

BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 45,
1. TEILBEREICH
DER GEMEINDE MALENTE

FÜR EIN GEBIET IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN
ZWISCHEN SCHWEIZER STRASSE, HARRINGSREDDER, BERLINER STRASSE
UND KELLERSEESTRASSE
(GRUNDSTÜCK SCHWEIZER STRASSE NR. 16-18)

- Entwurf -

VERFAHRENSSTAND:

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☒ VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 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	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	16
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	16
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	16
5.4	Müllentsorgung	17
5.5	Löschwasserversorgung	17
6	Hinweise	17
6.1	Bodenschutz	17
6.2	Archäologie	18
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8	Kosten	19
9	Billigung der Begründung	19

ANLAGEN

1. *Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/ 16. BImSchV – 2. Änderung B-Plan Nr. 45, Gemeinde Malente, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 09.09.2025*

BEGRÜNDUNG

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich** der Gemeinde Malente für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen Schweizer Straße, Harringsredder, Berliner Straße und Kellerseestraße (Grundstück Schweizer Straße Nr. 16-18)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet gilt die seit 2008 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich der Gemeinde Malente. Der Ursprungsplan Nr. 45 setzte ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebaubarkeit in offener Bauweise, einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 sowie einer Zweigeschossigkeit fest. Die erste Änderung hatte die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und drei Doppelhäuser zum Ziel. Die GRZ wurde unter anderem auf 0,3 begrenzt und die Anzahl der Wohneinheiten ebenfalls festgesetzt. Es erfolgten klare Festsetzungen über die äußere Gestaltung und Höhen der baulichen Anlagen sowie grünplanerische Festsetzungen. Für die beiden östlichen Baufenster wurde bereits durch die Bauaufsicht des Kreises Ostholstein im Mai 2023 eine Baugenehmigung für ein entsprechendes Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erteilt. Es sind bereits zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten umgesetzt. Nun gilt es den Bebauungsplan an die Bestandssituation und an das zukünftige Bauvorhaben für den westlichen Bereich des Plangebietes anzupassen. Das Planungsziel ist weiterhin die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den bisherigen Festsetzungen, um den Charakter und das ursprüngliche Planungsziel zu wahren. Zudem soll weiterhin der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen und ein ortsverträglich städtebaulicher Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und angrenzend zur Landesstraße und Kreuzung geschaffen werden. Die Neubaukonzeption soll der Verkehrssituation an der Kreuzung Harringredder und Schweizer Straße (L174) gerecht werden. Zudem wurde auch ein Lärmgutachten erstellt und die Maßnahmen bei der Planung berücksichtigt. Insgesamt wird unter Berücksichtigung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.500 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. Jedoch müssen die Belange des Naturschutzes grundsätzlich berücksichtigt werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens die Belange 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. Lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts ist entbehrlich.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente hat am 05.05.2026 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum* von Eutin, *im 10 km-Umkreis um ein Mittelzentrum*. Zudem liegt der Bereich in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* sowie innerhalb eines *Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft*.

Der Regionalplan 2023 für den Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf stellt das Plangebiet innerhalb des *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Bad Malente-Gremsmühlen* dar. Zudem wird auf den *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* sowie in der Nebenkarte auf einen *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* verwiesen.

Die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III 2020 (zum Sachthema Windenergie an Land) stellt für das Plangebiet keine Vorranggebiete für Windenergie dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf ein *Dichtezentrum für Seeadlervorkommen*, an dessen Randbereich sich das Plangebiet befindet. Nach der Karte 2 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Erholungseignung*.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006 stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar und weist den Bereich aus, der an der Landstraße aus von der *Bebauung freizuhalten* ist. Dementsprechend wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Der Landschaftsplan von 1999 deckt sich im Wesentlichen mit den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich aus dem Jahr 2008. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

