

BEGRÜNDUNG

ZUR

9. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 51b

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR

EIN GEBIET ZWISCHEN DER PLÖNER

STRAÙE, DER FRAHMSALLEE UND DEM OLANDSWEG

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13A ABS. 3 NR. 2 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
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	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Erschließung	6
3.5	Grünplanung	6
3.5.1	Artenschutz	6
3.5.2	Grünplanerische Festsetzungen	7
4	Immissionen und Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Wasserver- und -entsorgung	8
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	9
5.5	Gasversorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Bodenschutz	9
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10
10	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	11

Anlage 1: „Bodenuntersuchung hinsichtlich Versickerung“, Baukontor Dümcke GmbH,
Alfstraße 26, 23552 Lübeck, 29.01.2013

Anlage 2: „Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung in
Malente, B-Plan Nr. 51b“, Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, 22297 Ham-
burg, 29.01.2103

B E G R Ü N D U N G

zur **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b** der Gemeinde Malente für ein Gebiet zwischen der Plöner Straße, der Frahmsallee und dem Olandsweg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Das Plangebiet der 9. Änderung ist der letzte noch als - Sondergebiet Kurgebiet – festgesetzte Bereich östlich der Plöner Straße. Im Jahr 2006 wurde bereits der Bereich südöstlich des Olandswegs im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b vom - Sondergebiet Kurgebiet - in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Seit dem in Kraft treten des Ursprungsplanes 1985 hat sich der Gebietscharakter in den - Sondergebieten Kur - gerade östlich der Plöner Straße deutlich verändert. Der Zulässigkeitskatalog des Ursprungsplanes zielte darauf ab, in den Sondergebieten vor allem Kurkliniken, Kurheime und Beherbergungsbetriebe mit dem Schwerpunkt Erholung und Kur anzusiedeln. In den letzten Jahren hat sich aber eine zunehmende Verlagerung bzw. Ansiedlung dieser Einrichtungen auf die westliche Seite der Plöner Straße abgezeichnet. Hierbei spielen der direkte Seebezug und die Nähe zu den öffentlichen Promenadenflächen eine tragende Rolle.

Im Fazit ist der Sondergebietscharakter im Geltungsbereich der 9. Änderung nicht mehr gegeben, was sich auch im mehrjährigen Leerstand bestehender Gebäude widerspiegelt. Daher ist eine Umwandlung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erforderlich. Die Gemeinde unterscheidet dabei klar zwischen den Sondergebieten östlich und westlich der Plöner Straße, bzw. sieht sie den Gebietscharakter westlich der Plöner Straße als weiterhin vorhanden an. Hinzu kommt das relativ detaillierte und eingrenzende Baufenster im nördlichen Teil des Plangebietes, was eine zusätzliche Bebauung erschwert. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung mit Wohngebäuden und besserer Ausnutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bereits bebauten Gebiet, mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 2.200 m², und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Planungsausschuss der Gemeinde Malente hat am 02.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51b, 9. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Eutin in Verbindung mit dem Unterzentrum Plön. Der Ort Bad Malente-Gremsmühlen wird dabei als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft, und soll somit Versorgungsaufgaben im engen räumlichen Zusammenhang mit dem übergeordneten zentralen Ort wahrnehmen. Zusätzlich befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft, sowie innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“. Weiterhin wird das Gemeindegebiet innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung eingestuft.

Malente bildet nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II einen Stadtrandkern 2. Ordnung und im zu betrachtenden Bereich ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Der Dieksee stellt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006 stellt das Plangebiet als Sondergebiet - Kur – dar und weicht somit von der Planung ab. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Malente stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich südlich des Bahnhofes, östlich des Dieksees. Das Gebiet wird durch die Plöner Straße, die Frahmsallee und den Olandsweg begrenzt. Die bestehende Zufahrt für den nordöstlichen Teil befindet sich an der Frahmsallee/ Ecke Olandsweg. Die Zufahrt für das südwestliche Grundstück befindet sich im Süden am Olandsweg. Das Areal ist durch eine bewegte Topografie, einen außerordentlichen Gehölzbestand gekennzeichnet und ist derzeit mit drei Gebäuden bebaut.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete	15.160 m ²
Verkehrsflächen	2.450 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	17.610 m² 1,7 ha

3.2 Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Errichtung von maximal sieben zusätzlichen Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Die drei Bestandsgebäude werden in ihrem derzeitigen Umfang abgesichert. Durch die Planung ergeben sich keine neuen Eingriffe, der Versiegelungsgrad wird eher verringert. Die Erschließung ins Zentrum des Plangebietes erfolgt zukünftig über den Olandsweg. Die vielfach bestehenden Gehölze und Anpflanzungen werden größtenteils erhalten bzw. ergänzt.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mit der 9. Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die derzeitige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Sondergebiet wird mit der 9. Änderung halbiert. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt, die aufgrund der Grundstückszuschnitte ausreichend ist.

