

Gemeinde Malente
BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 45,
1. Teilbereich



Für das Gebiet in Bad Malente - Gremsmühlen:

Zwischen Schweizer Straße, Harringsredder, Berliner Straße und Kellerseestraße
(Grundstück Schweizer Straße Nr. 12)

Inhaltsübersicht:

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Geltungsbereich / Lage im Raum	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Plangrundlage	3
1.4	Allgemeines.....	3
1.5	Planungserfordernis und Ziel.....	4
1.6	Bestandssituation	4
1.7	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	4
1.8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	5
1.9	Kinderfreundlichkeitsprüfung	5
1.10	Altlastenunbedenklichkeit	6
1.11	Bau- und Bodendenkmalpflege	6
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN.....	6
2.1	Bebauungskonzept.....	6
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude / Mindestgrundstücksgröße	7
2.4	Bauweise und Baugrenzen	8
2.5	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	8
2.6	Darstellung der Belange von Natur und Landschaft	8
2.6.1	Grünordnerisches Leitbild	8
2.6.2	Eingriffsvermeidung	8
2.6.3	Eingriffminimierung	9
2.6.4	Eingriffe in den Naturhaushalt / Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung ..	11
2.6.5	Kompensation der Eingriffe	11
2.6.6	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG ..	12
2.7	Gestalterische Festsetzungen	12
2.8	Verkehr.....	13
2.9	Immissionsschutz	14
3	VERSORGUNG	14
3.1	Wasserversorgung	14
3.2	Versorgung mit elektrischer Energie	14
3.3	Gasversorgung.....	15
3.4	Fernmeldeeinrichtungen.....	15
3.5	Feuerschutzeinrichtungen	15
4	ENTSORGUNG.....	16
4.1	Ableiten des Schmutzwassers.....	16
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers.....	16
4.3	Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung.....	17
5	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
6	ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN.....	17

ANLAGEN:

1. FOTOS ZUR BESTANDSSITUATION, STADTPLANUNG BRUNS, ORTSBEGEHUNG JANUAR 2007
2. GEGENSTANDSLOSER BEREICH DES B-PLANES NR. 45

1 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich der Gemeinde Malente hat eine Größe von etwa 3113 m². Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bad Malente-Gremsmühlen.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Achse der Schweizer Straße,
- im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2/5, 3/56 und 3/27,
- im Westen durch die Achse des Harringsredder,
- im Osten durch die Parkplätze an der Straße „Am Hünengrab“.

Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan verzeichnet. Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 entnommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007,
- b) §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB),
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 vom 22.01.1991).

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Katastergrundlage der Gemeinde Malente (entstanden aus der Inselkarte im Maßstab 1:2000 des Katasteramtes Ostholstein).

1.4 Allgemeines

Die Gemeinde Malente liegt im westlichen Teil des Kreises Ostholstein und grenzt an den Kreis Plön. Sie gehört zu den sog. Großgemeinden und besteht aus dem zentralen Ort Bad Malente-Gremsmühlen und 9 weiteren Dörfern. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 6.906 ha. In der Gemeinde leben ca. 10.700 Einwohner. Der ca. 7.500 Einwohner zählende Hauptort Bad Malente-Gremsmühlen liegt auf einer Landbrücke zwischen dem 560 ha großen Kellersee und dem 380 ha großen Dieksee, umgeben von Hügeln, Buchenwäldern und Seen, im Herzen einer besonders reizvollen Landschaft, der "Holsteinischen Schweiz".

Im zentral örtlichen System der Landesplanung wurde die Gemeinde Malente als Stadtrandkern II. Ordnung mit Teilfunktion eines ländlichen Zentralortes dem Mittelzentrum Eutin zugeordnet. Bad Malente-Gremsmühlen ist in das Straßennetz des Landes Schleswig-Holstein eingebunden und besitzt gute regionale Anbindungen an das Mittelzentrum Eutin und die Ortszentren Kiel und Lübeck.

1.5 Planungserfordernis und Ziel

Planungsziel der 1. Änderung des B-Planverfahrens Nr. 45, 1. Teilbereich:

- Planungsziel ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für ein Einfamilienhaus und 3 Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise unter Einbeziehung von bisher ausgewiesenen Stellplatzflächen, um das Ortsbild abzurunden.

