier Schwerpunktträume für den Abbau oberflächlicher Rohstoffe.
- Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße 76.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zum Thema 'Wohnungsversorgung' folgende Ausführungen zu entnehmen:

Malente ist ein Strandrandkern der II. Ordnung und liegt im 10 km Umkreis des Mittelzentrums Eutin. Gemäß dem Kap. 2.2.5 soll eine wohnbauliche Entwicklung möglichst in Abstimmung mit dem „Zentralen Ort“ erfolgen (vgl. S. 40). Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Stadtrandkerne Schwerpunkte für den Wohnungsbau darstellen. Sie haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (vgl. S. 45).

Bewertung

Die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung entspricht der Vorgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und dient der Deckung des regionalen Wohnbedarfs.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum II (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 liegt im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.
- Die Gemeinde liegt im Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.
- Die Gemeinde liegt in der Nähe zweier Vorranggebiete für den Abbau oberflächlicher Rohstoffe.
- Die Gemeinde befindet sich im regionalen Grünzug.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung.
- Die Gemeinde hat ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.
- Die Gemeinde liegt an einer Bahnstrecke.

Bewertung

Der Rahmen für die Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

5.3 Flächennutzungsplan (2006)

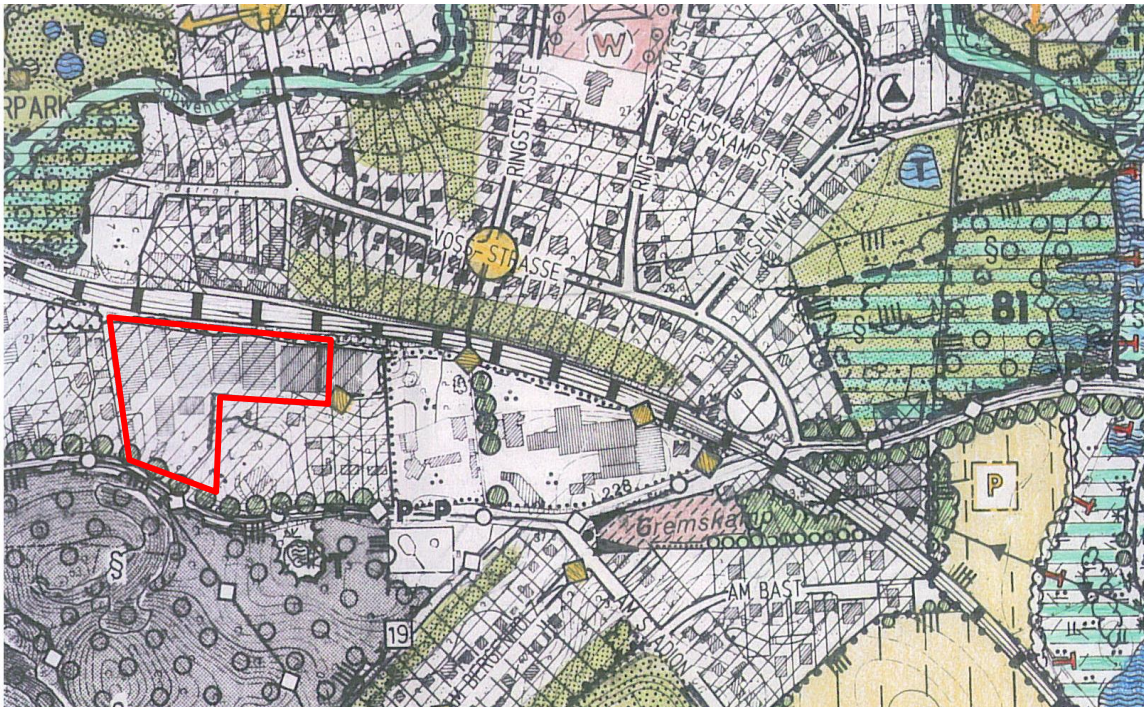
In dem gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' dargestellt.

Bewertung

Die Darstellung entspricht dem Planungswillen der Gemeinde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

5.4 Landschaftsplan der Gemeinde Malente (1999)

Der seit dem Jahr 1999 wirksame Landschaftsplan berücksichtigt den Planungswillen der Gemeinde, die im Bebauungsplan Nr. 48 und in der dazugehörigen 1. und 2. Änderung festgesetzte Wohnbebauung umzusetzen. Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird Nr. 48 als 'Wohnbaufläche' dargestellt.