Für die Bestandsgebäude werden die Firsthöhen entsprechend der derzeitigen Situation festgesetzt. Für die neu zu errichtenden Gebäude wird, orientiert am Bestand entlang der Frahmsallee, eine maximale Firsthöhe von 9 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Festsetzung einer Firsthöhe und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen genügend Regelungen getroffen werden.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die vorhandenen und die geplanten Gebäude werden mit der 9. Änderung einzelne Baufenster festgesetzt. Für den nordöstlichen Bereich, im WA-I Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Des Weiteren werden in einem 5 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

3.4 Erschließung

Um die innenliegenden Grundstücke zu erschließen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge, abgehend vom Olandsweg festgesetzt. Die bisherige Erschließung über die Ecke Frahmsallee/Olandsweg entfällt.

Die drei nördlichsten Baugrundstücke werden von der Frahmsallee aus erschlossen. Die zwei Baugrundstücke am Olandsweg, sowie das Bestandsgebäude im Südwesten werden vom Olandsweg aus erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken können auf diesen nachgewiesen werden.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Es sind keine Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen geplant. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen ist im Plangebiet mit geschützten Brutvogelarten innerhalb der Gehölzstrukturen zu rechnen. Es ist allerdings höchstens mit häufig vorkommenden ungefährdeten, Gehölz brütenden Arten zu rechnen, die alle in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand liegen. In Anwendung des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für Brutvögel dürfen Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt werden. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird in Bezug auf die Gehölz brütenden Vogelarten nicht verletzt, da die Rodung der Gehölze vor der Brutzeit der Vögel erfolgt. Der Baubetrieb selbst führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung zu erwartenden Vogelarten nicht besonders störanfällig sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Plangebiet können zwar beschädigt werden, denn Gebüschbrüter verlieren ggf. kleine Teile ihrer Brutre-

viere. Jedoch ist der Verlust nicht als erheblich einzustufen.

Eine angefertigte „Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung in Malente, B-Plan Nr. 51b“, Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, 22297 Hamburg, 29.01.2103 kommt im Kapitel 5 -Zusammenfassung- zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung soll ein Gelände in Malente teilweise überbaut werden. Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von 28 Brutvogelarten (Tabelle 2). Fledermäuse haben potenziell nur in den großen Linden Quartiere im Untersuchungsgebiet, (Kap.2.2.3.3). Mit dem Vorkommen der Haselmaus ist nicht zu rechnen, vorsorglich wird angenommen dass der Gehölzsaum am Westrand des B-Plangebietes geeignet wäre (Kap.2.3).

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse, Haselmaus] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Die potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ebenfalls nicht von Beschädigungen betroffen.

Die Haselmaus verliert keinen potenziellen Lebensraum und damit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte.“

3.5.2 Grünplanerische Festsetzungen

Die großflächigen Anpflanzungen und Gehölze in Form von bewachsenen Hängen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsränder werden als zu erhaltend festgesetzt. Der vorhandene Großbaumbestand im Plangebiet wird erstmals abgesichert.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes werden ergänzende Anpflanzungsflächen festgesetzt.

4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm von der Plöner Straße (L56) ausgesetzt.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b, nördlich des Plangebie-

tes der 9. Änderung, wurde ein Gutachten zur Straßenverkehrslärmuntersuchung (Nr. 10-04-8 des Ingenieurbüros für Schallschutz, vom 19.04.2010) erarbeitet. Entsprechend der Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden Lärmpegelbereiche (IV bis II) im Plangebiet festgesetzt.

5 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

5.1 Stromversorgung

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

5.2 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 zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern. Die „*Bodenuntersuchung hinsichtlich Versickerung*“, Baukontor Dümcke GmbH, Alfstraße 26, 23552 Lübeck, 29.01.2013 kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Boden im Bereich der neu geplanten Grundstücke Durchlässigkeitswerte aufweist die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Malente" 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 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall aus der Entnahmestelle/ bzw. dem Saugschacht im Dieksee entnommen werden. Zusätzlich benötigtes Löschwasser kann im Bedarfsfall per Pumpe aus dem vorhandenen offenen Gewässer entnommen werden. Darüber hinaus kann Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Die Löschwasserentnahmestelle bzw. die Entnahme von Löschwasser aus einem oberirdischen Gewässer (hier: Dieksee) fällt nicht unter die Erlaubnispflicht nach §§ 8-13 Wasserhaushaltsgesetz-WHG-. Das Entnehmen von Wasser aus einem Gewässer zur Brandbekämpfung bedarf als Benutzung zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für die öffentliche Sicherheit nach § 8 Abs. 2 und 3 WHG keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Allerdings muss die Errichtung einer Anlage in/an einem oberirdischen Gewässer, d.h. die Herstellung einer Löschwasserentnahmestelle mit zweckdienlichen Anlagen für die Löschwasserentnahme wie z.B. Saugschacht, Sauganschluss u.a. nach § 56 Landeswassergesetz -LWG- genehmigt werden.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

