

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

NR. 51b, 6. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE MALENTE

**FÜR DAS GEBIET DES BOOTSHAUSES AM DIEKSEE
EINSCHLIESSLICH DER ÖFFENTLICHEN WC-ANLAGE**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER 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)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
2	Begründung	3
2.1	Bebauung	3
3	Ver- und Entsorgung	4
4	Hinweise	5
4.1	Bodenschutz	5
5	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
6	Kosten	6
7	Beschluss der Begründung	6

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b der Gemeinde Malente.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 51b in der Fassung seiner 5. Änderung. Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan. Das Plangebiet liegt im Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 26 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Geltungsbereich/ Vorhandene Situation/ Planungserfordernis

Der gastronomische Betrieb im Plangebiet und in einzigartiger landschaftlicher Lage ist ein wichtiger Bestandteil des gastronomischen und touristischen Angebotes in Bad Malente-Gremsmühlen.

Auf Grundlage vorheriger Bebauungsplanänderungen wurden die Gasträume und Terrassen umfangreich modernisiert. Im Weiteren sollen auch Küchentrakt und Lagerräume modernisiert und vergrößert werden. Dieses ist ohne Erweiterung der Bebauung jedoch nicht durchführbar. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse im Bereich des nördlichen Nachbargrundstückes (Hotel Intermar) ergeben sich Rechtsunsicherheiten bei den aktuellen und künftigen Nutzungsmöglichkeiten im Sonderge-

biet. Mittelfristig könnte dadurch auch die Existenz der Gaststätte gefährdet werden.

Da die Gemeinde Malente ein öffentliches Interesse zum Erhalt und Förderung der Gastronomie an diesem besonderen Standort hat, ist diese Planung erforderlich.

Bestandsaufnahme

Nach der 3. Bebauungsplanänderung sind im Plangebiet zwei voneinander getrennte Sondergebiete festgesetzt. Eine Weißbuche als Stockausschlag zwischen den Gebäuden ist als zu erhalten vorgesehen. Zwischen den Gebäuden ist eine öffentliche Fußwegeverbindung vorhanden.

Das Vorhaben befindet sich im Gewässerschutzstreifen zum Dieksee, eine Ausnahmegenehmigung gem. § 26 LNatSchG ist erforderlich. Eine FFH- Vorprüfung bezüglich des FFH-Gebietes DE-1828-392a wurde durchgeführt und ist Bestandteil der Verfahrensakte.

2 Begründung

Planungsziele sind:

1. Zusammenführung der Baukörper Haupthaus im Norden und WC im Süden
2. Erweiterung des Hauptgebäudes in östlicher Richtung
3. Ermöglichen von Lagerflächen unterhalb der Promenadenebene
4. Gewährleistung der Blickbeziehung aus Richtung Frahmsallee in Richtung Dieksee

2.1 Bebauung

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (3. Änderung), insbesondere zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der zulässigen Grundfläche geändert. Künftig wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, welches untergliedert wird. Nord- und Südteil unterscheiden sich im Wesentlichen durch die zulässigen Bauhöhen. Durch eine maximale Höhe von 26.70 m über NN wird sichergestellt, dass eine Blickbeziehung von der Kurpromenade zum See erhalten bleibt.

Für das Hauptgebäude wird erstmals eine Firsthöhe festgesetzt, die dem Gebäudebestand entspricht. Für den rückwärtigen Anbau darf diese Höhe übernommen werden. Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Blickbeziehungen zum Dieksee ergeben sich daraus jedoch nicht.

An der Nordseite des Sondergebietes ist eine Baulinie festgesetzt. Diese ist aufgrund

der besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Lage des Gebietes erforderlich. Die Blickachse zum See soll erhalten bleiben, eine Erweiterung des Küchentraktes ist aufgrund der besonderen Bedeutung des Betriebes für den Tourismus von besonderem Interesse. Eine Grenzbebauung ist auch vertretbar, weil bereits weitere Anbauten auf dem Nachbarflurstück existieren zu denen privatrechtliche Vereinbarungen vorliegen.

Die Erschließung des Sondergebietes bleibt im Wesentlichen erhalten. Der weitere Erhalt einer öffentlichen Durchquerung wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger abgesichert. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich bereits die heute vorhandene Durchwegung nicht für den Transport von Booten eignet. Wegeverbindungen bestehen weiterhin nördlich und südlich des Plangebietes.

Grünplanung

Aufgrund der 6. Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Änderungen:

- Verzicht auf die Festsetzung eines Baumes zwischen den vorhandenen Gebäuden. Dabei handelt es sich um den Stockausschlag einer Weißbuche (Carpinus). Ein im Ursprungsplan enthaltener Baum ist bereits nicht mehr vorhanden.
- Vergrößerung des Versiegelungsgrades. Bislang besteht ein Planungs-/ Baurecht für etwa 215 m² Grundfläche (einschließlich des nachträglich baugenehmigten Kioskes). Künftig ist eine Grundfläche von bis zu 315 m² zulässig. Der Versiegelungsgrad erhöht sich damit um 100 m². Für das Schutzgut Boden ist ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 50 m² Größe erforderlich.

Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jedoch nicht erforderlich.

3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet verändert sich nur geringfügig. Bereits heute ist ein Großteil der entsprechenden Flächen versiegelt, bzw. nicht versickerungsfähig.

Die künftig zulässige Grundfläche erhöht sich um 100 m². Allerdings nicht der entsprechende Versiegelungsumfang. Es wird daher von der Gemeinde davon ausgegangen, dass die zulässigen Oberflächenwassermengen ähnlich wie das Bootshaus entwässert werden. Entsprechende Nachweise werden im Genehmigungsverfahren

erbracht. Erhebliche Beeinträchtigung des Entwässerungssystems im Plangebiet und seinem Umfeld sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

4 Hinweise

4.1 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.

5 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.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 28. Oktober 2008 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, 21.11.2008

- Siegel -

(Koch)

- Bürgermeister –

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b trat am 18.11.2008 in Kraft.