

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**DER**

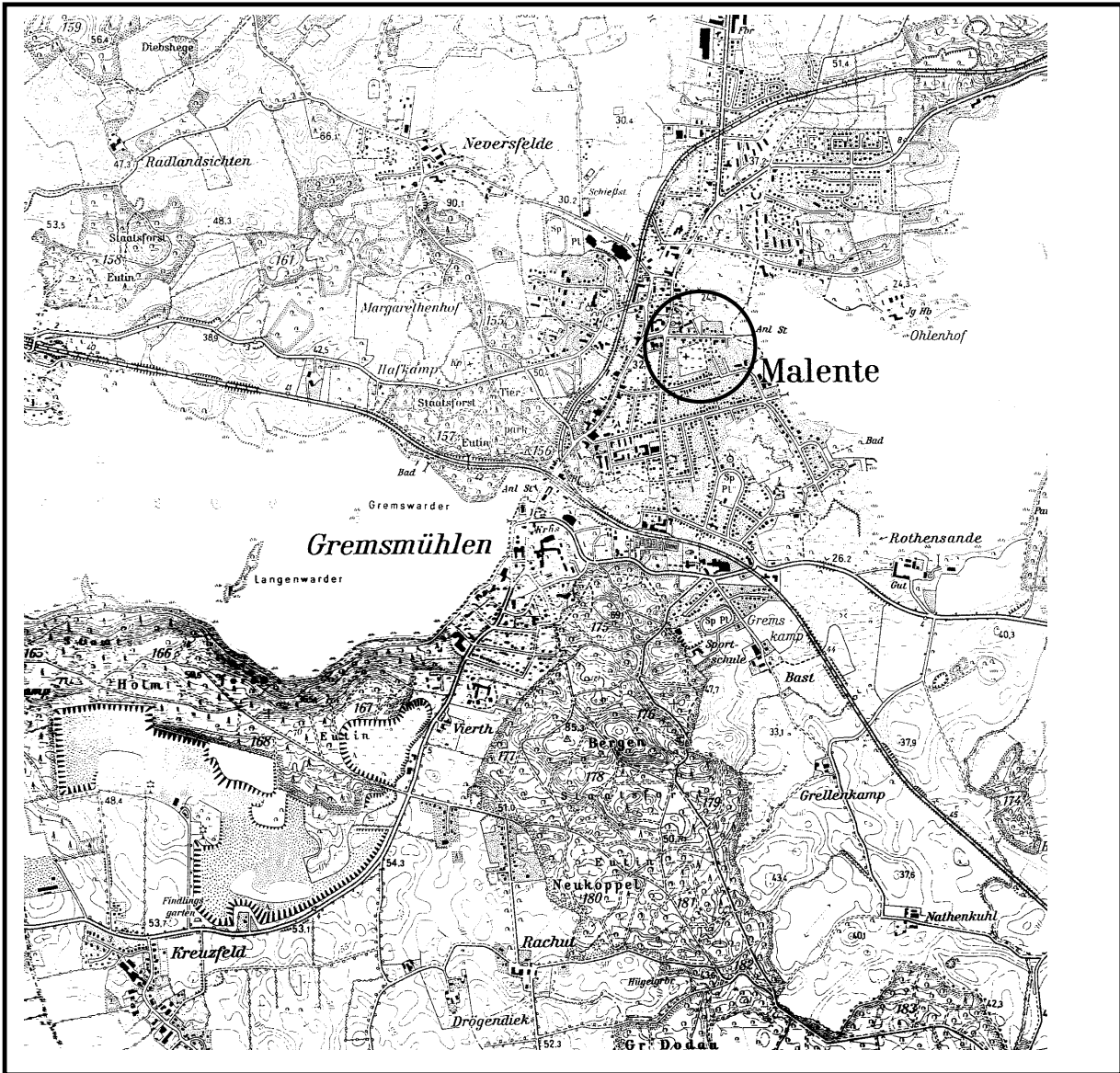
**GEMEINDE MALENTE**

**ÜBER DEN**

**VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 57  
1. ÄNDERUNG**

**(VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)**

**- FRISCHEMARKT  
BAHNHOFSTRASSE 61 - 65 -**



**Satzung**  
**der Gemeinde Malente**  
**über den**  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57,**  
**1. Änderung**  
**(Vorhaben- und Erschließungsplan)**  
**-Frischemarkt Bahnhofstraße 61 – 65-**