Anlass der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planverfahrens Nr. 45, 1. Teilbereich:

- Für das beschriebene Gebiet und die geplanten Ziele sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung durch Wohnhäuser;
- Begrenzung der neu hinzukommenden Wohneinheiten;
- Entwurf einer Neubaukonzeption, welche auch der Verkehrssituation des Harringsredder und der Schweizer Straße gerecht wird;
- Minimierung der Eingriffe durch die Konversion bisher ausgewiesener Stellplatzflächen.

1.6 Bestandssituation

Für die innerhalb des B-Planbereichs liegenden Flächen an der Ecke Schweizer Straße / Harringsredder setzte der Ursprungsplan Nr. 45 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebaubarkeit in offener Bauweise, einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 sowie einer Zweigeschossigkeit fest. Östlich davon sind Stellplätze ausgewiesen.

Die Kieler Volksbank hat das Grundstück Schweizer Straße Nr. 12 erworben und das einsturzgefährdete Gebäude wurde abgerissen. Seitdem liegt die Fläche brach (s. Anlage 1 Fotos zur Bestandssituation Nr. 1 bis 2).

Ein als schützenswert einzustufender Großbaum befindet sich auf dem Grundstück (s. Anlage 1 Fotos zur Bestandssituation Nr. 6) an der Ecke Harringsredder / Schweizer Straße.

1.7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Ausnahme für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Es wurde zunächst geprüft, ob das geplante Städtebauprojekt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich gemäß UVPG unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das Projekt nicht unter die in der Anlage 1 genannten Bauvorhaben fällt und mit dem Bebauungsplanverfahren **keine** Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die ihrerseits einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem gibt es für die Durchführung dieses Planverfahrens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange.

Da das geplante Städtebauprojekt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich gemäß §13a BauGB den dabei gesetzlichen vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bis zur erforderlichen Vorprüfung des Einzelfalls unterschreitet (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO = 14.606 m² der geplanten GE-Bauflächen), **führt die Gemeinde Malente dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung unter Bezug auf die damit geplante Nachverdichtung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.**

Aus diesem Grund ist es **nicht** erforderlich, für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen. Ebenso kann auf die Kompensation von ggfs. ermittelten Eingriffsfolgen sowie auf ein Monitoring verzichtet werden.

Zur allgemeinen Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt eine in die Begründung des B-Planes integrierte Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie darüber hinaus eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 BNatSchG.

1.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich liegt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente – Blatt 5 Bad Malente-Gremsmühlen – zugrunde, genehmigt mit Erlass des Innenministers vom 13.07.2006, Az.: IV 644.512-111-55.28. In der verbindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente ist das Plangebiet als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Dementsprechend wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Die Inhalte des seit 1999 verbindlichen Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Zielaussagen des Landschaftsplanes für das hier zu betrachtende Planareal sind im Wesentlichen deckungsgleich zu den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

1.9 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach gründlicher Prüfung der örtlichen Situation wurde während der Entwurfsphase auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes aus folgenden Gründen verzichtet:

- Zum einen bieten die Grundstücksgrößen genügend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder.
- Zum anderen gibt es in der näheren Umgebung genügend Freiräume zum Spielen für Kinder und Jugendliche sowie drei Spielplätze, einer am Bärwalder Weg in südwestlicher Richtung einer im Gebiet Drei Eichen und ein Waldspielplatz (im Bereich des B-Planes Nr. 45), welche fußläufig und auch gefahrlos erreichbar sind.

1.10 Altlastenunbedenklichkeit

In der Kartei der unteren Abfallbehörde des Kreises Ostholstein sind für den B-Planbereich keine Altablagerungen verzeichnet. Es wird somit davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist, anders lautende Informationen liegen nicht vor.

1.11 Bau- und Bodendenkmalpflege

Nach dem §9 Abs. 6 BauGB müssen alle Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Es liegen der Gemeinde keine Informationen über das Vorhandensein von archäologischen Denkmälern im B-Planbereich vor. Auswirkungen auf Kulturgut sind ebenfalls nicht zu erkennen.