Bewertung

Die Darstellung entspricht dem Planungswillen der Gemeinde.

5.5 Bebauungsplan Nr. 48 (1989)

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 48 wurde ein bereits bebauter Bereich innerhalb der Ortslage überplant. Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 beinhaltet die Teilgebiete 1, 2 und 7 des Bebauungsplanes Nr. 48 (1989).

Im Bebauungsplan Nr. 48 ist für die Teilgebiete 1, 2 und 7 eine Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen. Es wurde in den drei Teilgebieten eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Hausgruppen im nördlichen Bereich der Planstraße wurden linear zur Bahntrasse geplant um eine Lärmindernde Wirkung auf das restliche Wohngebiet zu ermöglichen.

Zusätzlich ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 4,00 m als aktiver Lärmschutz errichtet worden. Als passive Maßnahmen zum Lärmschutz sind Lärmschutzfenster, eine Orientierung der Schlaf- und Wohnräume nach Süden und eine Einschränkung der Geschossigkeit im nördlichen Bereich der Planstraße vorgesehen. Für die Bebauung direkt an der Bahntrasse ist eine Bauweise mit „abgeschleppter Dachform“ festgesetzt um den Schall zu reflektieren und somit zusätzlich zu mindern.

Es handelt sich insgesamt um eine sehr kompakte und enge Bebauung der Gesamtfläche mit kleinen Grundstücken.

Bewertung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht nicht den heutigen Standards und den Bedarf innerhalb der Gemeinde. Die geplanten Hausgruppen erfahren innerhalb der Gemeinde keine Nachfrage, sodass das Plangebiet über mehrere Jahre leer stand. Um den Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung zu ermöglichen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes.

5.6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 (1996)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es eine umweltgerechte Wärmeversorgung im Plangebiet zu erzielen. Es erfolgte eine Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Fernwärme (Blockheizkraftwerk)“. Darüber hinaus erfolgte eine Anpassung der Festsetzung bezüglich der Stellplätze und Garagen. Bislang war es den Eigentümern nur möglich diese innerhalb der festgesetzten Flächen und/oder in den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zu errichten. In den Teilbereichen 1, 2, 3, 3a und 7 erfolgte mit der 1. Änderung die Festsetzung, dass Stellplätze und Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden dürfen, um eine größere Ausnutzung der im Süden gelegenen Gärten zu ermöglichen.

Bewertung

Die vorgenommenen Änderungen am Ursprungsplan sind als positiv zu bewerten. Sie sind jedoch nicht ausreichend um die gestiegenen baulichen Anforderungen zu decken und der geänderten Nachfragen in der Gemeinde zu entsprechen.

5.7 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 (1999)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Festsetzung der Fassadengestaltung im Plangebiet. Die vorgesehenen Reihenhäuser sollen als weiße Putzbauten errichtet werden. Von der in der 1. Änderung angestrebten Wärmeenergieversorgung durch ein Blockheizkraftwerkes wird in der 2. Änderung wieder Abstand genommen. Die Häuser sollen individuelle Heizanlagen mit Brennwerttechnik (Erdgas) erhalten. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen ergeben sich aus der Stellungnahme des Gutachtes weitere Änderungen. Die zuvor getroffene Festsetzung, dass im nördlichen Bereich „abgeschleppte“ Dachformen zu verwenden sind, wird mit der 2. Änderung aufgehoben. Es wird damit eine Varianz an

Gestaltungsmöglichkeiten gegeben und andere Dachformen zugelassen (bspw. Schräge Dachflächen, die durch massive Wände ersetzt werden), die einen höheren Schallschutz e

Bewertung

Die vorgenommenen Änderungen am Ursprungsplan und an der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind ebenfalls als positiv zu bewerten. Sie reichen jedoch ebenfalls nicht aus, um die neuen baulichen Standards und geänderten Bedarfe innerhalb der Gemeinde zu decken. Es bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauweise und weiterer Festsetzungen.

6. Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Es werden die 'Allgemeinen Wohngebiete' **[WA1]** und **[WA2]** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Wohnhäusern. Aufgrund wirtschaftlicher Aspekte sowie Konfliktpotentialen (Lärmimmissionen) werden die genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen. Beispielsweise sind Lebensmittelgeschäfte zu nennen, die aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für Stellplätze bedingt in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt werden sollten. Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig und bedürfen daher ebenfalls einer Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde. Um Störungen und Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, müssen Gewerbebetriebe im Rahmen der Bauantragsstellung immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Begründung:

Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, Wohnraum zu schaffen. Hierdurch soll die örtliche Nachfrage gedeckt werden. Die Errichtung einer Anlage für Verwaltung, eines Gartenbaubetriebes oder einer Tankstelle benötigen in der Regel größere Gelände und stehen im Widerspruch zum Planungswillen der Gemeinde. Ferner ist der Ziel- und Quellverkehr, der durch einen Gartenbaubetrieb oder durch eine Tankstelle verursacht wird, nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Gemäß § 13 BauNVO wären in einem allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Damit könnten beispielsweise Steuerberater oder Ärzte gemeint sein. Die Nutzungen an sich wären immissionsarm, jedoch bestünde ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen in der unmittelbaren Umgebung, die aus derzeitiger Sicht bedingt umzusetzen wären. Die Gemeinde hält es sich daher vor, einer solchen Nutzung nach Prüfung zuzustimmen oder nicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Höhenangabe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

Für die Wohngebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 39.50 m über N.N. festgesetzt.

Begründung:

Das Gelände weist überwiegend Höhen zwischen ca. 30.50 m und 30.96 m über N.N. auf. Auf Höhe des Wendehammers befindet sich auf dem Grundstück eine Erhebung mit Geländehöhen zwischen 30.50 m und 32.46 m über N.N.. Damit die Wohngebäude errichtet werden können, muss diese Erhebung abgetragen werden. Es wird ein Höhenniveau von ca. 30.50 m über N.N. hergestellt.

Bezogen auf die festgesetzte Höhe m über N.N. liegt die reale Gebäudehöhe bei ca. 9,00 m. Ferner ermöglicht eine Höhe von 9,00 m ein Gebäude mit 48 ° Dachneigung, hierdurch lässt sich die Nutzbarkeit des Dachgeschosses erreichen.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 sowie 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** wird eine Grundflächenzahl **[GRZ]** von 0,4 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet **[WA2]** wird abweichend davon eine Grundflächenzahl **[GRZ]** von 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen und der Dichte der Umgebung. Durch die Festsetzung einer GRZ wird gewährleistet, dass die überbaubare Grundstücksfläche in einem ausgewogenen Verhältnis zu der Grundstücksgröße steht.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** dürfen hingegen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 130 m² errichtet werden.

Begründung:

Über diese Festsetzungen wird gesichert, dass auch bei kleinen Grundstücken ausreichend Fläche für die Errichtung von mindestens zwei Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. genutzt werden kann.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Begründung:

Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Aufgrund der benötigten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl erforderlich. Generell gilt, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken die jeweilige Grundflächenzahl **[GRZ]** für die Hauptanlagen bis zu 50% mit Stellplätzen, Zufahrten etc. überschritten werden darf. Aufgrund der o.g. Erfordernisse wird eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO notwendig und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO)

Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' **[WA1]** und **[WA2]** wird eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Die eingeschossige Bauweise stellt die ortsbildtypische Bauweise in dem Gebiet dar. Des Weiteren ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen nur mit erheblichen Auflagen im Bereich des passiven Schallschutzes möglich (siehe Schallgutachten Akustik Busch und Kapitel 10), so dass die Gemeinde von einer zweigeschossigen Bauweise absieht.

6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** sind maximal zwei Wohnungen pro Haus oder Hausscheibe zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** ist maximal eine Wohnung pro Einzelhaus oder Doppelhausscheibe zulässig.

Begründung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** soll eine kleinteilige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern entstehen, so dass in diesem Bereich die Anzahl der Wohneinheiten, auch im Hinblick auf die Menge des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken, begrenzt werden soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** ist eine offene Bauweise festgesetzt und die Schaffung von altersgerechtem Wohnen geplant. In diesem Bereich ist daher die Errichtung mehrerer Wohnungen in einem Haus zulässig, um entweder mehrere kleine Wohneinheiten oder auch Wohnraum für Betreuungspersonen in einem Haus unterbringen zu können.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** sind Gebäude mit einer offenen Bauweise **[o]** in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** sind Einzelhäuser **[E]** und Doppelhäuser **[D]** in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** soll eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorwiegend im Einfamilienhaussegment entstehen. Im Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** hingegen ist die Schaffung altengerechten Wohnens geplant, so dass hier durch die offene Bauweise ein etwas höheres Maß an Flexibilität in der Bauform gegeben werden soll.

