

BEGRÜNDUNG

ZUR 12. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51b

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER PLÖNER STRAÙE,
DER FRAHMSALLEE UND DEM OLANDSWEG

- 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)
- 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	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.4	Verkehr	8
3.5	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Gasversorgung	9
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung	10
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8	Kosten	11
9	Billigung der Begründung	11

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 51b, 12. Änderung** der Gemeinde Malente für ein Gebiet zwischen der Plöner Straße, der Frahmsallee und dem Olandsweg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das ehemalige Schwesternerholungsheim an der Plöner Straße steht seit geraumer Zeit leer und soll nun durch einen Neubau ersetzt werden. Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück ein neues Mehrfamilienwohnhaus schaffen, welches einen größeren Abstand zu den östlichen Nachbarn und dem Baumbestand einhält. Zudem wird eine durchgehende Dreigeschossigkeit und das Anlegen einer größeren Stellplatzanlage geplant.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 700 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.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente hat am die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet als *Stadt- und Umlandbereich* im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Eutin in Verbindung mit dem Unterzentrum Plön dar. Der Ort Bad Malente-Gremsmühlen wird dabei als *Stadtrandkern II. Ordnung* eingestuft, und soll somit Versorgungsaufgaben im engen räumlichen Zusammenhang mit dem übergeordneten zentralen Ort wahrnehmen. Zusätzlich befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb eines *Vorbehaltstraums für Natur und Landschaft*, sowie innerhalb des *Naturparks „Holsteinische Schweiz“*. Weiterhin wird das Gemeindegebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung* eingestuft.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt einen *Stadtrandkern 2. Ordnung* und im zu betrachtenden Bereich ein *baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet* eines

zentralen Ortes dar. Der Dieksee stellt ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente wurde im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b berichtigt. Diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.10.2013 rechtskräftig und stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51b, 9. Änderung vom 29.10.2013. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, mit einer GRZ von 0,15 und einem Baufenster, welches in der Geschossigkeit gestaffelt ist.

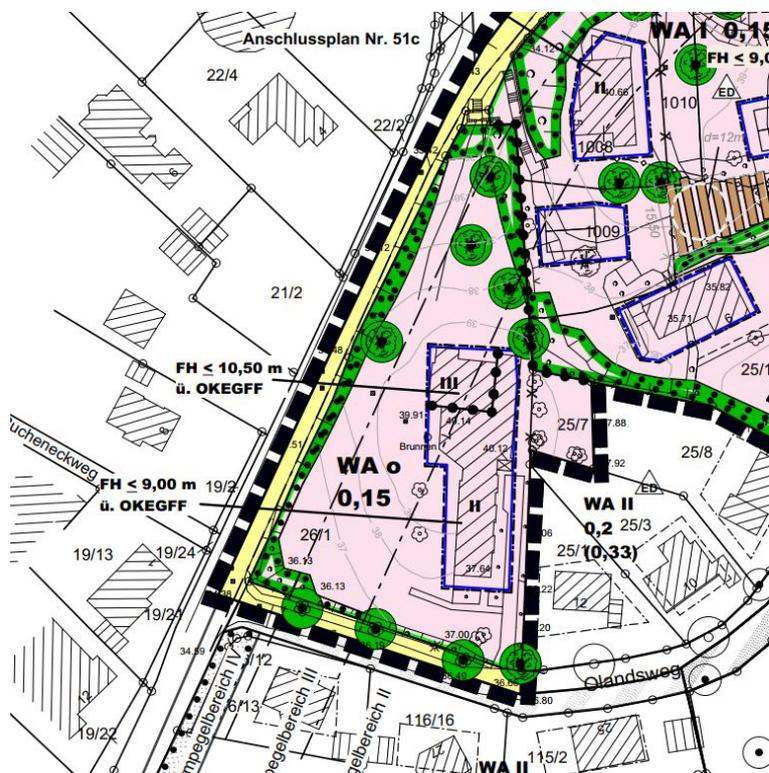


Abb.: Ausschnitt, BP 51b, 9. Änderung, 2013

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt östlich des Dieksee und östlich der Plöner Straße. Die südliche Abgrenzung bildet der Olandsweg und im Osten und Norden grenzt die vorhandene Wohnbebauung der Frahmsallee an das Plangebiet. Die Zufahrt zum Grundstück besteht im östlichen Bereich am Olandsweg. Entlang der Plöner Straße, des Olandsweges und im nördlichen

Grundstücksbereich bestehen Gehölz und sonstige Einzelbäume. Auf dem Gelände befindet ein Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. Das Areal ist durch eine bewegte Topografie - die zur Plöner Straße hin abfällt - gekennzeichnet.

