

# BEGRÜNDUNG

ZUR

**1. ÄNDERUNG DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 41**

**DER GEMEINDE MALENTE**

FÜR EIN GEBIET IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN,  
ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE NACH LÜTJENBURG,  
SÜDLICH DER GODENBERGSTRASSE, NÖRDLICH DER DAMMSTRASSE  
RÜCKWÄRTIG DER BEBAUUNG WESTLICH DER MARKTSTRASSE  
-KINDERTAGESSTÄTTE-

**- 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>7</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
4.1	Stromversorgung	12
4.2	Gasversorgung	12
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	12
4.4	Müllentsorgung	12
4.5	Löschwasserversorgung	13
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
5.1	Bodenschutz	13
5.2	Archäologie	14
5.3	Bahnstrecke Malente - Lütjenburg	14
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>17</b>

## **ANLAGEN**

1. *Orientierende Altlast- und Baugrunduntersuchung, Projekt 1210/2019: Godenbergstraße 1 23714 Malente, Dipl.-Geol. H. Ziegenmeyer, Mai 2020.*
2. *Altlasten- und Baugrunderkundung GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, April 2020.*

## **B E G R Ü N D U N G**

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41** der Gemeinde Malente für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen, östlich der Bahnstrecke nach Lütjenburg, südlich der Godenbergstraße, nördlich der Dammstraße rückwärtig der Bebauung westlich der Marktstraße -Kindertagesstätte-.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

In der Gemeinde Malente besteht der Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte. Daher möchte die Gemeinde die Möglichkeiten schaffen, auf einer historischen Gewerbeflächenbrache eine Kita zu errichten. Geplant sind hier in einem zweigeschossigen Gebäude neun Gruppen für insgesamt 110 Kinder zzgl. einer weiteren Ausbaureserve für 2 Gruppen. Die gemeindeeigene Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 aus dem Jahr 1981 und ist überwiegend als Verkehrsfläche Parkplatz / Mehrzweckplatz festgesetzt. Derzeit wird die ursprüngliche Gewerbeflächenbrache allerdings nur als Parkplatz genutzt.

Die Fläche bietet aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage und der günstigen nachbarschaftlichen Strukturen ausreichend Entwicklungsraum für eine zukunftsfähige soziale Einrichtung. Öffentliche Parkplätze sind zudem in der Bahnhofstraße / Marktstraße in ausreichender Zahl vorhanden. Notwendige Stellplätze können nördlich der geplanten Kita auf dem Gelände nachgewiesen werden. Für die Umsetzung des Planungsziels wird die Bauleitplanung erforderlich. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 auszustellen, um einen Kita-Neubau zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländliche Raumes* und auch im *Stadt- und Umlandbereich vom Mittelzentrum Eutin*. Zudem liegt der Bereich im *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* und *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft*. Darüber hinaus wird der Ort Bad Malente-Gremsmühlen als *Stadtrandkern II. Ordnung* dargestellt. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt den Ort Bad Malente-Gremsmühlen ebenfalls als *Stadtrandkern II. Ordnung* dar. Zudem wird das Plangebiet innerhalb des *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes* eingeordnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006 stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche für den Ruhenden Verkehr und den südlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