6.3.2 Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' **[WA1]** und **[WA2]** wird jeweils ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Sie sind ausreichend bemessen worden, um Einzel- oder Doppelhäuser und Hausscheiben zu realisieren.

Begründung:

Die durchgängigen Baufenster orientieren sich an der „Otto-Struck-Straße“ und ermöglichen eine Flexibilität hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke. Die Baufenster sind so vorgesehen, dass die neuen Gebäude sich städtebaulich einfügen und an der Nachbarbebauung ausrichten.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Fassaden

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' **[WA1]** und **[WA2]** sind für die Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die nähere Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

6.4.2 Dachformen

Es sind Satteldächer (**SD**), Pultdächer (**PD**), Walmdächer (**WD**) und Krüppelwalmdächer (**KWD**) zulässig.

Begründung:

Hierbei handelt es sich um die Dachformen, die im Ortsteil Malente vorwiegend anzutreffen sind. Das Baugebiet soll sich an die bestehende Siedlungsstruktur anpassen.

6.4.3 Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** sind Dachneigungen von 5° bis 48° zulässig. Abweichend davon sind in dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** Dachneigungen von 15° bis 48° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Begründung:

Bei den geneigten Dachformen, die im Plangebiet vorgeschrieben sind, sollen sowohl flach geneigte Dächer als auch stärker geneigte Dächer zulässig sein. Eine Dachneigung von 48° ermöglicht, im Dachgeschoss Wohnräume zu errichten. Damit wird die Ausnutzung der Gebäude erhöht.

6.4.4 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen), Folien- und Metaldächer zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet sind und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine Blendwirkung ausgeht, die von den Nachbarn als störend empfunden werden kann. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig.

6.4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings – aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme – nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstoß senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.5.1 Erschließung, fließender Verkehr

Das 'Allgemeine Wohngebiet' **[WA]** wird über die bestehende 'Otto-Struck-Straße' erschlossen, welche im südwestlichen Bereich des Plangebietes an die 'Eutiner Straße' anschließt. Die 'Otto-Struck-Straße' ist als Mischverkehrsfläche ausgebildet und wird daher als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Wendeanlage, die einen Durchmesser von 17,50 m aufweist. Die Wendeanlage ist so bemessen, dass dort Pkws, Lieferwagen und kleine Lkws wenden können. Damit ein Begegnungsverkehr 'Pkw-Pkw' möglich ist, ist gemäß der 'RASt 06' eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m erforderlich. Die Fahrbahn der Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 m auf, ein Begegnungsverkehr ist unproblematisch.

Die Baugrundstücke des **[WA1]** schließen direkt an 'Otto-Struck-Straße' an. Die Baugrundstücke des **[WA2]** und gegebenenfalls das westliche Grundstück des **[WA1]** werden über eine 'Privatstraße' mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten **[GFL]** an die 'Otto-Struck-Straße' angeschlossen.

6.5.2 Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind an der Nordseite der Erschließungsstraße sechs öffentliche Parkplätze vorhanden. Diese werden um ca. vier Parkplätze reduziert um die Erschließung

der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die verbleibenden Parkplätze auf der nördlichen und südlichen Seite der Otto-Struck-Straße stellen sicher, dass ausreichende Parkräume für Besucher des Wohngebietes zur Verfügung stehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Hauptwohnung mindestens zwei **[2]** Stellplätze und je untergeordneter Wohnung (Einliegerwohnungen) mindestens ein **[1]** Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Für Einliegerwohnungen in ist jeweils nur ein Stellplatz herzustellen, da bei diesen untergeordneten Wohnungen von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann.

In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** muss der Abstand zwischen den überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen zu der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung oder der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen.

Begründung:

Die Regelung dient der Verkehrssicherheit. PKW sind in der Regel bis zu 5,00 m lang. Durch die Freihaltezone von 5,00 m zwischen den überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen und der zu erschließenden Fläche wird gewährleistet, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichend Platz bzw. Sicht für alle Verkehrsteilnehmer vorhanden ist, sowohl beim Verlassen des Grundstückes als auch für die im Straßenraum Beteiligten.