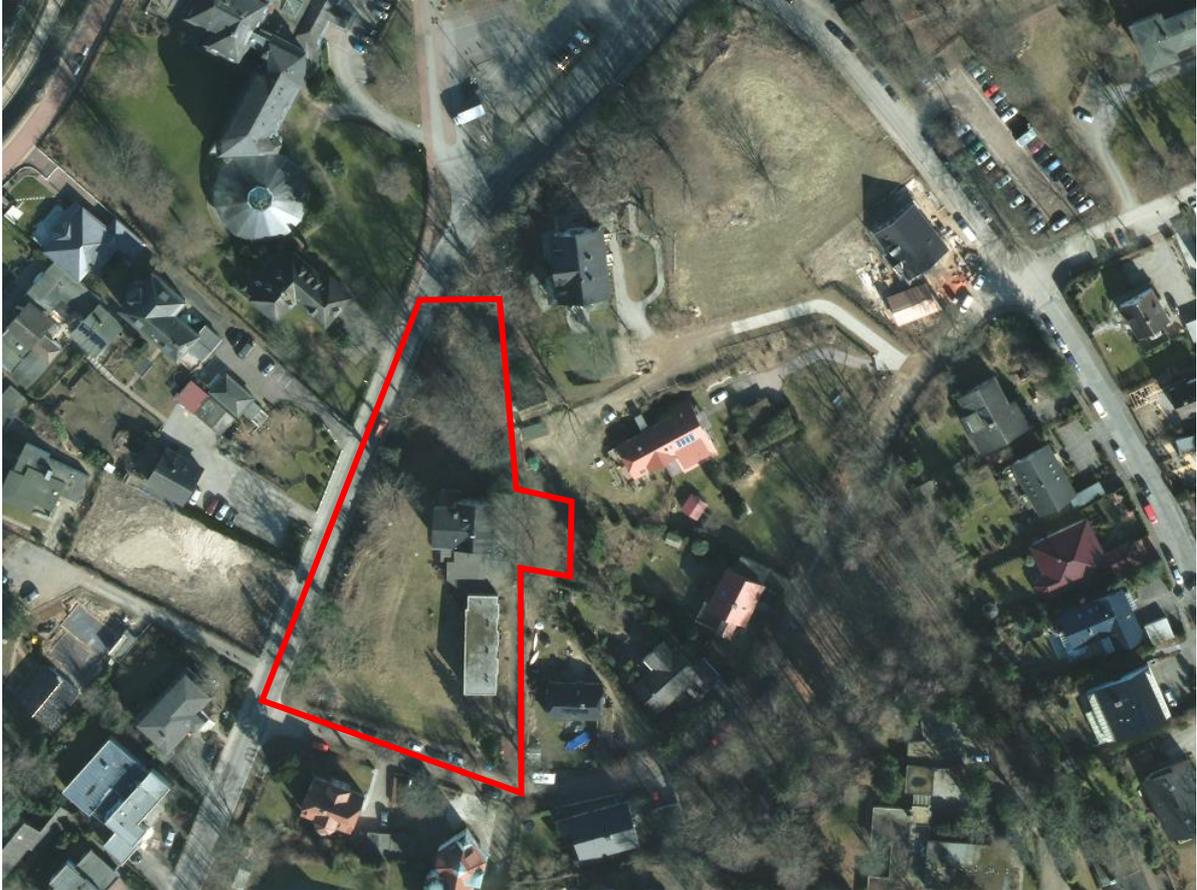


Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	4.460 m ²
Verkehrsfläche	750 m ²
Gesamt:	5.210 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung größerer Abstände zur Nachbarschaft und Einzelbäumen im Plangebiet ermöglicht.