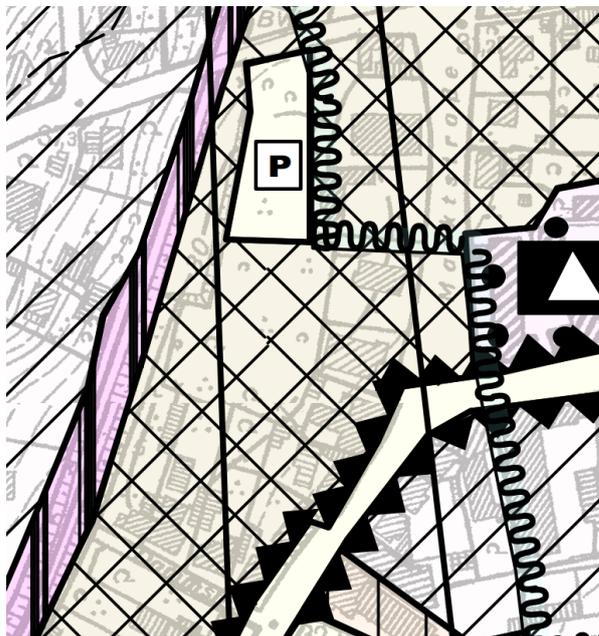


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente, 2006

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente trifft für das Plangebiet keine Aussagen bzw. stellt es als Parkplatzfläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 aus dem Jahr 1981, der den Bereich überwiegend als Verkehrsfläche Parkplatz / Mehrzweckplatz festsetzt.

Angrenzend werden Mischgebiete ausgewiesen mit differenzierten Baufenstern und Baulinien orientiert zur Marktstraße / Bahnhofstraße, in zweigeschossiger Bauweise. Im westlichen Abschnitt wird ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt, in dem eine Stellplatzanlage für einen angrenzenden Betrieb untergebracht ist. Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden in den Randbereichen durch ein Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot eingegrünt.



Abb.: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Malente, 1981

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Malente, zwischen Bahnhofstraße und Godenbergstraße. Verkehrlich erschlossen wird das Gebiet von Norden und Süden und fußläufig von der Marktstraße aus. Es stellt sich als historische Gewerbeflächenbrache dar und wird derzeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt. Im Westen verläuft der Bahndamm der ehemaligen Linie Malente - Lütjenburg, welcher nicht mehr durch die bundeseigene Bahn genutzt wird. Zwischen Bahndamm und Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich an der Godenbergstraße eine private Stellplatzanlage die durch einen Betrieb im näheren Umfeld genutzt wird. In den Randbereichen bestehen Gehölze und Gebüsch, die erhalten bleiben sollen.

