

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR EIN GEBIET ÖSTLICH DER GODENBERGSTRASSE UND WESTLICH DER BAHNSTRECKE NACH LÜTJENBURG SOWIE NORDÖSTLICH DES KLEINGARTENGELÄNDES IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Planungserfordernis / Planungsziele | 3 |
| 1.2 | Rechtliche Bindungen | 4 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 4 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 5 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 5 |
| 3.2 | Planungsalternativen / Standortwahl | 5 |
| 3.3 | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 3.4 | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 3.5 | Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet | 8 |
| 3.6 | Verkehr | 8 |
| 3.7 | Grünplanung | 9 |
| 4 | Kleinbahn | 11 |
| 5 | Immissionen / Emissionen | 12 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 14 |
| 6.1 | Stromversorgung | 14 |
| 6.2 | Wasserver- / und -entsorgung | 14 |
| 6.3 | Müllentsorgung | 16 |
| 6.4 | Löschwasserversorgung | 16 |
| 7 | Hinweise | 16 |
| 7.1 | Bodenschutz | 16 |
| 7.2 | Archäologie | 17 |
| 8 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 17 |
| 9 | Kosten | 17 |
| 10 | Billigung der Begründung | 18 |

ANLAGEN

- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung in Malente, B-Plan Malente 44, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 24.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Godenbergstraße 7b“ der Gemeinde Malente, Lairm-Consult GmbH, 20.01.2023
- Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung der Gemeinde Malente, Wasserhaushaltsbilanz, Bewertung gemäß A-RW 1 Berechnung, BN Umwelt GmbH, Breitenburg, 13.09.2023
- Baugrundbeurteilung und Versickerungsfähigkeit und allg. Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten, 1. Bericht vom 13.09.2023, Eickhoff und Partner mbH, Rellingen, 13.09.2023

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung der Gemeinde Malente für ein Gebiet östlich der Godenbergstraße und westlich der Bahnstrecke nach Lütjenburg sowie nordöstlich des Kleingartengeländes in Bad Malente-Gremsmühlen

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Malente beabsichtigt, auf dem Gelände des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschland (CJD) nach Abriss der dort vorhandenen Gebäude Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Das Bildungswerk des CJD mit der Produktionshalle wurde vor mehreren Jahren zum großen Teil geschlossen. Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig und kann wirtschaftlich darstellbar nicht modernisiert werden. Das Bildungswerk des CJD betreibt zur Zeit noch das Mutter-Vater-Kind-Haus in dem südwestlichen Gebäudekomplex. Auf der Grundstücksfläche gegenüber in der Brunnenstraße 1 wird ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Mutter-Vater-Kind-Haus für das Bildungswerk des CJD errichtet. Bis zur Fertigstellung des neuen Gebäudes werden die alten Flächen weiterhin durch das Bildungswerk des CJD genutzt. Durch die Zuteilung ukrainischer Flüchtlinge sind rund 1.200 m² der Gebäude des Bildungswerks des CJD von der Gemeinde angemietet und für die Unterbringung von 40 Personen hergerichtet worden. Die Unterbringung der Flüchtlinge ist zeitlich begrenzt und endet spätestens mit dem Umzug des Bildungswerks des CJD. Eine langfristige Nutzung der heutigen Bausubstanz kann insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten nicht erfolgen. Aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht ist der geplante Neubau von Wohnungen erforderlich.

Vorgesehen sind 7 zwei- bis dreigeschossige Gebäude für ca. 120-130 Wohnungen. Der private ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück selbst überwiegend in Garagengeschoßen, aber auch ebenerdig untergebracht. Ca. 30 % der Wohnungen sollen gefördert sein.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.560 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat am 01.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Bad Malente-Gremsmühlen wird als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt. Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Planung widerspricht diesen Vorgaben nicht.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Gebiet in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf ein Gebiet welches westlich an das Plangebiet angrenzt, das eine besondere Bedeutung für die Avifauna - Dichtezentrum für Seeadlervorkommen - hat. In der Hauptkarte 2 ist das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit einer besonderen Erholungseignung dargestellt. Die Planung widerspricht diesen Vorgaben nicht.