Unmittelbar angrenzend zum Trafohaus im Bereich der Einmündung zur Otto-Struck-Straße ist ein maximal 8,00 m² großer Müllsammelplatz **[M]** herzustellen. Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen und kann in einem Radius von 5,00 m flexibel angeordnet werden.

Begründung:

Damit an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter der Anrainer der Privatstraße **[GFL]** ordnungsgemäß abgeholt werden können, wird ein zentraler Müllsammelplatz vorgesehen. Der Müllsammelplatz gewährleistet, dass die Abfallbehälter nicht im Straßenraum (Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung) stehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 130 m² errichtet werden.

Begründung:

Über diese Festsetzungen wird gesichert, dass auch bei kleinen Grundstücken ausreichend Fläche für die Errichtung von mindestens zwei Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. genutzt werden kann.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Begründung:

Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Aufgrund der benötigten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl erforderlich. Generell gilt, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken die jeweilige Grundflächenzahl **[GRZ]** für die Hauptanlagen bis zu 50% mit Stellplätzen, Zufahrten etc. überschritten werden darf. Aufgrund der o.g. Erfordernisse wird eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO notwendig und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

6.5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen

In der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **[GFL]** belastet ist, dürfen keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten errichtet werden. Anpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **[GFL]** ist mit Rechten zugunsten der Anlieger, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Rettungsdienste zu belasten.

Begründung:

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **[GFL]** dient zum einen der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke, zum anderen wird in dem Korridor eine Leitung von der 'Otto-Struck-Straße' zur Versickerungsfläche verlegt.

Um die Erschließung der anliegenden Baugrundstücke zu ermöglichen, werden Zufahrten im Bereich des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts **[GFL]** zugelassen.

6.6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Im Abstand von 1,00 m zum Fuß des Walles ist eine Barriere in Form einer Hecke oder eines Zaunes zu errichten.

Begründung:

Die Barriere dient der Vermeidung von Störungen (Betreten, Ablagerung von Gartenabfällen etc.).

7. Erschließung

Die Baugrundstücke des [WA1] schließen direkt an 'Otto-Struck-Straße' an. Die Baugrundstücke des [WA2] und gegebenenfalls das westliche Grundstück des [WA1] werden über eine 'Privatstraße' mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten [GFL] an die 'Otto-Struck-Straße' angeschlossen. Die 'Otto-Struck-Straße' mündet in die 'Eutiner Straße' welche in die 'Malenter Landstraße' (L 174) übergeht und über einen Anschluss an die Bundesstraße 76 verfügt.

8. Landschaftspflege und Artenschutz

8.1 Landschaftspflege

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzuarbeiten.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine brachliegende Fläche, welche mit Ruderalpflanzen bewachsen ist. Die Fläche wird im Norden durch einen Lärmschutzwall zur Bahnstrecke Kiel – Lübeck begrenzt. Der Lärmschutzwall ist mit geschlossenem Gebüsch aus Hasel, Weißdorn, schwarzen Holunder, Hundsrose und Brombeere bewachsen. Auf dem Lärmschutzwall stocken einige größere Bäume wie Eichen und Ahorn. Der Lärmschutzwall soll mit seinem Gehölzbestand erhalten bleiben.

Am Nordwestrand der Brache befindet sich ein dichtes Brombeergebüsch. Nach Osten, Süden und Westen wird das Plangebiet durch die an der Otto-Struck-Straße liegenden Einzel- und Reihenhäuser gerahmt.

8.2 Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt und eine Erhebung relevanter Artengruppen vorgenommen um Konflikte gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind alle europarechtlich geschützten Arten zu berücksichtigen. Es wurde daher ermittelt, welche Arten aus artenschutzrechtlichen Gründen für die Prüfung relevant sind. Ausgeschlossen wurden alle jene Arten, die im Betrachtungsraum nicht vorkommen können oder die gegenüber den vorhabenspezifischen Wirkfaktoren als unempfindlich gelten.

Fledermäuse

Das Plangebiet dient als Quartier, Flugstraße und Jagdhabitat für insgesamt sieben Arten der relevanten Fledermausarten. Die Fläche dient insbesondere als Paarungsquartier für ein Mückenfledermauspaar. Durch den Erhalt des Walles mit seinem Gehölzbestand bleibt das

Paarungsquartier, aber auch die Flugroute erhalten. Der Bestand an Fledermäusen wird mit hoher Wertigkeit beurteilt.