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Zur Schaffung eines ortsverträglichen städtebaulichen Übergangs zwischen der vorhandenen Bebauung am „Harringsredder“ und „Am Hünengrab“ wurde ein Bebauungskonzept entwickelt.

Planungsziel ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, für ein Einfamilienhaus und 3 Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise unter Einbeziehung von bisher ausgewiesenen Stellplatzflächen, um das Ortsbild abzurunden.

Grundsätzlich sollen folgende Punkte umgesetzt werden:

- Behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung durch Wohnhäuser;
- Begrenzung der neu hinzukommenden Wohneinheiten;
- Entwurf einer Neubaukonzeption welcher auch der Verkehrssituation des Harringsredder und der Schweizer Straße gerecht wird;
- Minimierung der Eingriffe durch die Konversion bisher ausgewiesener Stellplatzflächen.

Die Kfz-Erschließung der festgesetzten Bauflächen erfolgt über den Harringsredder (s. Anlage 1 Nr. 5), und für die hinteren Grundstücke über planungsrechtlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner.

Um der Verkehrssituation gerecht werden zu können und einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken ist im Teil B Text Nr. 2.1 eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt worden.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen und sonstigen Flächenversiegelungen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, an der Schweizer Straße und am Harringsredder, ist zur räumlichen Strukturierung des Quartiers aus städtebaulichen und naturräumlichen Gründen nicht zulässig (s. Teil B Text Nr. 6.3).

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter des Plangebietes orientiert sich am vorhandenen Einzel- und Doppelwohnhausbestand.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) soll die Möglichkeit geschaffen werden ggf. ein Büro oder einen der Versorgung des Plangebietes dienenden Laden oder eine sonstige Einrichtung gemäß §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO anzusiedeln, dadurch wird erreicht, dass Wohnen und Arbeiten bis zu einem gewissen Grade an einem Ort stattfinden und Einrichtungen des täglichen Bedarfs vor Ort entstehen können.

Auf Grund der Erschließungssituation und dem angrenzendem Gebietscharakter werden in den WA-Gebieten die gemäß §4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen beschränkt (s. Teil B Text Nr. 1.1). Es wird empfohlen die hier zulässige Ausnahme nur dann zu genehmigen, wenn dadurch keine unverhältnismäßige Belastung der entsprechenden Erschließungssituation und der angrenzenden Wohngrundstücke hervorgerufen wird.

Die nach §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) werden in den WA-Gebieten ebenfalls wegen des beschriebenen Gebietscharakters und der Erschließungssituation gemäß Teil B Text Nr. 1.2 ausgeschlossen.

Die nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in den WA-Gebieten ebenfalls wegen der beschriebenen Erschließungssituation und dem beschriebenen angrenzendem Gebietscharakter gemäß Teil B Text Nr. 1.3 ausgeschlossen.

Im WA-Baugebiet orientiert sich das Maß der Nutzung bezüglich der Geschossigkeit an der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung am Harringsredder und soll zur städtebaulichen Abrundung des Kreuzungsbereiches dienen.

Um eine ortsverträgliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten zu können wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude / Mindestgrundstücksgröße

Die Anzahl der Wohnungen ist gemäß Teil B Text Nr. 2.1 für alle WA-Gebiete auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhausbebauung und auf maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude bei Doppelhausbebauung beschränkt, so dass dem Ruhebedürfnis der Anwohner, der angestrebten gemäßigten Verdichtung und der Erschließungssituation entsprochen werden kann.

2.4 Bauweise und Baugrenzen

Um der städtebaulichen und der hier geplanten ortstypischen, gemäßigten Verdichtung innerhalb dieses B-Plangebietes entsprechen zu können, werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Abweichungen bis 1,50m von den Baugrenzen widersprechen nicht dem vorgesehenen räumlichen Konzept und können für vertikale und gebäudegliedernde Bauteile zur städtebaulichen Gliederung der Wohngebäude im Rahmen der geplanten Teil B Text-Festsetzungen Nr. 3.1 zugelassen werden.