Der Flächennutzungsplan (2008) der Gemeinde stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan stellt ebenfalls Wohnbauflächen dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Malente aus dem Jahr 1979. Dieser setzt Allgemeines Wohngebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Bebauung mit zwei- bis drei Vollgeschossen fest.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Gemeinde Malente über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Zentrum“.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte Bad Malente-Gremsmühlens zwischen Godenbergstraße und der stillgelegten Kleinbahn nach Lütjenburg und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 5/16, 5/17, 5/19 und 5/20 der Flur 8, Gemarkung Malente. Das Grundstück ist mit den Gebäuden der ehemaligen Bildungsstätte des CJD bebaut. Das Gelände fällt von der Godenbergstraße steil ab zum Gleis der Kleinbahn. Der Höhenunterschied beträgt fast 10 m. Auf dem Grundstück ist Gehölzbestand in Form von Laub-, Nadel- und Obstbäumen vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet liegt die bebaute Ortslage Bad Malente-Gremsmühlens. Im Süden sind Kleingärten vorhanden.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|
| WA-Gebiet: | ca. 1,19 ha | 96 % |
| Verkehrsfläche: (Godenbergstraße) | ca. 0,05 ha | 4 % |
| Gesamt: | ca. 1,24 ha | 100 % |

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Standortalternativen drängen sich nicht auf, da die Gemeinde Malente auf eben diesem Grundstück die sanierungsbedürftige Bausubstanz abreißen und durch dringend benötigten Wohnraum ersetzen möchte. Es wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten geprüft. Ein erster Entwurf 2021 sah 10 Punkthäuser vor. Das abfallende Gelände ist bei dieser Variante allerdings nur wenig beachtet. Der aktuelle Entwurf 2022 zeigt 7 in hangparallelen Zeilen angeordnete Baukörper, die sich in die bewegte Topographie deutlich besser einfügen. Die erforderlichen Stellplätze lassen sich aufgrund der Hanglage gut in einem Garagengeschoss unterbringen.



2021



2022



2022

(alle Abbildungen Haake u. Kadoke)

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Bereitstellung dringend benötigtem Wohnraums und entspricht damit grundsätzlich dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Danach sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu beachten.

Mit der Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden ausschließlich verdichtete Bauformen als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Bodenversiegelungen werden damit auf das notwendige Maß beschränkt.

Den Belangen des Artenschutzes wird durch die Beachtung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nachgekommen. Es liegt eine fachgutachterliche Prüfung vor: "Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung in Malente, B-Plan Malente 44, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 24.10.2022". Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher besteht die Möglichkeit, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen ausgesetzt. Es liegt hierzu ein Gutachten vor „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Godenbergstraße 7b“ der Gemeinde Malente, Lairm-Consult GmbH, 20.01.2023“. Bei Beachtung von Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, wie im Bebauungsplan Nr. 44 auch, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die dort zulässigen Nutzungen werden die Ausnahmen des § 4 Absatz 3 BauNVO nunmehr ausgeschlossen, da der Fokus der Planung auf der Errichtung von Wohngebäuden für Dauerwohnungen liegt. Ferienwohnungen sind nicht gewünscht und demgemäß auch nicht zulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der Planvorstellung zur Errichtung von Geschosswohnungsbau behutsam angehoben. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO bleiben im Hinblick auf die Grundflächenzahl aber deutlich unterschritten. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit Zufahrten wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Die Gemeinde setzt die Grundflächenzahl bewusst niedrig fest, um die Einfügung der Bebauung in das Umfeld und das bewegte Gelände sicher zu stellen. Die als Regelfall in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Überschreitung von nur 50 % ist zur Unterbringung aller Stellplätze und Zufahrten nicht auskömmlich. Ausgleichend sind Stellplätze wasser- und luftdurchlässig zu errichten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen im Straßenrandbereich und max. 3 Vollgeschossen im übrigen Bereich festgesetzt. Zusätzlich werden max. zulässige Gebäudehöhen vorgegeben, die der Einfügung der Bebauung in das Umfeld dienen. Aufgrund des nach Osten stark abfallenden Geländes wird die Bebauung lediglich knapp 6 m über die Oberkante der Godenbergstraße ragen. Es wird angestrebt, einen Großteil der Stellplätze in Garagengeschossen unterzubringen. Diese Geschosse sind gem. § 21a BauNVO auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen unterstützen die geplante hangparallel angeordnete Bebauung. Damit können die Gebäude gut in die sehr bewegte Topographie eingefügt werden. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zulässig.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Sie sollen ein einheitliches Bild des kleinen Geschosswohnungsbaquartiers sicherstellen.