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 02.11.2014

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung .....	1
1. Planungsgrundlagen .....	1
1.1 Einzelhandelsgutachten .....	1
1.2 Vorhandene Bauleitplanung.....	2
2. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....	2
2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	2
2.2 Durchführungsvertrag.....	3
2.3 Fachgutachten.....	3
3. Beschleunigtes Planverfahren .....	3
4. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung....	3
5. Raumordnerische und wirtschaftspolitische Einordnung.....	4
6. Einzelheiten der Planung .....	4
6.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel .....	4
6.2 Erschließung.....	5
6.3 Lärmtechnische Überlegungen.....	6
6.4 Denkmalschutz und Archäologie .....	7
6.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote .....	7
6.6 Eingriffsregelung.....	8
6.7 Artenschutzrechtliche Belange .....	8
7. Ver- und Entsorgung/Wasserrecht.....	9
8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung..	9

## Anlagen:

1. Zusammenstellung der Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der erstellten Unterlagen.
2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 in der Gemeinde Malente
3. Schalltechnische Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 16.01.2014
4. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
5. Vorhabenbeschreibung
6. Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke vom 25.04.2012
7. Markt- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG vom 22.04.2013
8. Verkehrliche Stellungnahme des Wasser- und Verkehrs-Kontors vom 19.04.2013 mit 2 Planskizzen

## 0. Vorbemerkung

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Anlagen, Ansichten und Geländeschnitten, Lage- und Funktionenplan, Visualisierung des Marktanges, Entwässerungs- und

Hydrauliklageplan vorgelegt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; vorliegend ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der einzige Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 1. Änderung der Gemeinde Malente. (vergl. Ziffer 2.1 dieser Begründung)

Diese Begründung ist daher zugleich Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 1. Änderung der Gemeinde Malente.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bestimmt.

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen des zentralörtlichen Systems der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde Malente gemäß Ziffer 6.1.6 als Stadtrandkern II. Ordnung mit der Zuordnung zum Mittelzentrum Eutin eingestuft. Das bedeutet, dass in Bad Malente-Gremsmühlen unter anderem Einkaufseinrichtungen zur Versorgung der eigenen Gemeinde sowie von Teilen der Nachbargemeinden Grebin, Bösdorf und Dannau als vollwertige Versorgungsaufgabe der Gemeinde einzurichten sind. Die Gemeinde Malente muss daher dafür sorgen, dass im Kernbereich der Gemeinde auch in Zukunft ausreichend Einkaufseinrichtungen für die eigenen Bürger zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Malente hat deshalb bereits im Jahre 1999 von der GfK-Marktforschung GmbH ein Markt- und Standortgutachten erarbeiten lassen, das Aussagen auch zur Stärkung der Zentrumsfunktion trifft. Das Markt- und Standortgutachten kann von Interessierten bei der Gemeinde Malente eingesehen werden. Die Gutachter weisen dabei besonders auf die Berücksichtigung von zusätzlichen Einzelhandelsflächen im zentralen Kernbereich des Ortes hin.