2.5 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Firsthöhe wird aus städtebaulichen Gründen für Pultdächer und Satteldächer differenziert. Da bei Pultdächern der First aufgrund der Dachform näher an nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen liegen kann und somit höher erscheint als der First von Satteldächern, wird, um nachbarlichen Belästigungen entgegenzuwirken, die Firsthöhe für Pultdächer auf eine Höhe von 7 m und für Satteldächer, in Anlehnung an den angrenzenden Bestand am Harringsredder, auf eine Höhe von 10 m beschränkt.

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude wird die Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche bzw. der nächstliegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der entsprechenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend sein (Teil B Text Nr. 5.2).

Für eine einheitliche Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm beschränkt (Teil B Text Nr. 5.1). Aus realisierungstechnischen Gründen kann der natürliche Geländeverlauf gemäß Teil B Text Nr. 5.3 bei anfallendem oder ansteigendem Gelände mit einbezogen werden.

2.6 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

2.6.1 Grünordnerisches Leitbild

Für das Plangebiet ist das wesentliche grünordnerische Leitbild die städtebauliche Einbindung der an der Stelle der bisher ausgewiesenen Stellplatzfläche entstehenden neuen Wohnbaufläche durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen.

Darüber hinaus sind eingriffsvermeidende sowie eingriffsminimierende Maßnahmen durchzuführen.

2.6.2 Eingriffsvermeidung

Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Alle vorhandenen Baumbestände, die weiterhin erhalten werden sollen, sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung 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.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Vogelschutz

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Entsprechende Arbeiten sollen nur zwischen dem 1.10. und 15.3. erfolgen

2.6.3 Eingriffminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffminimierung:

- Erhalt von Baumbestand
- Errichtung eines Wurzelschutzraumes (Teil B: Text Nr. 7.4)
- Versickerung des Regenwassers von Stellplatzflächen (Teil B: Text Nr. 7.3)
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (Teil B: Text Nr. 7.2)
- Eingrünung von privaten Grundstücksflächen (Teil B: Text Nr. 7.1)

Für die gem. Teil B Text Nr. 7.2 festgesetzte Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen wird beispielsweise die Verwendung kleinkroniger Arten wie Rot- und Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Mehlbeere und Scharlachdorn empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Pflanzung der Laubgehölzhecken gem. Teil B Text Nr. 7.1 heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Dazu können die in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zur Verwendung kommen:

Pflanzenliste für Baumpflanzungen:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus laevigata agg. - Weißdorn
Crataegus monogyna - Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Malus domestica – Holzapfel

Pinus sylvestris - Kiefer
Populus tremula – Zitter-Pappel
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Salix caprea – Salweide
Salix daphnoides – Reif-Weide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Elsbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia tomentosa - Silberlinde
Tilia vulgaris "Pallida" - Kaiserlinde
Ulmus laevis - Flatterulme
Ulmus minor - Feldulme

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaea - Pfaffenhut
Genistra tinctoria – Färber-Ginster
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ilex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus domestica - Holzapfel
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Ribes uva-crispa – Wilde Stachelbeere
Ribes alpinum – Wilde Johannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Rosa glauca - Hechtrose
Rosa omeiensis f. pteracantha - Stacheldrahtrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa rugosa - Kartoffelrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Holunder
Sarthothamnus scoparius - Besenginster
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Vaccinium myrtillus - Blaubeere
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis montana - Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt

2.6.4 Eingriffe in den Naturhaushalt / Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung

Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsermittlung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Teilbereich der Gemeinde Malente sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes. Diese sahen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 933m² und einer GRZ von 0,2 sowie eine Stellplatzanlage mit einer Größe von 788m² vor. Daraus ergibt sich eine derzeit zulässige Gesamtversiegelung von;

$$\begin{array}{r}
 933 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ GRZ} = 186,60 \text{ m}^2 \text{ ZUZÜGL. ZUL. 50\% ÜBERSCHREITUNG} = \dots\dots\dots 280,00 \text{ m}^2 \\
 788 \text{ m}^2 \text{ Stellplatzanlage} = \dots\dots\dots \underline{788,00 \text{ m}^2} \\
 \dots\dots\dots \text{ZULÄSSIGE GESAMTVERSIEGELUNG} = 1.068,00 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Zulässige Gesamtversiegelung mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 45, 1. Teilbereich:

$$2.380 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ GRZ} = 714,00 \text{ m}^2 \text{ ZUZÜGL. ZUL. 50\% ÜBERSCHREITUNG} = \dots\dots\dots 1.071,00 \text{ m}^2$$

(Der Flächenanteil der Schweizer Straße bleibt unverändert und wird daher bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt!)