3.5 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die vorbereitende Untersuchung mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (BIG, EBP, 2019) formuliert in Maßnahme Nr. 15 die Herstellung einer Fußgängerbrücke über die Kleinbahn, in Maßnahme Nr. 17 optional die Herstellung eines Spielplatzes, in Maßnahme Nr. 25 die Errichtung einer Kindertagesstätte, in Maßnahme Nr. 26 einen Jugendtreff und in Maßnahme Nr. 27 die Errichtung einer Skateranlage. Für die Kindertagesstätte wurde zwischenzeitlich ein anderer Standort gefunden. Die vorgeschlagenen anderen Maßnahmen stellt die Gemeinde Malente zugunsten des dringend benötigten Wohnraumes zurück. Ein Jugendtreff ist in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und wird mit diesem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Godenbergstraße. Die innere Erschließung des Areals obliegt dem Eigentümer; eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da der Detailplanung nicht vorgegriffen werden soll. Die gesicherte Erschließung einschließlich notwendiger Flächen für die Feuerwehr ist im Bauantrag darzulegen.

Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Vorgesehen sind Garagen-geschosse und ebenerdige Stellplätze.

3.7 Grünplanung

Das Grünkonzept sieht den Erhalt einer Grünkulisse vor, auch wenn nicht jeder vorhandene Baum erhalten werden kann. Die Baumreihe entlang der Godenbergstraße wird aus dem Ursprungsplan grundsätzlich übernommen. Darüber hinaus sind im Plangebiet verteilt neben den als zu erhalten festgesetzten Bäumen Baumpflanzungen vorgesehen.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind mit der Planung nicht verbunden, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 aus dem Jahr 1979 eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung nicht vorsieht. Die Planung entspricht grundsätzlich den umweltschützenden Vorschriften des BauGB, da mit der Nachverdichtung in Kombination mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen die Inanspruchnahme freier Landschaft vermieden wird.

Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird ebenfalls nicht nachteilig berührt. Die Vorschriften zum Artenschutz des BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Die nach Gutachten erforderlichen Maßnahmen werden beachtet und vertraglich gesichert. Für entfallende Bäume werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet selbst vorgesehen.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die

Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Zur Beurteilung der Betroffenheiten hat die Gemeinde Malente ein Gutachten erarbeiten lassen (Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung in Malente, B-Plan Malente 44, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 24.10.2022), das als Anlage der Begründung beigelegt ist. Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenziell Quartiere in einem Gebäudekomplex. In den Gebüsch am Rand besteht ein Potenzial für Haselmäuse.

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten und die Haselmaus erfahren keine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da die Arten ausweichen können, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden oder Bäumen durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis September – allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abbruch des potenziellen Quartiergebäudekomplexes (Wohnhäuser Nr. A), in der Zeit von Februar bis November, wenn nicht durch eine Suche nach Fledermäusen und Gebäudebrütern im betreffenden Gebäude ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse im Umfeld oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden, wenn die Wohngebäude Nr. A abgebrochen werden. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d.h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden.