Die Erweiterung des Sky Marktes in der Ortsmitte von Malente wird deshalb hauptsächlich vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der eigenen Gemeinde und der gemeindeangehörigen Ortsteile vorgenommen. Die Einzelhandelsuntersuchung stammt zwar aus dem Jahre 1999, sie macht aber deutlich, dass zur Stärkung der Zentrumsfunktion als Stadtrandkern II. Ordnung die Erweiterung der Einzelhandelsangebotsituation in Malente notwendig wird. Dies geschieht jetzt durch Umsetzung des Bauvorhabens an der Bahnhofstraße. Durch die Erweiterung des Sky Marktes sollen also ohnehin nur die Ortsteile der Gemeinde Malente selbst versorgt werden.

Zur Abschätzung der Auswirkungen der konkreten Planungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde außerdem von der BulwienGesa AG unter dem Datum des 22.04.2013 eine Markt- und Wirkungsanalyse erstellt, die als Anlage 7 Bestandteil dieser Begründung ist.

Die Gutachter kommen darin zu folgendem Fazit:

„Das Projektvorhaben entfaltet seine Wirkungen zum überwiegenden Teil im Wettbewerbsnetz der standortangehörigen Gemeinde. Aufgrund der Lage der Gemeinde Malente zu höherrangigen Zentren (Eutin, Plön) ergeben sich Kaufkraftabflüsse für die Standortgemeinde. Diese bestehen auch im Sortiment des periodischen Bedarfsbereichs.

Durch das Vorhaben werden sich diese Kaufkraftabflüsse im geringen Umfang verringern. Das Vorhaben dient somit der Weiterentwicklung der eigenen Versorgungsstrukturen zu einer besseren Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Malente.

Das Planvorhaben trägt in einem angemessenen Umfang zur Entwicklung eines zeitgemäßen und zukunftssträchtigen Angebotes von Sortimenten des Grundbedarfs im Kernort Bad Malente-Gremsmühlen bei. Es erfüllt die Vorgaben des Regionalplanes II zum Erhalt und Ausbau der Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion der Gemeinde Malente.

Gemäß der durchgeführten Analyse sind keine durch das Planvorhaben hervorgerufenen wesentlichen Beeinträchtigungen des Nahversorgungsnetzes in der Gemeinde Malente bzw. den umliegenden zentralen Orten zu erwarten. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das landesplanerische Beeinträchtungsverbot eingehalten wird“

Darüber hinaus hat die Gemeinde ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Bad Malente-Gremsmühlen als Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Es soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. In dem darin definierten Bereich der „zentralen Ortsmitte“ soll die Einzelhandelsnutzung zur Stärkung der Tourismusfunktion gestärkt werden. Der Sky Markt liegt nördlich der definierten „zentralen Ortsmitte“ im nördlichen Abschnitt der Bahnhofstraße. Die Gemeinde möchte jedoch ausdrücklich die schon vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Rosenstraße und nördlichen Bahnhofstraße, hierzu gehört auch der Sky Markt, erhalten und die angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen im Rahmen einer Marktanpassung zulassen, weil sich diese Betriebe in der Ortslage Bad Malente-Gremsmühlen etabliert haben und Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Bad Malente-Gremsmühlen kann ebenfalls von Interessierten bei der Gemeinde Malente eingesehen werden.

## 1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Für das Gebiet der Gemeinde Malente gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006, der mit den inzwischen rechtswirksam gewordenen Änderungen / Berichtigungen den jetzigen Planbereich als gemischte Baufläche darstellt. Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (siehe Ziffer 3 dieser Begründung), so dass die Aufstellung gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 2 BauGB auch bei einer Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne Flächennutzungsplanänderung möglich ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da nur eine ohnehin schon bestehende Einkaufseinrichtung vergrößert wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung diesen Bebauungsplanungen so angepasst, wie es sich aus der Anlage 4 ergibt.

Für einen wesentlich größeren Bereich als das jetzige Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 57 der Gemeinde Malente, der den südlichen Bereich des jetzigen Plangebietes als Mischgebiet und den nördlichen als allgemeines Wohngebiet ausweist. Um die im Nachfolgenden näher zu erläuternden Planungen umsetzen zu können, müssen diese Festsetzungen in ein sonstiges Sondergebiet geändert werden.