Haselmaus

Die Haselmaus gehört zu den stark gefährdeten und streng geschützten heimischen Tieren in Schleswig-Holstein. Ihr natürliches Habitat sind arten- und strukturreiche Wälder, Waldränder und Knicks. Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet konnte nicht festgestellt werden. Jedoch bietet der Lärmschutzwall einige Futterpflanzen für die Haselmaus und somit kann ein Einwandern aus anderen bevölkerten Bereichen in Malente nicht ausgeschlossen werden.

Brut- und Gastvögel

Das brachliegende Plangebiet ist für eine Brutvogelbesiedelung wenig geeignet. Die Brache dient jedoch aufgrund des Insektenreichtums als Nahrungsraum. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als durchschnittlich einzuordnen.

Amphibien

Im Plangebiet sind keine Amphibien aufgrund der Standortbedingungen zu erwarten. Eine Zuwanderung wird durch die Eisenbahntrasse und die Straße weitestgehend verhindert.

Reptilien

Im Plangebiet konnte ein Vorkommen von Reptilien nicht nachgewiesen werden, es ist davon auszugehen, dass das potentiell geeignete Areal zu inselartig gelegen ist, und daher nicht besiedelt wurde.

Die Konfliktanalyse hat die Aufgabe für die relevanten Arten zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Bei der Analyse werden folgende Wirkfaktoren, die durch die Bebauung ausgehen berücksichtigt:

Haselmaus

Durch die angrenzende Bebauung kann es zu Störungen kommen.

Fledermäuse

In der Leitstruktur (Flugroute) können durch die Bebauung Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Beleuchtung des Wohngebietes können Tiere vergrämt werden. Durch eventuelle Rodung der Bäume kann es zum Verlust des Paarungsquartiers kommen. Die Tötung einzelner Tiere kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Brut- und Gastvögel

Durch die angrenzende Bebauung kann es zu Störungen kommen.

Durch den Verlust der Brache geht ein ertragreicher Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse verloren. Der Wall mit seiner Gehölzstruktur dient als Leitstruktur für die Fledermäuse, durch Lichteinfall kann es zur Entwertung dieses Raumes kommen. Der Wall und sein Gehölzbestand sollen erhalten bleiben. Der Verbotstatbestand der Tötung von europarechtlich geschützten Individuen tritt nicht ein. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben. Die dafür zu berücksichtigenden Maßnahmen sind der in der Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Einschätzung zu entnehmen.

9. Baugrunduntersuchung

Im Vorfeld der Planung wurde eine Baugrundbeurteilung durchgeführt um eine Bewertung der Bebaubarkeit der Fläche, der Grundwasserverhältnissen und der Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchung vorzunehmen.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden 16 Rammkernsondierbohrungen bis zu einer Tiefe von max. 8,00 m unter der Geländeoberfläche niedergebracht. Die Bodenschichtungen sind nach der Bewertung der Bodenproben in Bodenprofilen zusammengefasst (siehe Anlage Baugrunduntersuchung).

Der Baugrund im Plangebiet besteht im Wesentlichen, unterhalb der humosen Deckschichten und Aufschüttungen, aus Sanden. In Teilbereichen wurden auch Geschiebemergel und Schluff vorgefunden. Die Deckschichten und inhomogen zusammengesetzten Aufschüttungen sollten nicht überbaut werden. Den Sanden ist hingegen eine gute bis sehr gute Tragfähigkeit zuzuordnen. Generell sind Flachgründungen möglich.

Während der Bohrarbeiten wurden Wasserstände zwischen 6,00 m und 6,60 m unterhalb der Geländeoberkannte gemessen. Es handelt sich hierbei um Grundwasser, das sich in den gut durchlässigen Sanden relativ gleichmäßig verteilen kann.

