

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45,

2. TEILBEREICH

DER GEMEINDE MALENTE

**FÜR DAS SÜDLICHE GEBIET „DREI EICHEN“
IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN**

- ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- 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	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	8
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
7	Kosten	9
8	Billigung der Begründung	9

B E G R Ü N D U N G

Zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich** der Gemeinde Malente für das südliche Gebiet „Drei Eichen“ in Bad Malente-Gremsmühlen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet gilt die seit 2003 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich der Gemeinde Malente. Diese wurde mit Ausnahme von zwei Teilbereichen (WA 1 und WA 4) bereits vollständig umgesetzt. Für den südlichen Bereich des Plangebietes sah der Ursprungsplan eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Davon zeugen auch die Festsetzungen einer höheren Grundfläche (540 m² bzw. 270 m²), die geplante Errichtung einer Tiefgarage sowie der Verzicht auf die Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser. Für das übrige Plangebiet war überwiegend die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausdrücklich vorgesehen. Dafür wurde zusätzlich eine textliche Festsetzung zur Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohnungen aufgenommen. Diese Festsetzung lässt für den südlichen Bereich verschiedene Auslegungen hinsichtlich der dort zulässigen Wohneinheiten zu, da die Festsetzungen nicht eindeutig sind. Um klarzustellen, dass im WA 4 auch ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten entstehen kann, wird der Bebauungsplan geändert. Durch die Klarstellung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird die Größe des zulässigen Gebäudes nicht verändert. Zusätzlich wird eine Höhenbegrenzung für das Baugrundstück festgesetzt. Es ist nach wie vor Planungsziel der Gemeinde Malente auf dem Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Zudem wurde bereits durch die Bauaufsicht des Kreises Ostholstein im Juli 2019 eine Baugenehmigung für ein entsprechendes Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erteilt. Somit wird auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 540 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 25.06.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Stadt- und Umlandbereiches* von Eutin. Zudem liegt der Bereich in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* sowie innerhalb eines *Vorbehaltstraumes für Natur und Landschaft*.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Bad Malente-Gremsmühlen dar. Zudem verweist die Nebenkarte auf einen *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung* sowie auf einen *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Teilbereich aus dem Jahr 2003. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.



Abb.: Planzeichnung BP Nr. 45, 2. Teilbereich, 1. Änderung

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Bad Malente-Gremsmühlen, am westlichen Ufer des Kellersees. Das Grundstück wird von Norden aus über die Straße „Drei Eichen“ erschlossen. Westlich des Grundstücks bestehen mehrgeschossigen Wohnhäuser, während im Norden Einfamilienhäuser angrenzen. Zwischen dem Plangebiet und der Kellerseestraße verläuft ein breiter Gehölzgürtel. Zudem fällt das Gelände nach Süden hin ab. Das Plangebiet selbst stellt sich als ungenutzte Brachfläche dar.