Die Gemeinde Malente hat einen festgestellten Landschaftsplan, der den inneren Ortsbereich aber als Baufläche einstuft, so dass der jetzigen Bauleitplanung grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Überlegungen entgegenstehen.

## 2. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### 2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er ist in diesem Fall der einzige Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einer Planzeichnung einschließlich Begründung mit Anlagen, schematischen Ansichten und Geländeschnitte, einem Lage- und Funktionsplan, einer Visualisierung des Marktanges sowie Entwässerungs- und Hydrauliklageplänen. (vergl. Anlage 1 dieser Begründung)

## 2.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Malente und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist, in diesem Fall binnen einen Jahres nach Satzungsbeschluss. Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Baudurchführung und zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Malente bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

## 2.3 Fachgutachten

Zu diesem Bebauungsplan gehören außerdem ein Immissionsschutzgutachten, eine Faunistische Potenzialanalyse, eine Markt- und Wirkungsanalyse, eine Verkehrliche Stellungnahme sowie eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (screening), um die grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens einzuschätzen und zu ermitteln, ob Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden bzw. die zu erwartenden Wirkungen auf die Umwelt bewerten zu können. (vergl. die Anlagen zur Begründung)

## 3. Beschleunigtes Planverfahren

Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird aufgestellt, um städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung im Ortskern von Bad Malente-Gremsmühlen zu regeln. Es handelt sich also um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des §13 a Abs. 1 BauGB, so dass ein beschleunigtes Planverfahren durchgeführt werden kann. Dies ist umso mehr auch deshalb möglich, weil die zulässige Grundfläche den Grenzwert des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB bei Weitem nicht erreicht.

Auf die Auswirkungen für die Flächennutzungsplanung wurde bereits unter Ziffer 1 dieser Begründung hingewiesen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher für diesen Bebauungsplan nicht notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.6, in Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG eingestuft (= „*Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1*

*der Baunutzungsverordnung mit einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr, für den [...] in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“*). Für entsprechende Bebauungspläne ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig (sog. ‚Screening‘).

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles liegt als Anlage 2 der Begründung bei. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Vorhabens und der besonderen örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen möglich erscheinen und somit keine Umweltprüfung durchzuführen ist. Aus diesem Grund ist ein entsprechendes beschleunigtes Verfahren möglich!

## 4. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die ungefähre Lage des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kann dem dieser Begründung vorangehenden Übersichtsplan entnommen werden. Das Plangebiet lässt sich wie folgt genauer abgrenzen:

Bahnhofstraße, Südgrenze der Grundstücke Bahnhofstraße 69 und Marktstraße 16 (teilweise), Ostgrenze der Grundstücke Marktstraße 6 bis 8a, Bahnhofstraße, Nordgrenze des Grundstückes Marktstraße 6 und 4a (teilweise) und des Schulgrundstückes.

Das Planungsareal liegt mitten im Ort zwischen den Straßen Marktstraße und Bahnhofstraße nördlich des Schulgeländes. Der Marktgang quert die Fläche.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,1 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Sondergebiet	9.420 m <sup>2</sup>
Besondere Verkehrsflächen	85 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.190 m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes ins.	<u>10.695 m<sup>2</sup></u>

Im Geltungsbereich befindet sich zurzeit auf dem südlichen Areal ein Einzelhandelsgeschäft (sky-Markt) und im nördlichen Gebietsteil ein Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden. Dem Einzelhandelsgeschäft unmittelbar zugeordnet ist eine Stellplatzanlage.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedlich große und sehr gemischt genutzte Gebäudetypen geprägt, wie sie für ein Ortszentrum typisch sind.