Die Sande weisen eine Durchlässigkeit bis starke Durchlässigkeit auf. Gegen eine Versickerung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

10. Schalltechnisches Gutachten

Die Gemeinde Malente plant im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer ein- bis zweigeschossigen überwiegend offenen Bauweise. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie 1023 Eutin-Kiel. Südlich des Plangebietes befindet sich die Eutiner Straße (L 228). Zwischen der Bahnlinie und dem Plangebiet befindet sich ein ca. 4 m hoher Lärmschutzwall. Wegen der Schallimmissionen im Plangebiet durch den Schienen- und Straßenverkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 55 dB(A) im Erdgeschoss an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten wird. Im 1. Obergeschoss wird der Orientierungswert an den Immissionsorten IO 1, IO 3 und IO 5 eingehalten und an den Immissionsorten IO 4 und IO 6 um bis zu 2 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ von 59 dB(A) wird tagsüber an allen maßgeblichen Immissionsorten und in allen Geschossen eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen weiter, dass nachts der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 45 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten und in allen Geschossen überschritten wird. Dabei beträgt die Überschreitung im EG bis zu 5 dB und im 1. OG bis zu 14 dB. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ von 49 dB(A) wird im Erdgeschoss an den Immissionsorten IO 1, IO 3 und IO 5 eingehalten und an den Immissionsorten IO 2, IO 4 und IO 6 um 1 dB überschritten. Im 1. OG wird der Immissionsgrenzwert an allen Immissionsorten um bis zu 10 dB überschritten.

Damit können Außenbereiche wie zum Beispiel Terrassen, Balkone oder Dachterrassen im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet variabel angeordnet werden. Im 1. Obergeschoss sollten Balkone und Dachterrassen im nördlichen Bereich des Plangebiets südlich der 55 dB(A)-Isophone bzw. in Richtung Bahnlinie abgeschirmt auf der südlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes sollten Balkone und Dachterrassen nördlich der 55 dB(A)-Isophone bzw. ohne Sichtverbindung zur Eutiner Straße geplant werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, sollten aus sachverständiger Sicht Schlafräume so gestaltet werden, dass

- Schlafräume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden oder
- Schlafräumfenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Im Erdgeschoss kann auf eine raumluftechnische Anlage bzw. schallgedämpfte Belüftungseinrichtung verzichtet werden, sofern die Schlafzimmer zur Sicherstellung der Belüftung ein Fenster auf der in Richtung Bahnlinie abgeschirmten Gebäudeseite besitzen. Ferner sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen je nach Geschosslage passive Schallschutzmaßnahmen nötig.

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Gemeindewerke Malente. Gegenwärtig befindet sich auf den Flurstücken keine ausreichende Anzahl von Anschlüssen an das Trinkwasser Versorgungsnetz. Bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben muss je real geteiltes Grundstück ein Schacht und ein Anschluss hergerichtet werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Im Plangebiet befindet sich eine Ringleitung, an die vier Hydranten angeschlossen sind. Der Druck beträgt 5 bar bei einem DN von 100. Das vorhandene System kann den Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichern. Ein Löschwasserkonzept ist nicht erforderlich.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wurde von der Gemeinde an den Zweckverband Ostholstein (ZVO) übertragen und liegt damit nicht mehr in der Zuständigkeit der Gemeinde. Gegenwärtig befindet sich auf den Flurstücken keine ausreichende Anzahl von Anschlüssen an den Schmutzwasserkanal. Bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben muss je real geteiltes Grundstück ein Schmutzwasserschacht und –anschluss hergerichtet werden.

Oberflächenentwässerung

In dem Plangebiet soll die Grundstücksentwässerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB über eine dezentrale Versickerung erfolgen. Die Versickerung soll vorzugsweise in Form von Kiesrigolen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon/Internet

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

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die Schleswig-Holstein Netz AG (Netzbetreiber).

Versorgung mit Gas

Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt Schleswig-Holstein Netz AG (Netzbetreiber).

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) durchgeführt.

12. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Kulturdenkmäler hinweisen könnten, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung 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.

14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Malente 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.

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

15. Auswirkungen der Planung

Die brachliegende Wohnbaufläche soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Um dies zu erreichen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes, da die bestehenden Festsetzungen den heutigen baulichen Standards und dem Bedarf in der Gemeinde widersprechen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Bahnstrecke und in der Nähe einer Landesstraße. Von beiden Verkehrssträngen gehen Schallemissionen aus, die sich auf die Wohnbebauung auswirken. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten erarbeitet und Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Die Planung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes führen.

16. Anlage

- Prüfung der besonderen Artschutzbelange, BIOPLAN (2018)
- Baugrundbeurteilung, Egbert Mücke (2018)
- Entwässerungskonzept, dänekamp und partner (2018)
- Schalltechnisches Gutachten, Akustik Busch (2019)

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Malente, den

Unterschrift/Siegel

.....
Tanja Rönck
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 09.05.2019

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de