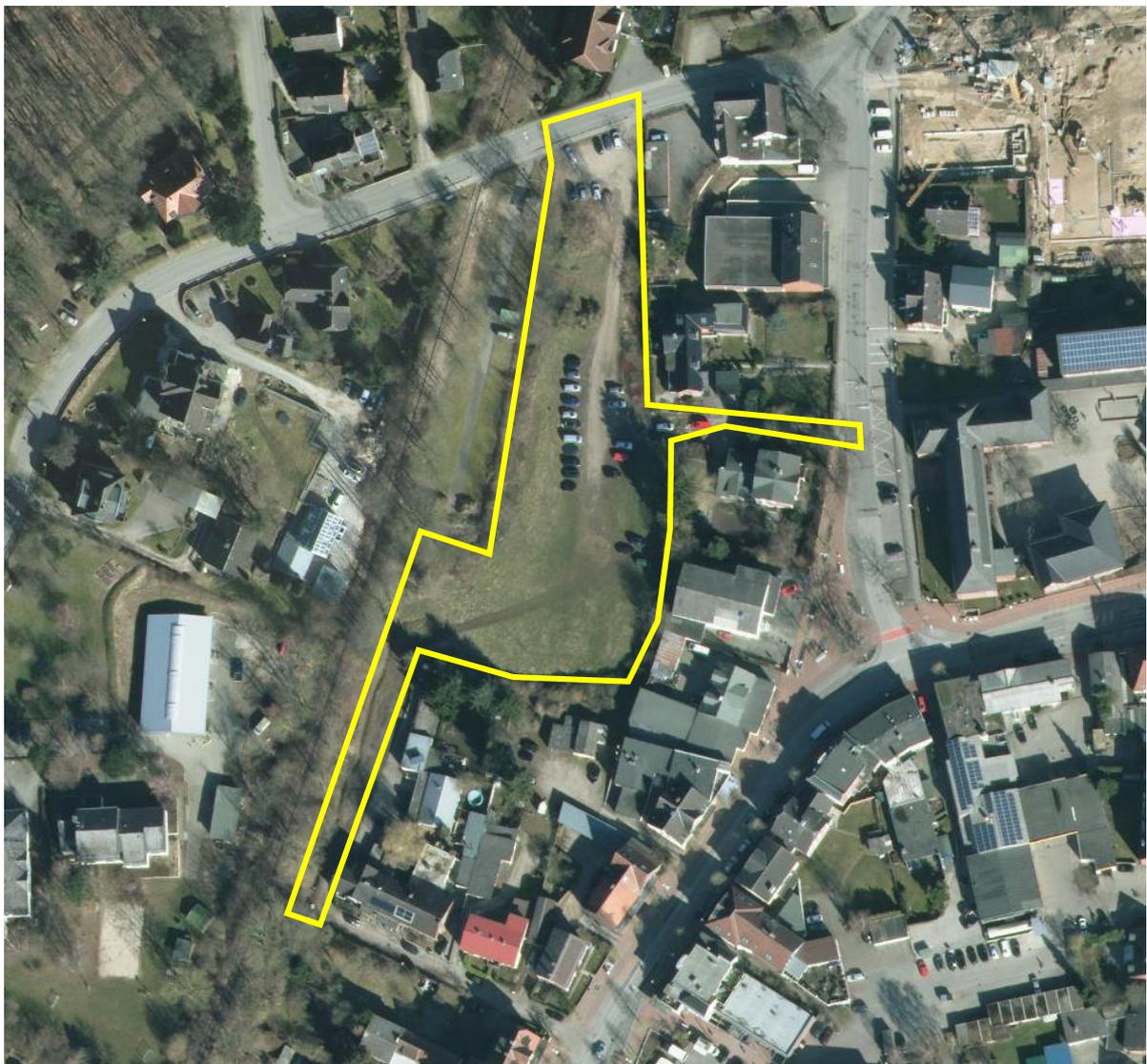


Abb.: Digitaler Atlas Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 7.050 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 210 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 7.260 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Gemeinde hat sich für diesen Kita-Standort entschieden, da die Flächen aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage und der günstigen nachbarschaftlichen Strukturen ausreichend Entwicklungsraum für eine zukunftsfähige soziale Einrichtung bieten. Für die Kinder ist die Lage des künftigen Kindergartens als erstklassig zu bewerten, da sich u. a. durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum, zu den Schulen und dem Waldspielplatz / Kurpark im Süden umfangreiche pädagogische Vorteile ergeben. Öffentliche Parkplätze sind zudem in der Marktstraße / Bahnhofstraße in ausreichender Zahl vorhanden und notwendige Stellplätze können nördlich der Kita nachgewiesen werden.

Die Gemeinde Malente hat darüber hinaus ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) erarbeiten lassen. In dem dazugehörigen Maßnahmenplan wurde der jetzige Standort bereits als Potenzialfläche identifiziert, die sich für einen Neubau einer Kita und / oder eines Jugendtreffs eignet.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

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 bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit einer sozialen Einrichtung (Kita). Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die als Parkplatz genutzte Brachfläche nur eine geringe ökologische Qualität besitzt. Auch zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hier nicht zu erwarten, da sich die Höhenentwicklung moderat darstellt und an der umgebenden Bebauung orientiert. Zudem sollen die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen vollständig erhalten bleiben. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.

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.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den das Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ - Kindertagesstätte - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich der geplanten Kita wird eine max. Grundfläche, eine max. Höhe der Gebäude über Normalhöhennull sowie eine max. Anzahl an Vollgeschossen ausgewiesen, um eine flexible Bebauung dieser Fläche zu ermöglichen.

#### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Fläche wird zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück zu erhalten. Zudem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um auch ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu ermöglichen.

#### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Im nördlichen Bereich wird eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ausgewiesen, da hier die Unterbringung von Stellplätzen für die Kita vorgesehen ist. Davon unabhängig wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Rettungsdienste und Versorgungsträger von der Godenbergstraße bis zur Dammstraße im Süden vorgesehen.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Godenbergstraße bzw. von der Dammstraße aus erschlossen. Zudem besteht bereits eine fußläufige Anbindung an die Marktstraße nach Osten. Davon unabhängig wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Rettungsdienste und Versorgungsträger von der Godenbergstraße bis zur Dammstraße im Süden vorgesehen. Benötigte Stellplatzflächen werden im Norden der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Neben den Stellplätzen für die Kita-Mitarbeiter sollen auch Eltern, die ihre Kinder in die Kita bringen dort parken können. Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Das Baufenster im B-Plan-Gebiet liegt mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Feuerwehrezufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen und sind durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen.

## **3.6 Grünplanung**

Die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen sollen erhalten bleiben. Dafür wird die Festsetzung aus dem Ursprungsplan, die das Anpflanzen / den Erhalt einer Hecke in diesem Bereich vorsah übernommen. Zudem wird ein ortsbildprägender Baum im nordwestlichen Bereich als solcher gesichert.

### **3.6.1 Altlasten**

Für das Grundstück wurde eine orientierende Altlast- und Baugrunduntersuchung durchgeführt (Orientierende Altlast- und Baugrunduntersuchung Projekt 1210/2019, Dipl.-Geol. H. Ziegenmeyer, Umweltgeotechnik, 07.05.2020):

*„Für den Pfad Boden – Mensch sind auf der Basis der vorliegenden Befunde beim Direktkontakt mit dem Bodenmaterial des Oberbodens bei der aufgrund des geplanten Baus einer Kindertagesstätte anzunehmenden sensiblen Nutzung „Kinderspielflächen“ Gefährdungen in zwei der sechs Mischprobenbereiche für unterschiedliche Entnahmetiefen anzunehmen.*

*Gefährdungen des Pfades Boden – Grundwasser sind auf der Basis der vorliegenden Befunde nicht anzunehmen.*

*Untersuchungen entsorgungsrelevanter Belastungen waren nicht Bestandteil der Beauftragung. Aufgrund der Befunde für den Parameter PAK n. EPA in den beiden Mischprobenbereichen ist von einer Entsorgung nach Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA Zuordnungswert Z2 auszugehen. Aufgrund des Bohrrasters sind lokal eng begrenzte Kontaminationen nicht vollständig auszuschließen.*

*Im Bereich der Mischproben MP 4 und M5, die sich im Baubereich der geplanten Kindertagesstätte befinden, sind Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung zu treffen, um den direkten Kontakt mit dem Oberbodenmaterial sicher zu verhindern. Das Oberbodenmaterial aus den beiden Mischprobenbereichen MP 4 und MP 5 unterhalb von Verkehrsflächen oder Gebäuden, das im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird, ist nach einer dann vorzunehmenden Deklarationsanalytik zu entsorgen.“*



Abb.: Lage der Mischprobenbereiche MP 4 und MP 5 (Auszug Anlage 1)

*Für die nicht überbauten Flächen in den beiden Bereichen MP 4 und MP 5 ist sicherzustellen, dass kein direkter Kontakt mit dem Oberbodenmaterial erfolgen kann. Mögliche Maßnahmen sind*

- 1. Versiegelung der Fläche oder*
- 2. Abdeckung der Fläche mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Schichtdicke nach abgeschlossener Bodensetzung von  $d \geq 0,35$  m oder*

3. *Austausch des Oberbodenmaterials und Entsorgung des Aushubs nach einer dann vorzunehmenden Deklarationsanalytik, dabei ist zu prüfen, ob das Bodenmaterial aus den jeweils auffälligen Tiefenbereichen zur Entsorgung sicher zu separieren ist.*

*Für die übrigen Flächen ergibt sich aus den Befunden kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Erdarbeiten mit Bodenaushub werden beim eventuellen Verbringen des Bodens vom Grundstück Untersuchungen nach LAGA M20 erforderlich.“*

### **3.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

### **3.6.3 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.

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.

