

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**1. ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 76**

**DER GEMEINDE MALENTE**

**FÜR DAS**

**GEWERBEGEBIET AM VIERTH**

**IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Bestandsaufnahme/ Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
5.1	Bodenschutz	5
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>6</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 der Gemeinde Malente für das Gewerbegebiet am Vierth in Bad Malente-Gremsmühlen

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Bebauungsplan Nr. 76 ist seit 07.07.2006 rechtskräftig.

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Gemeinde Malente. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 wird fast allseitig von einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) begrenzt.

Westlich des Plangebietes ist ein Bebauungsplan rechtskräftig, der für die Fläche der ehemaligen Kiesgrube ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ festsetzt.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente beschloss am 08.04.2008 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung.

## 1.2 Bestandsaufnahme/ Planungserfordernis/ Planungsziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gewerbebrache die seit einigen Jahren ungenutzt ist. Die Fläche liegt am unmittelbaren Ortseingang und verunstaltet diesen angesichts des ungenutzten, stetig verfallenden Ensembles.

Der Bebauungsplan Nr. 76 wurde aufgestellt, um die Brache einer Nutzung für einen Bau- und Landmaschinenhandel zuzuführen. Die Planung konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wurde annähernd wie ein vorhabenbezogener Bauleitplan gefasst. Er enthält sehr enge Festsetzungen und lässt andere Nutzungen nicht zu:

### Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB )

### Gewerbegebiete ( § 8 BauNVO )

Siehe Planeintrag

( 1 ) In den Gewerbegebieten sind nur Nutzungen des Land – und Baumaschinengewerbes zulässig.

Diese gewerblichen Nutzungen bzw. Betriebszweige sind :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem Verkauf von Kraftfahrzeugen, Land – und Baumaschinen, landwirtschaftlichen und kommunalen Geräten und deren Ersatzteilen dienen,

- Werkstattgebäude und Lagerhäuser, Lager – und Aufstellplätze, die der Reparatur, Wartung und Lagerhaltung aller oben beschriebenen Fahrzeuge, Maschinen, Geräte und Ersatzteile dienen.

- Betriebstankstellen.

- Betriebswohnungen gem. §8 (3) BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke.

( §1 (4) BauNVO )

Die Gemeinde Malente hat ein großes Interesse an eine angemessenen Gestaltung des Ortseinganges und einer sinnvollen Nutzung der Fläche.

Im Ort Bad-Malente Gremsmühlen bestehen zwei alteingessene Betriebe (Handwerk- und Gewerbe) mit Erweiterungswünschen. Weitere Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung. Das Gewerbegebiet in Kreuzfeld (Bebauungsplan Nr. 65) wird aus eigentumsrechtlichen Gründen bis auf weiteres nicht erschlossen.

Daher ändert die Gemeinde Malente den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 textlich um dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen

## **2 Planung**

Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wird ausschließlich eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung neu gefasst. Ziel ist es hier in enger Anlehnung an § 8 BauNVO den Zulässigkeitskatalog zu erweitern. Die sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten entsprechen den Tätigkeiten der beiden zu verlagernden Unternehmen.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei dem Gewerbegebiet unverändert um ein Eingeschränktes Gewerbegebiet handelt. U. a. aus folgenden Gründen:

- Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten (60/45 dB).
- Betriebswohnungen sind allgemein zulässig.

Damit ist die Produktion bzw. der Betrieb in den Nachtstunden sehr stark eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Zusätzlich erfolgt eine Einschränkung auf 250 m<sup>2</sup> max. Verkaufsfläche bzw. max. 20 % der zulässigen Grundfläche. Damit trägt die Gemeinde der Tatsache Rechnung, dass beide Betriebe bereits in geringem Umfang auch Verkaufsflächen aufweisen (Bauprodukte, Mineralölhandel mit Gartenartikeln wie Torf, Substrate, Dünger, keine Gartenmöbel).

Ein Handwerksbetrieb beabsichtigt im Gebiet in geringem Umfang ein oder zwei Musterhäuser zu errichten. Dabei geht es nicht nur darum schlüsselfertige Wohnhäuser anzubieten, sondern auch anhand verschiedener Baumaterialien und Bauprodukte an einem Gebäude Alternativen am „natürlichen Objekt“ darzustellen. Hierbei geht es im Endergebnis um den Verkauf der Materialien und Handwerksleistungen. Als „Verkaufsfläche“ im rechtlichen Sinne des Einzelhandels ist dieses jedoch nicht zu bewerten.

Die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Vorhabenträger auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde.

## **3 Immissionen und Emissionen**

Es wird auf das zum Ursprungsplan vorliegende Schallgutachten verwiesen. Änderungen zum Immissionsschutz zu angrenzend geplanten, schützenswürdigen Nutzungen sind nicht geplant. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes und die Ausführungen in der Begründung gelten unverändert fort.

### Schmutzwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung sind verschiedene Varianten grundsätzlich möglich. Diese sind im Vorwege mit dem ZVO abzustimmen. Es ist eine Änderung der vorhandenen Bausubstanz, bzw. eine höhere Ausnutzung des Grundstückes beabsichtigt. Dies kann teilweise zu einer Nachveranlagung gemäß unserer Abwasserentsorgungsbedingungen führen.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder

herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: 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**

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

## **7 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Malente keine Kosten.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 05.08.2008 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, 22.08.2008

Siegel

(i.V.: Kienle)

- 1. stellv. Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 ist am 22.08.2008 in Kraft getreten.