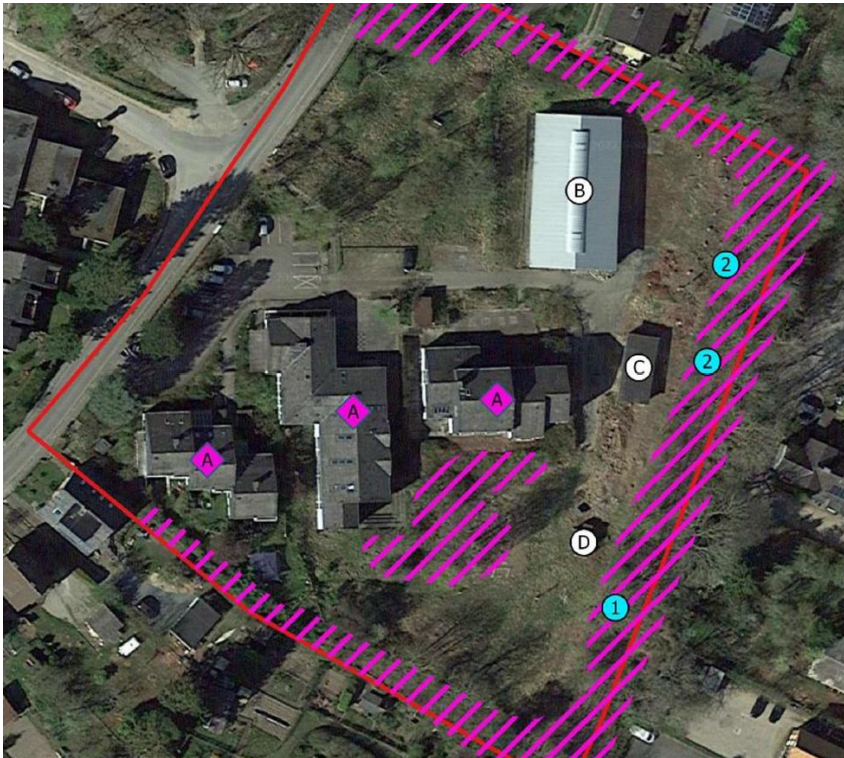


Abb.: K. Lutz

Zu empfehlende Quartiere der Firma Hasselfeldt <http://www.hasselfeldtnaturschutz.de/>: Fledermausanzjahresquartier für Abendsegler FGJQ-AS-K oder Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ (1 Stück je Abrisshaus) oder der Firma Schwegler <http://www.schwegler-natur.de/>: Fledermaus-Winterquartier 1WQ (1 Stück je Abrisshaus) oder Fledermaus - Großraum- & Überwinterungshöhle 1FW (1 Stück je Abrisshaus).

Die Maßnahmen werden beachtet und durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Es ist vorgesehen, dass vor den Abrissmaßnahmen eine Kontrolle hinsichtlich der Fledermäuse erfolgt. Sollten tatsächlich Quartiere innerhalb der Gebäude nachweisbar sein, ist die Bereitstellung künstlicher Quartiere erforderlich. Werden keine Hinweise für Quartiere gefunden, entfallen künstliche Quartiere.

4 Kleinbahn

Die Bahnstrecke Malente – Lütjenburg ist eine öffentlich gewidmete Eisenbahninfrastruktur und steht im Eigentum der Hein Lüttenborg Bahnstreckenverwaltungsgesellschaft mbH (HLB). Die Bahnstrecke ist zur Zeit stillgelegt. Für eine Inbetriebnahme der Strecke ist eine Genehmigung beim Eisenbahn Bundesamt einzuholen.

Es liegen Ideen vor, die Bahnstrecke zu reaktivieren. Der Fahrgastverband PRO BAHN schlägt vor, einen Anschluss an Malente Nord (km 2,000) zu schaffen. Auch Universitäten und Forschungsinstitute sind daran interessiert, die Bahnstrecke als Teststrecke für Solarbahnen zu nutzen. In der Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 der Gemeinde Malente wird die Bahnstrecke berücksichtigt.