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

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

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

Im östlichen Bereich des Flurstücks 47/14 befindet sich ein Niederspannungskabel zur Versorgung der Häuser östlich des Flurstückes, sowie ein Pumpwerk. Die Trasse verläuft parallel in einem Abstand von ca. 0,5 m - 4,0 m auf der Ostseite der Grundstücksgrenze. Die Trasse muss jeder Zeit frei zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht gestattet.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

#### Trinkwasser

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

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. In den angrenzenden Straßen befinden sich zentrale SW-Leitungen, an denen das Grundstück anzuschließen ist. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuleiten. Eventuell ist es erforderlich einen Fettabscheider vorzuhalten. Entsprechende Detailabstimmungen sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen Zweckverband Ostholstein zu führen. Bei der unteren Wasserbehörde Kreis Ostholstein ist eine Änderung der bestehenden Erlaubnis gem. §§8-10, 13 WHG rechtzeitig zu beantragen.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Trennsystem der Gemeinde zugeleitet. Die Versickerung wird im Geltungsbereich sichergestellt. Die Versickerung ist aufgrund der relativ durchlässigen Bodenschicht generell möglich (Vgl. Anlage 2: Altlasten- und Baugrunderkundung GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, April 2020)

### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein sind die Abfall- und Wertstoffbehältnisse

an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) der öffentlichen Straßen zur Abholung bereitzustellen.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" 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 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird ein Hydrantentest durchgeführt.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 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.

## **5.2 Archäologie**

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. §2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich aber innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Daher 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.

## **5.3 Bahnstrecke Malente - Lütjenburg**

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.

Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein. Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit dem aktuellen eisenbahnrechtlichen Betreiber zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen wird um Beteiligung der Landeseisenbahnverwaltung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung gebeten.

Das Eisenbahn-Bundesamt nimmt mit Schreiben vom 06.05.2020 ergänzend wie folgt Stellung:

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Malente – Lütjenburg, die zuletzt von dem nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmen EBC Eisenbahnbetriebs- und Consulting GmbH aus Altenbeken betrieben wurde. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und Genehmigungsbehörde berührt. Die Betreibergenehmigung für die EBC Eisenbahnbetriebs- und Consulting GmbH wurde am 13.11.2015 widerrufen. Aktuell besteht keine eisenbahnrechtliche Betreibergenehmigung für die Strecke. Zivilrechtlicher Eigentümer der Strecke ist derzeit nach Kenntnisstand des Eisenbahn-Bundesamtes die Mitlenwalder Eisenbahnimmobiliengesellschaft mbH & Co. KG, Am Ostbahnhof 1 in 15749 Mitlenwalde, welche beabsichtigt, auf der Strecke Draisinenverkehre anzubieten. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Strecke nach wie vor eisenbahnrechtlich gewidmet ist und somit dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegt. Weitere Maßnahmen bzw. Planungen an der Strecke liegen aktuell nicht vor. [...] Hinsichtlich der zur Erhöhung der Sicherheit empfohlenen Einfriedung der Grundstücksflächen zum Bahngrundstück wird darauf hingewiesen, dass diese unter dem Gesichtspunkt der vorgesehenen Nutzung der Flächen für eine Kindertagesstätte spätestens zu dem Zeitpunkt, zu dem auf der Strecke ein wie auch immer gearteter Betrieb durch Eisenbahnfahrzeuge oder z. B. auch Draisinen aufgenommen wird, für zwingend geboten gehalten wird.

## **6 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.

**7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine unmittelbaren Kosten. Für die Errichtung der Kindertagesstätte und der Erschließung werden entsprechende Mittel im Haushalt der Gemeinde Malente bereitgestellt.