Durch die Planung ergeben sich keine neuen Eingriffe, der Versiegelungsgrad bleibt gleich. Auch zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hier nicht zu erwarten, da bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan eine entsprechende Höhenentwicklung für einen Teilbereich des Gebäudes vorhanden bzw. zulässig war. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über den Olandsweg. Die vielfach bestehenden Gehölze und Anpflanzungen werden gemäß dem Ursprungsplan erhalten. Ein Heranrücken an umgebende Biotope findet nicht statt. Zusätzliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Mit der Nachverdichtung 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 bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

Im Rahmen der 9. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 51b hatte die Gemeinde eine Untersuchung erarbeiten lassen (*Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung in Malente, B-Plan Nr. 51b*“, Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, 22297 Hamburg, 29.01.2103). Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

„Die potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ebenfalls nicht von Beschädigungen betroffen. Die Haselmaus verliert keinen potenziellen Lebensraum und damit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte.“

Durch die aktuelle Planung der 12. Änderung des Bebauungsplanes (Verschieben des Baufenster, Anpassung der Vollgeschosse) ergeben sich keine Auswirkungen auf die artenschutzfachlichen Belange. Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm von der Plöner Straße (L56) ausgesetzt. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b wurde ein Gutachten zur Straßenverkehrslärmuntersuchung (Nr. 10-04-8 des Ingenieurbüros für Schallschutz, vom 19.04.2010) erarbeitet. Entsprechend der Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden Lärmpegelbereiche (IV bis II) im Plangebiet der 9. Änderung festgesetzt. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen bzw. im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungen an der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Am Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen. Zum einen wird bei gleichbleibender Grundflächenzahl die Überschreitung auf 200 % angehoben, um die Unterbringung der Tiefgarage und Stellplatzanlage zu gewährleisten. Zum anderen wird der ursprünglichen Staffelung von zwei und drei Vollgeschossen aufgehoben und es werden zukünftig durchgehend drei Vollgeschosse zugelassen. Vor dem Hintergrund, dass dringend benötigter Wohnraum in Form eines neuen Mehrfamilienwohnhauses geschaffen werden soll und gleichzeitig die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) vermieden werden soll, scheint dies gerechtfertigt. Gleichzeitig wird eine Regelung für die Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalhöhennull getroffen, um eine übermäßige Höhenentwicklung des Gebäudes zu verhindern.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung für Terrassen und Balkone für maximal 100 m² zugelassen.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

An der offenen Bauweise ergeben sich keine Änderungen aufgrund der Bebauungsplanänderung. Das Baufenster selbst wird lediglich nach Nordwesten verschoben, um ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen und Baumbestand einhalten zu können.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird größtenteils aus dem Ursprungsplan übernommen und leicht angepasst. So ist der 5 m breite Streifen zur Straßenbegrenzungslinie von Nebenanlagen, Carports, Garagen und ähnlichen Gebäuden

freizuhalten. Von dieser Regelung ist allerdings die Zufahrt zur Tiefgarage wie auch der Müllsammelplatz ausgenommen.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

An der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungplan. Es wird weiterhin die vorhandene Grundstückszufahrt über den Olandsweg genutzt. Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

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

3.5 Grünplanung

Die großflächigen Anpflanzungen und Gehölze an den Plangebietsrändern werden als zu erhaltend festgesetzt. Der vorhandene Großbaumbestand im Plangebiet wird weiterhin abgesichert.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.5.2 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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm von der Plöner Straße (L56) ausgesetzt. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b wurde ein Gutachten zur Straßenverkehrslärmuntersuchung (Nr. 10-04-8 des Ingenieurbüros für Schallschutz, vom 19.04.2010) erarbeitet. Entsprechend der Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden Lärmpegelbereiche (IV bis II) im Plangebiet der 9. Änderung festgesetzt. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen bzw. im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen werden beachtet. 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.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG (Netzbetreiber).

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Gemeindewerke Malente.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuleiten.

Niederschlagswasser

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern. Im Rahmen der letzten Bebauungsplanänderung im Plangeltungsbereich wurde ein Versickerungsgutachten erstellt („Bodenuntersuchung hinsichtlich Versickerung“, Baukontor Dümcke GmbH, Alfstraße 26, 23552 Lübeck, 29.01.2013). Diese kam zu dem Ergebnis, dass der Boden im Bereich der neu geplanten Grundstücke Durchlässigkeitswerte aufweist, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Malente" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – 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 aus der Entnahmestelle/ bzw. dem Saugschacht im Dieksee entnommen werden. Zusätzlich benötigtes Löschwasser kann im Bedarfsfall per Pumpe aus dem vorhandenen offenen Gewässer entnommen werden. Darüber hinaus kann Löschwasser aus 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.

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.

Bad Malente-Gremsmühlen,

Siegel

(Rönck)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 51b, 12. Änderung ist am rechtskräftig geworden.