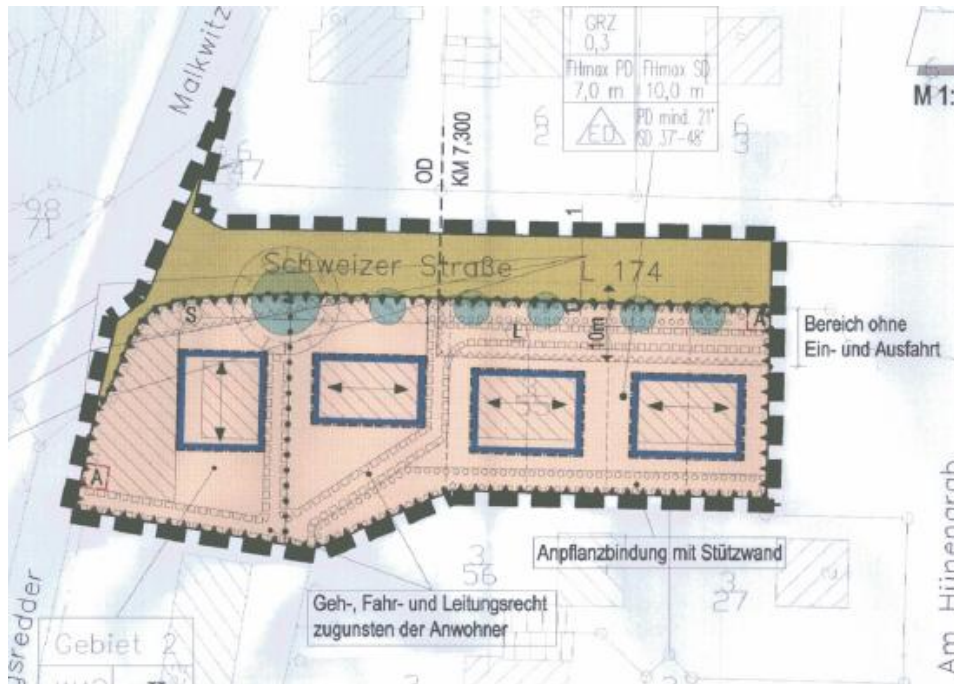


Abb.: Ausschnitt B-Plan Nr. 45, 1. TB, 1. Änderung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Interessengebietes, Gebietsnummer 4, des Kreises Ostholstein in der Gemeinde Malente.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Bad Malente-Gremsmühlen, in rd. 500 m Entfernung zum westlichen Ufer des Kellersees. Das Grundstück wird von Westen aus über die Straße „Harringsredder“ erschlossen. Diese führt auf die Schweizer Straße, die L174, welche sich nördlich entlang des Plangebietes erstreckt. Umliegend befinden sich größtenteils freistehende Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser sowie ein Reihenhaushaus angrenzend zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Nach Osten grenzt ein Parkplatz an die Grundstücksgrenze. Nach Süden bildet ein stark bewachsener Hang bzw. eine neu errichtete Stützwand die Grenze zu den vorhandenen Wohnbaugrundstücken. Innerhalb des Plangebietes befindet sich neben den zwei bereits umgesetzten Doppelhäusern eine größtenteils ungenutzte Brachfläche, die als Abstellfläche für Baumaterial und Bodenablagerungen genutzt wird. Es hat sich teils eine Gras- und Krautflur gebildet. Darüber hinaus befindet sich ein schützenswerter Großbaum am Rand der nördlichen Grundstücksgrenze, an der Kreuzung Harringsredder und Schweizer Straße.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	2.377 m ²	76 %
Verkehrsfläche:	735 m ²	24 %
Gesamt:	3.112 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Anpassung an die Bestandsituation und Berücksichtigung der geplanten Neubaukonzeption. Alternative Standorte und Planungsalternativen fallen im Hinblick auf das Planungsziel somit aus.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen im geringen Umfang. Durch die Klarstellung der Anzahl der Wohneinheiten und der geplanten Höhenbegrenzung ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