Zulässige Mehrversiegelung nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

$$\dots\dots\dots = \underline{\underline{+ 3,00 \text{ m}^2}}$$

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sowie die dabei entstehenden Wechselwirkungen können aufgrund der geringen Mehrversiegelung von 3,00m² und unterbleibender Eingriffe in weitere Schutzgüter vernachlässigt werden. Auf eine weitere Betrachtung der Eingriffsfolgen kann im Hinblick auf die Durchführung des Planverfahrens nach §13a BauGB verzichtet werden.

2.6.5 Kompensation der Eingriffe

Auch im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln resp. darzustellen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Die Gemeinde Malente verzichtet daher auf den Ausgleich des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, Teilbereich 1 verbleibenden Kompensationsdefizits.

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können damit als zulässig betrachtet werden.

2.6.6 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007 sind in §10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützten Arten“ definiert. Nach § 42 BNatSchG ist es verboten, die „Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten“ dieser geschützten Arten „zu beschädigen oder zu zerstören“. Insbesondere sollen die streng geschützten Arten verstärkt bei der Eingriffsbeurteilung und bei der Ermittlung des Ausgleichs berücksichtigt werden. Nach § 19 Abs. 3 BNatSchG sind Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

Bestandsdaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Ein Vorkommen geschützter Tierarten ist dementsprechend nicht bekannt. Es wird daher mittels Potenzialanalyse eingeschätzt, dass die Lebensraumeignung des Plangebietes und seiner direkten Umgebung schon durch die im Ist-Zustand hohe Intensität menschlicher Störungen beeinträchtigt ist.

Für die Avifauna wird eingeschätzt, dass der umliegend vorhandene Biotopverbund für Vögel mit Ausnahme des für die Siedlungsvögel schwach entwickelt ist.

Die im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwartenden anpassungsfähigen Vogelarten werden jedoch auch nach Fertigstellung mit dem Bebauungsplan zulässigen Wohnbebauung und der damit entstehenden Gartenstrukturen des Baugebietes weiterhin dort leben können.

Ein Vorkommen weiterer geschützter Tierartengruppen wird nicht erwartet.

2.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dazu um mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu korrespondieren und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn. Da das schier endlos erscheinende und stetig wachsende Angebot an Materialien und kompletten Fertighäusern die Gefahr einer wachsenden Heterogenität in sich birgt, wird eine Abstimmung durch gestalterische Festsetzungen erreicht, um zum einen durch ein harmonisches Miteinander der Gebäude die Erhaltung des Gebietscharakters zu erreichen und zum anderen eine Planungssicherheit für die Bewohner anbieten zu können.

Einfriedungen:

Die unter Teil B Text Nr. 6.1 festgesetzte Beschränkung der Höhe der Einfriedungen bezieht sich ausschließlich auf Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dient der städtebaulichen Ordnung und räumlichen Strukturierung des Ortsbildes sowie der Prägung des Plangebietscharakters.

Zum öffentlichen Straßenraum hin ist als Einfriedung ausschließlich eine Hecke zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden). Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschritten werden.

Dachform:

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung (s. Teil B Text Nr. 6.2) sollen den Bauwilligen Spielräume eingeräumt werden, soweit diese sich nicht negativ auf die grundstückstypische Nachbarsituation auswirken. Alle Dächer sind mit einem geneigten Dach (Satteldach oder Pultdach) zu versehen, der mögliche Neigungswinkel der Dächer der Hauptgebäude wird auf einen Bereich von 37° - 48° für Satteldächer und für Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 21° festgelegt. Bei begrünten Dächern ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

Ziel der Planung ist es, einen Beitrag zum ökonomischen Umgang mit den Primärenergien zu leisten. Deshalb sollen im gestalterisch vertretbaren Umfang Anlagen möglich sein, die zur Solarenergienutzung dienen. Ausnahmen von der oben beschriebenen Festsetzung zur Dachdeckung sollen deshalb soweit erforderlich für die sichtbaren Außenelemente zur Gewinnung von Solarenergie möglich sein. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Sichtflächen:

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Sichtschutzwänden dienen der städtebaulichen Ordnung und räumlichen Strukturierung des Ortsbildes sowie der Prägung des Plangebietscharakters (s. Teil B Text Nr. 6.3 – 6.5 sowie 8.1).