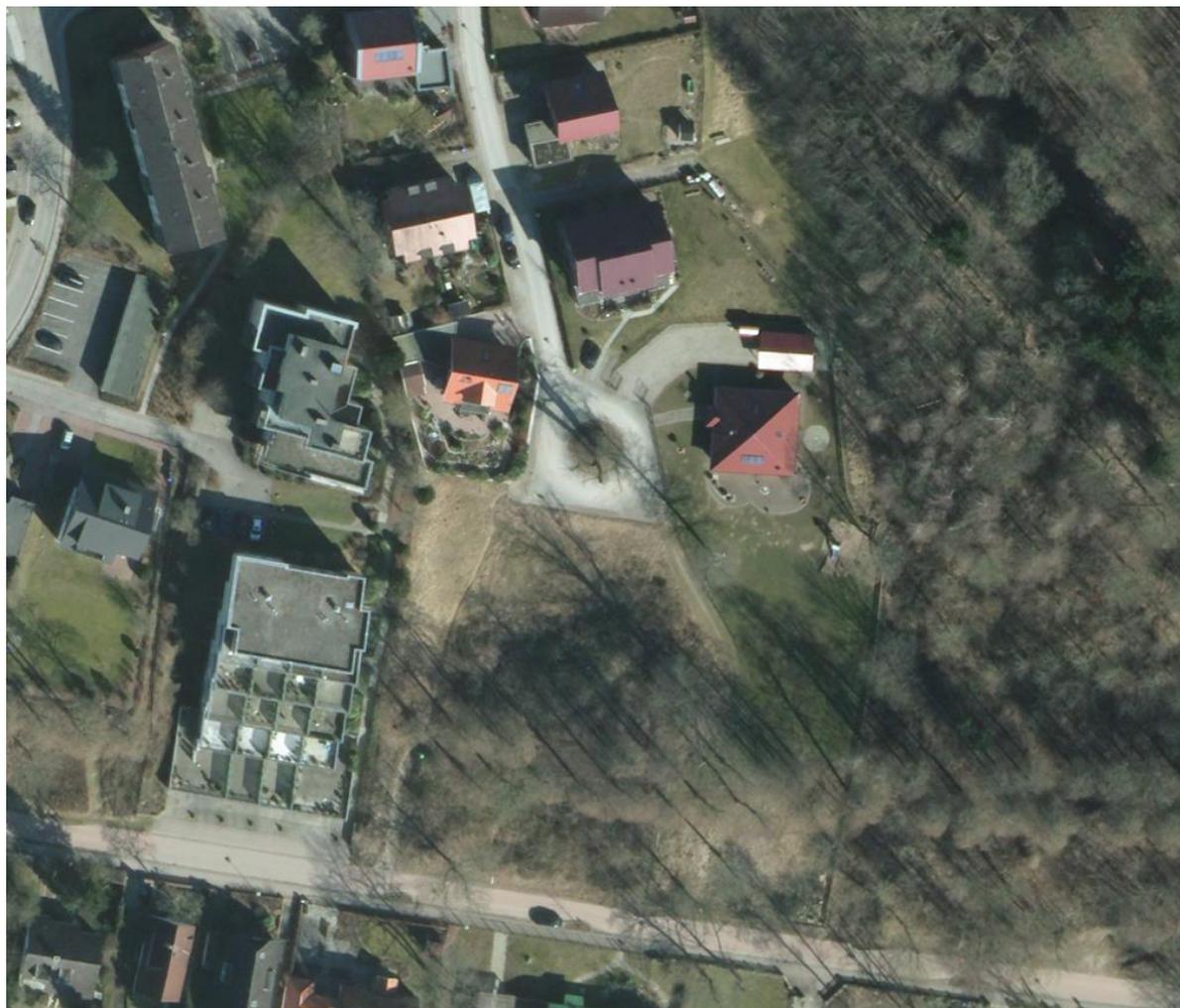


Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.620 m².

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Klarstellung. Alternative Standorte und Planungsalternativen fallen unter Berücksichtigung des Planungszieles 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 nicht. Durch die Klarstellung der Anzahl der Wohneinheiten und der geplanten Höhenbegrenzung ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

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

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Klarstellung zur Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten für das Plangebiet. Für das geplante Mehrfamilienhaus sollen zukünftig max. 14 Wohneinheiten zulässig sein. Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten wird eine max. Gebäudehöhe von 50,50 m über Normalhöhennull festgesetzt. Das entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 12,20 m über Straßenniveau.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bezüglich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Das Plangebiet wird weiterhin von Norden aus über die Straße „Drei Eichen“ erschlossen. 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 wurde ein entsprechender Nachweis geführt. Es ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant.

3.6 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

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 als Netzbetreiber.

4.2 Gasversorgung

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

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. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuleiten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Trennsystem der Gemeinde zugeleitet.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 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.

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.

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 Kosten.

8 Billigung der Begründung

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

Malente,

Siegel

(Rönck)

- Bürgermeisterin –

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