6 Hinweise

6.1 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.

7 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.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 26.09.2013 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, den 29.10.2013 - Siegel - (Koch)
- Bürgermeister -

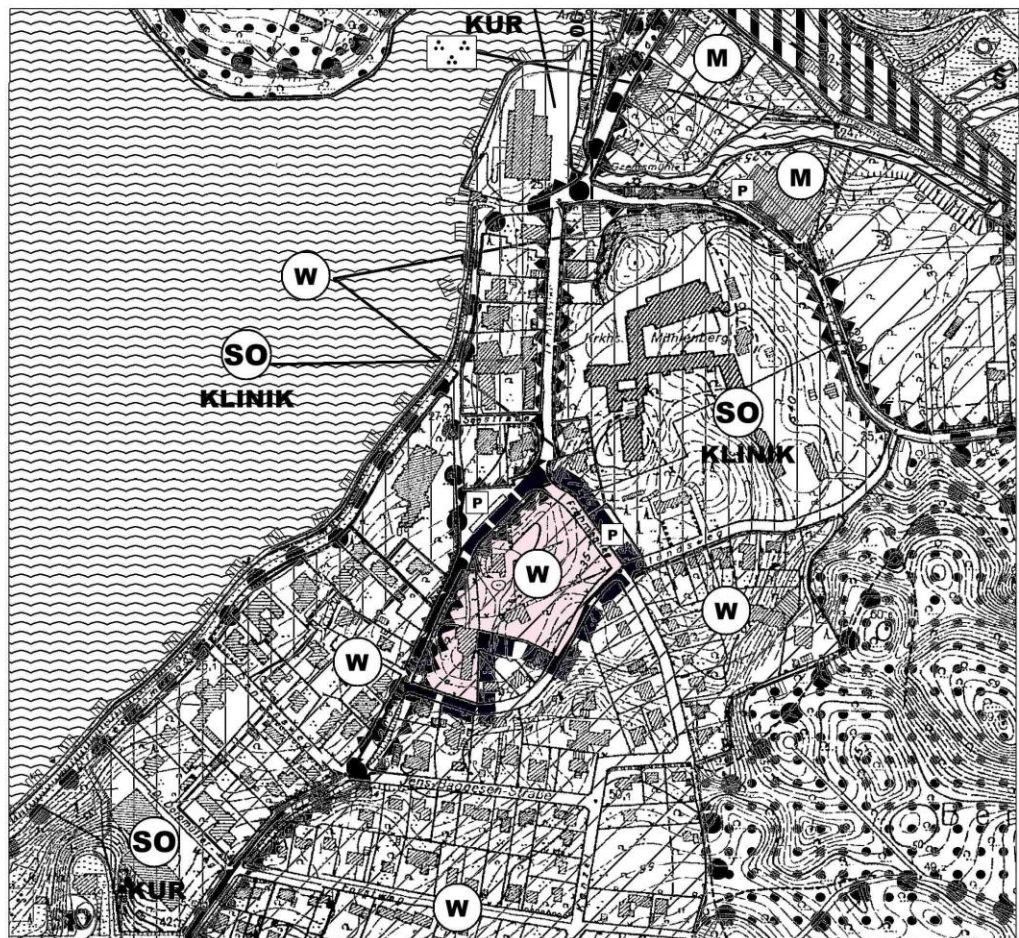
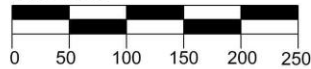
Der Bebauungsplan Nr. 51b, 9. Änderung ist am 29.10.2013 in Kraft getreten.

10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente durch Berichtigung

für ein Gebiet zwischen der Plöner Straße, der Frahmsallee
und dem Olandsweg in Bad Malente-Gremsmühlen
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b der Gemeinde Malente, die mit Wirkung vom 29.10.2013 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet.

Bad Malente-Gremsmühlen, 29.10.2013

Siegel

(Koch)
- Bürgermeister -