2.8 Verkehr

Die äußere Erschließung des neuen B-Plangebietes erfolgt über den Harringsredder (s. Anlage 1 Fotos zur Bestandsituation Nr. 5) in direkte Nähe zum Kreuzungsbereich der Schweizer Straße (L 174) (s. Anlage 1 Fotos zur Bestandsituation Nr. 4).

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landstraße 174 Schweizer Straße nicht angelegt werden.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 174, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Durch die Lage der Ortsdurchfahrt im Bereich der Schweizer Straße wäre gemäß §29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) für einen Teil des Bebauungsplanbereiches keine Bebauung möglich. Nach Absprache mit dem Straßenbauamt Lübeck, als Träger der Straßenbaulast, wird als Ausnahme von dem Anbauverbot zugelassen, dass die Entfernung auf 10m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn beschränkt wird, da dieses ansonsten zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung vom Anbauverbot mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Einmündungsbereich von der L 174 zum Kreuzungsbereich Harringsredder / Schweizer Straße / Malkwitzer Weg ist ein Sichtdreieck gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB für die Anfahrtsicht und Anhaltesicht dargestellt.

Soweit erforderlich, werden Flächen auf den anliegenden privaten Grundstücken festgesetzt, die nicht bebaut und nur bis max. 70 cm Höhe bepflanzt werden dürfen, so dass die Anhaltesicht unbeschränkt erhalten bleibt. Bäume, Lichtmasten etc. sind innerhalb von Sichtdreiecken möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte KFZ, Radfahrer sowie Fußgänger jedoch nicht verdecken.

Die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches von der Haupteerschließung (Am Harringsredder) über die einzelnen Grundstücke bis an die Parkplatzfläche „Am Hünengrab“ verläuft. Jedoch ist eine Überfahrt auf die angrenzende Parkplatzfläche „Am Hünengrab“ nicht zulässig.

Eine Ergänzung des Erschließungssystems ist nicht notwendig.

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Für den darüber hinaus gehenden Parkplatzbedarf befindet sich ein öffentlicher Parkplatz an der Straße „Am Hünengrab“ (s. Anlage 1 Fotos zur Bestandssituation Nr. 3).

2.9 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf den Ursprungsplan Nr. 45 verwiesen.

3 VERSORGUNG

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel der **Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe** verlaufen kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendiges **ggf.** Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

3.1 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde durch die Gemeindewerke angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Malente wird durch das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis zuständigen Betriebsstelle der E.ON Hanse AG zu erfragen.
- * Bauvorhaben im Bereich der Leitungen bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der E.ON Hanse AG.
- * Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON Hanse AG ist Rücksicht zu nehmen.
- * Der E.ON Hanse AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung (Erdgas) erfolgt zentral über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der E.ON Hanse AG angeschlossen. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung mit der E.ON Hanse AG.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Malente wird von der DEUTSCHEN TELEKOM AG und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der DEUTSCHEN TELEKOM AG und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau bzw. -umbau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühest möglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel HH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und die vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel HH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

3.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz ist durch die Freiwilligen Feuerwehren gewährleistet.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV 334 -

166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978 über Trinkwasserleitungen und Hydranten ist gesichert.

Gegebenenfalls werden innerhalb des Plangebietes ausreichend Hydranten eingebaut, welche eine Löschwasserversorgung gewährleisten. Sowohl der Druck als auch die gelieferte Wassermenge reichen zur Brandbekämpfung aus.