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 ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/ 16. BImSchV – 2. Änderung B-Plan Nr. 45, Gemeinde Malente, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 09.09.2025). Diese befindet sich im Anhang zur Begründung. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es ergeben sich geringfügige Änderungen gegenüber der seit 2008 rechtskräftigen 1. Änderung des Ursprungsplan. Zur Förderung der Wohnruhe sind alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die Gemeinde Malente möchte Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen. Auch Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind in dem Gebiet daher ausgeschlossen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Weiterhin wird an der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 festgehalten und damit die Bodenversiegelung geringgehalten und die gewünschte eher kleinteilige Bebauung unterstützt. Die maximale Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO

bezeichneten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden. Dieses ist erforderlich, da am Ortsrand eine eher kleine Kubatur der Gebäude gewollt ist. Die als Regelfall vorgesehene Überschreitung um nur 50 % ist für die Unterbringung aller Nebenanlagen und Nebengebäude nicht auskömmlich. Für Terrassen und Balkone ist zusätzlich eine Überschreitung um bis zu 50 % möglich.

Die max. zulässige Geschossigkeit – maximal zwei Vollgeschoss - in Verbindung mit Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhe der baulichen Anlagen von 11 m über NHN dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bezüglich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Baufenster werden an die Bestandsbauten und Neubauvorhaben angepasst. Abweichungen bis 1,50 m von den Baugrenzen widersprechen nicht dem vorgesehenen räumlichen Konzept und können für vertikale und gebäudegliedernde Bauteile zur städtebaulichen Gliederung der Wohngebäude können zugelassen werden. Weiterhin sind Außenterrassen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Der Gebietscharakter orientiert sich an den vorhandenen Einzel- und Doppelhäusern. Darüber hinaus werden die Wohneinheiten weiterhin beschränkt, sodass der angestrebten gemäßigten Verdichtung und Erschließungssituation entsprochen werden kann.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung. Es werden Festsetzungen, die der Einfügung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild dienen, getroffen. Um eine homogene Dachlandschaft bilden zu können, werden Vorgaben für die Materialien zur Dachgestaltung getroffen. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden. Anlagen zur Sonnenenergie sind zulässig.

Die Vorgärten - Fläche zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie - sind mit Ausnahmen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird von Westen aus über die Straße „Harringsredder“ erschlossen. Diese führt auf die Schweizer Straße, die L174, welche sich nördlich entlang des Plangebietes erstreckt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.g. der Anwohner festgesetzt, um die innere Erschließung zu sichern.

Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung ergeben sich geringfügige Änderungen gegenüber der 1. Änderung. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird die Anpflanzbindung der Stützwand gelöst. Die Betonwinkelstützwand ist bereits umgesetzt, eine Anpflanzung nicht zwingend erforderlich. Hausgärten mit Grünflächen erstrecken sich davor, folglich zwischen Neubau und Stützwand. Die Baumanpflanzung von 5 straßenbegleitenden Bäumen ist weiterhin vorgesehen und wird festgesetzt. Darunter befindet sich weiterhin die Anpflanzbindung als Hecke. Der schützenswerte Großbaum wird als zu erhalten festgesetzt und ist bei Abgang zu ersetzen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung, 1. Teilbereich kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung 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.

Die Gemeinde Malente arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geplanten Änderung, die nicht die Grundzüge der Planung betreffen und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden und Fläche:

Es kommt durch die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu einer Erhöhung des bisher zulässigen Versiegelungsgrades, wobei allerdings Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits teils als Lagerfläche von Baumaterialien oder Erdablagerungen genutzt wurden. Letztere sind teils mit einer Gras- und Krautflur überwachsen. Mit der vorliegenden 2. Änderung bleibt die Grundflächenzahl von 0,3 bestehen. Es ändert sich lediglich der zulässige Grad der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % sowie für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um bis zu 50 %. Dies lässt sich folgendermaßen aufzeichnen:

Eingriffsfläche	Flächengröße rd.	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m²)
Allgemeines Wohngebiet	2.377 m²		
GRZ 0,3	713 m²		
Vorher:			
Stellplätze / Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO (bis 50 %)	357 m²		
Neu:			
Stellplätze / Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO (bis 75 %)	535 m²		
	Auszugleichen davon 535-357m²= 178 m²	0,3	54
Neu:			
Terrassen / Balkone (bis 50 %)	357 m²	0,3	107
Summe Eingriffe			161