**8 Billigung der Begründung**

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

Malente,

Siegel

(Tanja Rönck)  
- Bürgermeisterin -

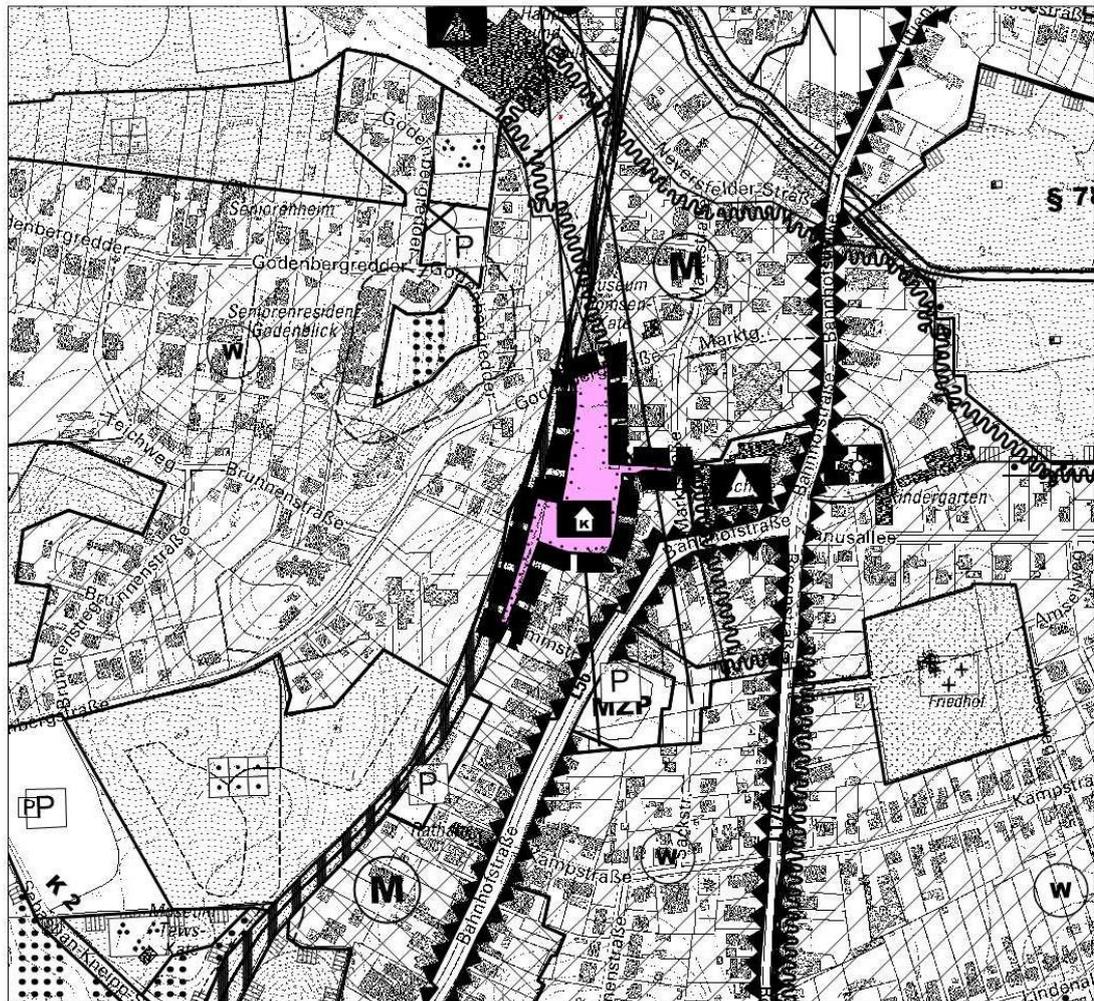
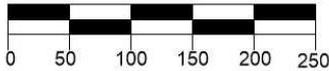
Der Bebauungsplan Nr. 41, 1. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**20. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Malente durch Berichtigung**

für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen,  
östlich der Bahnstrecke nach Lütjenburg, südlich der Godenbergstraße,  
nördlich der Dammstraße rückwärtig der Bebauung westlich der Marktstraße  
-Kindertagesstätte- nach § 13a BauGB

**PLANZEICHNUNG**  
M.: 5.000



Hinweis:  
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Malente, die mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

Malente, den .....

- Die Bürgermeisterin -

- Unterschrift -  
(Rönck)  
Bürgermeisterin