Die Vorhaltung der Löschwassermenge aus dem Hydrantennetz des Trinkwasserrohrnetzes gilt nicht, sofern die Gemeindewerke an der Vorhaltung durch höhere Gewalt oder sonstigen Umständen, deren Beseitigung den Gemeindewerken wirtschaftlich nicht zumutbar sind, gehindert sind. Als sonstiger Umstand gilt insbesondere der teilweise oder vollständige Ausfall der Wasserlieferung durch die Gemeindewerke. Die Löschwasservorhaltung kann durch die Gemeindewerke unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten am Trinkwasserversorgungsnetz erforderlich ist.

Sofern zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Wasserentnahme aus vorhandenen Vorflutern erforderlich wird, wird auf die Erlaubnispflicht nach § 2-7 WHG verwiesen.

4 ENTSORGUNG

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel der **Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe** verlaufen kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendiges **ggf.** Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

4.1 Ableiten des Schmutzwassers

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Laut Aussage des Zweckverbands Ostholstein kann die Abwasserentsorgung über eine Kanalverlängerung von ca. 70 m ermöglicht werden.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Der Vorhabensträger hat den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens zur „Beurteilungen der Versickerungsfähigkeit von oberflächennah anstehenden Böden“ beauftragt.

Ergebnis des Gutachtens:

„Die unterhalb der Mutterbodenaufgabe bis 5,00 m unter GOK erkundeten Bodenschichten sind grundsätzlich als versickerungsfähig einzustufen. Hervorzuheben ist die Schicht (0,80 m bis 1,30 m unter GOK), für die stark durchlässige bis durchlässige Eigenschaften abgeschätzt wurden. Bei einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser bietet sich diese Bodenschicht als Infiltrationshorizont an.“

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen gelten die Regelwerke ATV-DVWK-A 138 (April 2005) und ATV-DVWK-M 153 (August 2007). Bei Niederschlagswasserversickerung in den Untergrund sind die geänderten Vorschriften der §§ 21 und 31 LWG zu beachten, ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen. Unterirdische Versickerungsanlagen sind in jedem Fall erlaubnispflichtig. Solange die Gemeinde die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser nicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke übertragen hat, sind Erlaubnisbeanträge der Wasserbehörde gebündelt über die Gemeinde Malente vorzulegen.

Bei verschmutztem Niederschlagswasser sind entsprechende Reinigungsanlagen vorzusehen. Die oben genannten Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger einzuleiten.

4.3 Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Da die sparsame Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) im Allgemeinen Wohngebiet eine Befahrbarkeit durch Abfallfahrzeuge nicht zulässt, sind zwei gemeinschaftliche Abfallstandorte festgesetzt, um die Abfallentsorgung sicherstellen zu können.

Es muss gewährleistet sein, dass während der Abfuhrzeit eine störungsfreie Zufahrt gewährleistet ist. Parkplätze sind entsprechend zu planen; ggf. ist auch eine Ausschilderung vorzusehen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Aller Voraussicht nach ist die Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich, da dieses B-Planverfahren es nicht erfordert. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dennoch ergeben, dass Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden, so sind diese im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn dieses nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach §45 ff und §85ff BauGB Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

Die äußere Erschließung der neuen Wohnbaufläche soll über die vorhandenen Straßen „Am Hünengrab“ und dessen Anbindung an die Schweizer Straße L 174 sowie den Harlingsredder erfolgen.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sodass kein öffentlicher Erschließungsanteil der Gemeinde Malente entsteht.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen werden von dem Vorhabenträger getragen. Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 28.10.2008 gebilligt.

Gemeinde Malente, den 02.12.2008

Gemeinde Malente
- Der Bürgermeister -

Koch
(Bürgermeister)

Anlage 1:

Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Ortsbegehung Januar 2007



1. Blick auf die B-Planfläche in Richtung der L 174



2. Blick auf die B-Planfläche in Richtung des Harringsredder



3. Blick auf die bestehende Parkplatzfläche an der Straße „Am Hünengrab“



4. Blick auf die Schweizer Straße (L 174)



5. Einfahrtbereich zum B-Plangebiet vom Harringsredder aus



6. Erhaltenswerter Baumbestand am Kreuzungsbereich Schweizer Straße

Anlage 2:

Gegenstandsloser Bereich des B-Planes Nr. 45