Demzufolge ergibt sich ein zusätzlicher Versiegelungsgrad von 161 m². Dazu erfolgt eine Anpassung der Baufenster an die vorhandenen und geplanten Gebäude. Da es sich bei vorliegender Planung um einen Bebauungsplan nach dem beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB handelt, müssen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft grundsätzlich

nicht ausgeglichen werden. Die zusätzlichen Eingriffe in den Boden im Innenbereich sind planungsrechtlich zulässig. Zumal wird die Fläche bisher größtenteils als Lagerfläche genutzt und die zusätzliche Versiegelung wird in geringem Umfang stattfinden.

Schutzgut Wasser:

Durch den zuvor benannten Versiegelungsgrad werden mögliche Eingriffe in das Schutzgut teilweise verstärkt. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist jedoch nicht zu erwarten, da auch in dem Ursprungsplan bereits eine Bebauung zulässig ist.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die Landesstraße verläuft entlang des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe wird sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht verschlechtern. Die max. zulässige Geschossigkeit in Verbindung mit Beschränkungen der Gesamthöhen dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Insgesamt wird von keinem erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild angenommen.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft hier nicht zu.

Zusammenfassung:

Durch die geringfügigen Änderungen sind Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Ausgleich wird jedoch nicht notwendig. Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 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 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Artenschutzrechtlich ergeben sich keine Bedenken, da es sich um eine teils ungenutzte Brachfläche handelt, die teils als Lagerfläche von Baumaterialien genutzt wird bzw. wurde. Während der Bauphase wurde diese Flächen intensiv beansprucht. Diese Fläche weist nur eine geringe Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt auf.

Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes ist der als zu erhaltene festgesetzte, vorhandene Baum an der Schweizer Straße dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Weiterhin sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausschließlich Hecken zu pflanzen. Zusätzlich ist innerhalb dieser Fläche ein Zaun auf der Gebäuden zugewandten Seite zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen 0,70 m nicht überschreiten. Es wird empfohlen, bei der Pflanzung der Laubgehölzhecken heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Dazu können die in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zur Verwendung kommen:

Pflanzenliste für Baumpflanzungen:	Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn	Euonymus europaea - Pfaffenhut
Alnus glutinosa - Roterle	Genista tinctoria – Färber-Ginster
Betula pendula - Birke	Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Ilex aquifolium - Stechpalme
Crataegus laevigata agg. - Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Crataegus monogyna - Weißdorn	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Fagus sylvatica - Rotbuche	Malus domestica - Holzapfel
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Prunus padus - Traubenkirsche
Malus domestica – Holzapfel	Prunus spinosa - Schlehe
Pinus sylvestris - Kiefer	Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Populus tremula – Zitter-Pappel	Ribes uva-crispa – Wilde Stachelbeere
Quercus petraea Traubeneiche	Ribes alpinum – Wilde Johannisbeere
Quercus robur - Stieleiche	Rosa canina - Hundsrose
Robinia pseudoacacia - Robinie	Rosa glauca - Hechtrose
Salix caprea – Salweide	Rosa omeiensis f. pteracantha - Stacheldrahtrose
Salix daphnoides – Reif-Weide	Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rosa rubiginosa - Weinrose
Sorbus domestica - Elsbeere	Rosa rugosa - Kartoffelrose
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere	Rosa tomentosa - Filzrose

Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Tilia tomentosa - Silberlinde Tilia vulgaris "Pallida" - Kaiserlinde Ulmus laevis - Flatterulme Ulmus minor – Feldulme	Rubus fruticosus - Brombeere Rubus idaeus - Himbeere Sambucus nigra - Holunder Sarthothamnus scoparius - Besenginster Salix caprea – Salweide Salix purpurea - Purpurweide Vaccinium myrtillis - Blaubeere Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Kletterpflanzen: Clematis montana - Anemonen-Waldrebe Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe Hedera helix - Gemeiner Efeu Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt	Laubbäume: Rot- und Weißdorn Hainbuche Feldahorn Vogelbeere, Mehlbeere und Scharlachdorn