5 Immissionen / Emissionen

Die Planung wird aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft hervorrufen.

Zur Beurteilung etwaiger Immissionen liegt ein Gutachten vor (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Godenbergstraße 7b“ der Gemeinde Malente, Lairm-Consult GmbH, 20.01.2023), das als Anlage der Begründung beigefügt ist. Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den benachbarten gewerblichen Nutzungen erfolgten detaillierte Prüfungen. Hierbei wurden die jeweils maßgebenden Quellen des Betriebs für den Plangeltungsbereich berücksichtigt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches den Anforderungen der TA Lärm tags und nachts entsprochen wird. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts werden eingehalten. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm tags und nachts überwiegend entsprochen. Lediglich zwischen dem Pkw-Stellplatz der Senioren-Residenz Godenbergschlößchen wird der Abstand unterschritten, allerdings sind von diesem Stellplatz nur in Ausnahmefällen vereinzelte Abfahrten von Besuchern zu erwarten, so dass diese vergleichbar mit der Situation in Wohngebieten ist, somit sind keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm der die Bahnstrecke Malente – Lütjenburg berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen wurden aus aktuellen Verkehrszählungen ermittelt und auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet. Für die Schienenstrecke erfolgte eine Abschätzung für eine ggf. entstehende Nahverkehrsverbindung. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm. Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Im straßennahen Bereich errechnen sich aus dem Gesamtverkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags. Im Nachtzeitraum ergeben sich entlang der Schiene Beurteilungspegel aus Gesamtverkehrslärm von bis zu 55 dB(A). An der geplanten Bebauung erreichen die Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird entlang der Godenbergstraße und entlang der Bahnstrecke überschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird an der geplanten Wohnbebauung überall eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Godenbergstraße sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung der Grundstücke nicht möglich und aufgrund der geplanten Geschossigkeit auch nicht sinnvoll. Ebenso ist aktiver Lärmschutz entlang der Bahn aufgrund des ansteigenden Geländeverlaufes des Grundstückes und der geplanten Geschossigkeit nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet. Zudem wird der Immissionsgrenzwert im Tageszeitraum an der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, auf dem Planwerk dargestellt. Aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags an der geplanten Wohnbebauung ergeben sich keine Beschränkungen für die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

6.2 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt.

Das Regenwasser wird heute in einer Zisterne gesammelt und in den Kanal in der Godenbergstraße gepumpt. Zur schadlosen Ableitung künftig im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist, soweit möglich, eine Versickerung/Verdunstung an Ort und Stelle durch ein Mulden-Rigolen-System, und unterstützend durch wasser- und luftdurchlässige Stellplätze und Dachbegrünung vorgesehen. Aufgrund der Geländesituation können Versickerungs- und Verdunstungsanlagen allerdings nur begrenzt vorgehalten werden. Im Zuge der Bauanträge ist nachzuweisen, wie mit dem Regenwasser umgegangen werden kann. Die tlw. Versickerungsfähigkeit ergibt sich aus dem vorliegenden Bodengutachten, das als Anlage der Begründung beigefügt ist (Baugrundbeurteilung und Versickerungsfähigkeit und allg. Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten, 1. Bericht vom 13.09.2023, Eickhoff und Partner mbH, Rellingen, 13.09.2023).