Es sind entsprechend den festgesetzten Standorten 5 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Hier wird beispielsweise die Verwendung kleinkroniger Arten wie Rot- und Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Mehlbeere und Scharlachdorn empfohlen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Geräuschemissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde Malente hat eine Untersuchung erarbeiten lassen, welche die ursprüngliche überholte Untersuchung ablöst (Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/ 16. BImSchV – 2. Änderung B-Plan Nr. 45, Gemeinde Malente, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 09.09.2025). Das Gutachten befindet sich im Anhang der Begründung. Nachfolgend werden Ergebnisse wiedergegeben und zusammengefasst:

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel in 5,20 m Höhe (1. OG) bis 64 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 53 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der südlichen Fahrbahnkante der *Schweizer Straße (L 174)*.

Die Ausbreitungsberechnung ohne Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung zeigt, dass für ein 1. Obergeschoss die städtebaulich wünschenswerten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl tags als auch nachts kaum erreicht werden. Diese können allenfalls im Schallschatten des jeweiligen Gebäudes erwartet werden.

Die Immissionsgrenzwerte, die eine Zumutbarkeitsschwelle ausdrücken werden für das Baugebiet am TAG erst ab einem Abstand von ca. 12 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zur *Schweizer Straße (L 174)* erreicht. Während der NACHT stellt sich die Situation aufgrund geringerer Verkehrsstärken dagegen etwas besser dar, denn der

Immissionsgrenzwert wird bereits ab einem Abstand von ca. 7 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zur *Schweizer Straße (L 174)* eingehalten und liegt damit an den Nordfassaden der bereits in Errichtung befindlichen Gebäude.

Vergleichbar stellt sich die Situation für eventuelle Außenwohnbereiche dar. Eine ungestörte Kommunikation wird bereits am 3 m Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze möglich, jedoch bleibt der Immissionsgrenzwert überschritten. An den Nordfassaden angeordnete Außenwohnbereiche sollten durch Balkon- oder Terrassenverglasung vor Verkehrslärm geschützt werden.

Für eine schutzbedürftige Wohnbebauung werden folgende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

Schutz der Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel TAG gemäß *DIN 4109-1* [6]

Soweit möglich sollten schutzbedürftige Räume oder Kinderzimmer nicht zu den nördlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude ausgerichtet werden. Erfolgt dies ausnahmsweise doch, sind für diese Räume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn sie nördlich der 59 dB(A)-Isophone TAG liegen.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 45 werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Als planungsrechtliche Vorgabe empfiehlt sich dazu die **Festsetzung von Lärmpegelbereichen** nach *DIN 4109-1* [6].

In der vorliegenden Situation erfolgt die Bemessung auf Grundlage der Situation ohne Bebauung und mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten des *Harringsredders* von 30 km/h sowie der *Schweizer Straße (L 174)* von 50 km/h im Bereich des Geltungsbereiches. Die Beurteilungspegel TAG sind heranzuziehen. **Es resultieren die Lärmpegelbereiche III und IV.** Es wird empfohlen die Baugrenze an die Grenze zwischen den beiden Lärmpegelbereichen zu legen, sodass die gesamte Bebauung nur im Lärmpegelbereich III liegt.

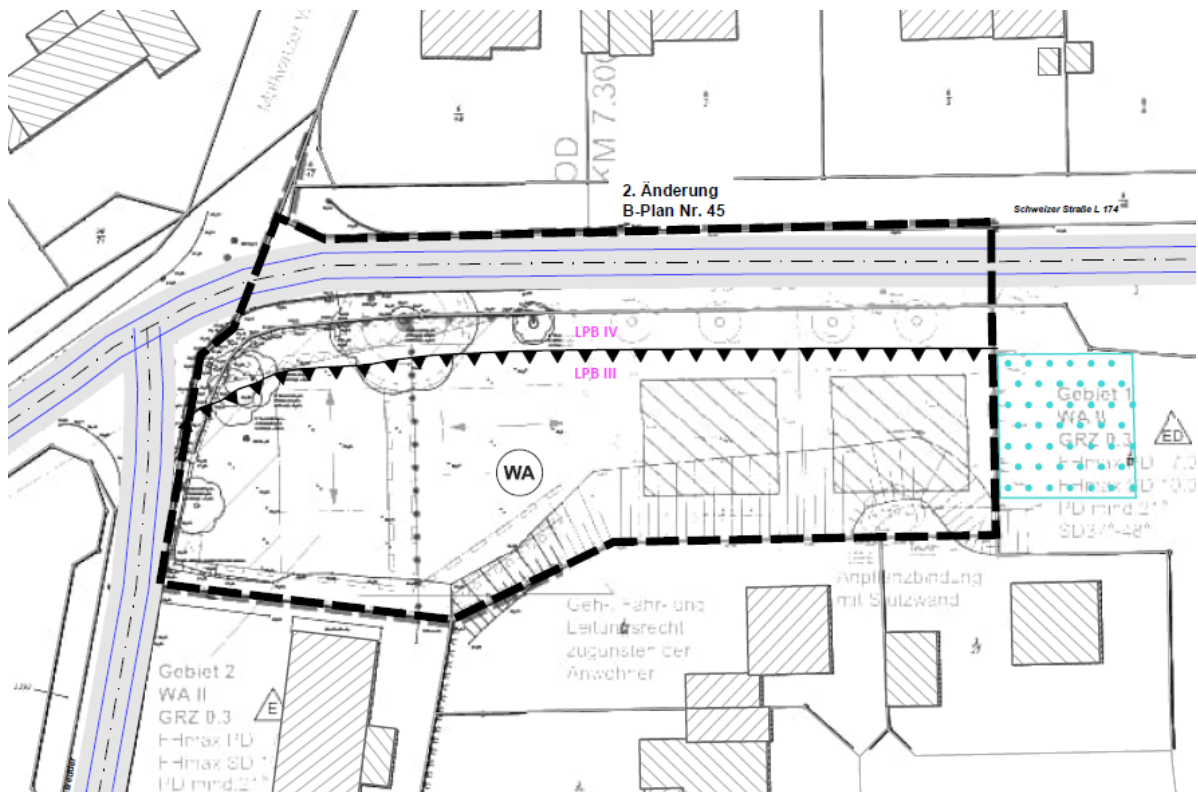


Abb.: Ausschnitt „Anhang 3 Lärmtechnische Untersuchung“, Quelle: Lärmgutachten

Empfehlungen

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Geltungsbereich ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach *DIN 4109-1* [6] erforderlich. Im Folgenden wird ein Vorschlag zu dieser Festsetzung genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des *BImSchG* [9] gemäß der vorangegangenen Abbildung.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Im LPB III liegende Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Schweizer Straße, L 174) abgewandten Gebädefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur

Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 4 m der nördlichen Grundstücksgrenze zur Schweizer Straße (L 174) ausgeschlossen. Sollten dort ausnahmsweise Außenwohnbereiche vorgesehen werden, sind diese durch Abschirmungen im Nahbereich (z.B. Terrassen- oder Balkonverglasung) soweit abzuschirmen, dass ein Beurteilungspegel tags von 62 dB(A) erreicht wird.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet und in der aktuellen 2. Bebauungsplanänderung festgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz der Gemeindewerke Malente.

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

Niederschlagswasser

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und nach dem Ursprungspan ist bereits eine Bebauung zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten und verdichteten Flächen ist schadlos zu beseitigen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist 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 dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen 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.

Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist die Anlage vollständig zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Der Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises anzuzeigen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.2 Archäologie

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.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

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

Malente,

Siegel

(Godow)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung, 1. Teilbereich ist am rechtskräftig geworden.