Eine Wasserhaushaltsbilanz liegt vor (Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung der Gemeinde Malente, Wasserhaushaltsbilanz, Bewertung gemäß A-RW 1 Berechnung, BN Umwelt GmbH, Breitenburg, 13.09.2023) und ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Veränderungen gegenüber dem Referenzzustand sind nachfolgend abgebildet:

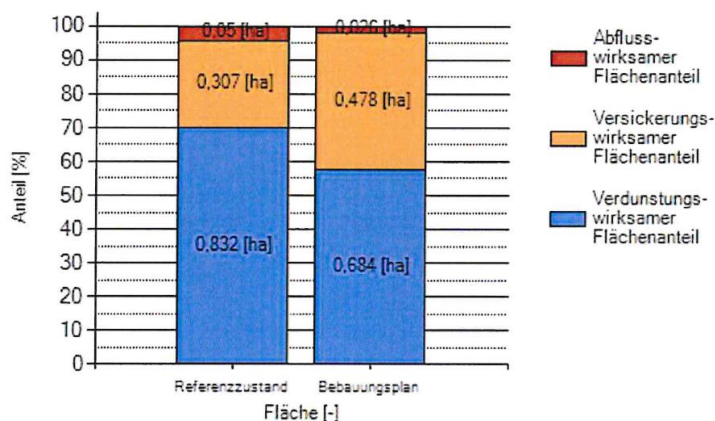


Abb.: BN Umwelt GmbH

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis und Bewertung:

„Das Programm A-RW 1 unterscheidet zwischen Fall 1-3. Im Fall 1 sind Änderungen von +/- 5 % möglich. Bei der Bewertung im Fall 2 sind Änderungen von +/- 5 % < +/- 15 % möglich. Im Fall 3 ist eine Veränderung im Bereich +/- 15 % zulässig.

Aus der vorgenannten Abweichung ergibt sich für das Kriterium „Ableitung“ keine Schädigung. Für die Kriterien „Versickerung“ und „Verdunstung“ ergibt sich eine deutliche Schädigung mit einer Abweichung zum Referenzzustand zwischen 5% und 15%.

Das Bebauungsgebiet ist dem Fall 2 (+/- 5 % < +/- 15 %) zuzuordnen. Der Unterschied des Bebauungsplanes zu dem Referenzzustand im Fall 2, liegt der Abfluss bei 2,01 % und ist im zulässigen Bereich des Abflusses. Der Versickerungsanteil ist um 14,44 % im Vergleich des Referenzwertes erhöht. Die Verdunstung unterschreitet den Referenzwert um 12,42 %.

Der eben genannte Vergleich wird bezogen auf den naturnahen Zustand, somit auf eine unbebaute Fläche bezogen. Die Fläche des B-Planes Nr. 44 wurde von dem Bildungs- und Sozialunternehmen betrieben. Die Fläche hat durch den Betrieb der Einrichtung einen Befestigungsgrad von rd. 50 % und leitet das komplette Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal. Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrad und Änderung der Behandlung von Niederschlagswasser, wird durch die Bebauung des geplanten B-Planes Nr. 44, 1 Änderung, ein besserer Zustand für den Wasserhaushalt geschaffen.

Um die maximal erreichbaren Verbesserungen der Verdunstungswerte zu erhalten, kann das Regenwasser durch die Verwendung in offenen Wasserflächen, als Zier- oder Biotopelemente zur Verdunstung gebracht werden. Ebenso kann die Verdunstung durch die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung von Pflanzen erreicht werden. Die Nutzung des Regenwassers zur Verdunstung entspricht dem natürlichen Wasserkreislauf und kann zur Kühlung von Wohnquartieren beitragen. Eine vollständige Verdunstung von Niederschlagswasser ist insbesondere im Winterhalbjahr nicht realistisch.

Weitere Maßnahmen für eine Erhöhung der Verdunstung, ist der Bau von Gründächern und ausreichend Pflanzungen. Durch die Baum- und Heckenpflanzen kann eine mögliche Erhöhung der Verdunstung erzielt werden.“

Die Maßnahmen werden beachtet. Im Bebauungsplan sind Gründächer festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt sind Erhaltungsgebote für Bäume und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwillige Feuerwehr" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall voraussichtlich dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

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

Bad Malente-Gremsmühlen,

Siegel

()

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung ist am rechtskräftig geworden.