## **5. Raumordnerische und wirtschaftspolitische Einordnung**

Wie bereits unter Ziffer 1 erwähnt ist die Gemeinde Malente raumordnerisch als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft. Eine Versorgungsfunktion ist daher für das eigene Gemeindegebiet, Teile der Nachbargemeinden Grebin, Bösdorf und Dannau gegeben und zu gewährleisten. In diesem Versorgungsbereich leben ca. 13.000 Einwohner, die eine monatliche Kaufkraft für Verbrauchsgüter von 2.473.000 € zur Verfügung haben. Hinzu kommen ca. 128.000 € Lebensmittelkaufkraft durch den Tourismus. Eine übliche Bindungsquote in einem Stadtrandkern mit zentraler Versorgungsfunktion ist ein Wert von ca. 70 %.

Wenn die durchschnittlichen Raumleistungen (Umsatz/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der vorhandenen Anbieter zu Grunde gelegt werden (Quelle: Trade Dimensions / BulwienGesa 2006), ergibt sich für Bad Malente-Gremsmühlen eine derzeitige Kaufkraftbindung von lediglich 54 %. Durch die Erweiterungen der Frischemärkte Markant und sky wird zukünftig ein Wert von 72 % erreicht. In diesen Kaufkraftbindungsquoten sind Umsätze von Kleinanbietern (Wochenmarkt + Lebensmittelhandwerk) berücksichtigt worden.

Insgesamt ist das Lebensmittel-Angebot in Bad Malente-Gremsmühlen durch drei Frischemärkte (Markant, Rewe und sky) sowie zwei Discounter (Aldi und Penny) sehr ausgewogen. Um diese Situation mit einem breiten und tiefen Verbrauchsgüterortiment sowie einem umfangreichen Frischwarenangebot auf lange Sicht zu stärken und entsprechende Arbeitsplätze zu sichern, ist die Erweiterung des sky - Marktes vorgesehen. Das umzusetzende sky - Konzept setzt einen hohen Stellenwert in großzügige Bedienungs- und Frischeabteilungen, in denen stets frische Ware angeboten wird.

## **6. Einzelheiten der Planung**

### **6.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel**

Der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsmarkt hat zurzeit 1.024 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was als nicht mehr zeitgemäß eingestuft wird. Eine wettbewerbs-technisch befriedigende und kundenfreundliche Präsentation des Warenangebotes ist hier nicht mehr möglich. Außerdem ist auch die vorhandene Stellplatzanlage nicht groß und kundenfreundlich genug.

Der Betreiber des Marktes möchte, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben und eine örtliche Versorgung in Bad Malente-Gremsmühlen gewährleisten zu können, den vorhandenen Einzelhandelsmarkt auf 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern und modernisieren. Die gewünschte Erweiterung wird im

Wesentlichen der Optimierung des Services, einer Erweiterung des Sortiments im Bereich des Frischeangebotes sowie der Weinabteilung und des Bereiches „Unser Norden“ dienen. Außerdem kann die Gestaltung der Gänge großzügiger und damit kundenfreundlicher erfolgen. Ein moderner ansprechender Einkaufsmarkt wird weitere Kaufkraft an den Ort binden. Außerdem hat die Erweiterung des Marktes eine Erhöhung der Arbeitsplatzzahl zur Folge.

Nähere Einzelheiten zur konkreten Nutzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Da die Gemeinde Malente daran interessiert ist, den Lebensmittelversorger im Ortszentrum zu erhalten und ihm eine zukunftsorientierte Erweiterung zu ermöglichen, wird nunmehr diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 auf Grund der Größe des zukünftigen Einzelhandelsmarktes notwendig. Es handelt sich bei einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m<sup>2</sup> um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der in einem Mischgebiet, wie es der Bebauungsplan bisher vorsieht, nicht mehr zulässig ist. Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung muss jetzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt werden, damit die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgen kann.

Um deutlich zu machen, dass lediglich ein Betrieb (mit entsprechenden Verkaufsflächengliederungen) zulässig ist, wurde die textliche Festsetzung unter Nr. 1 dahingehend gefasst, dass im Sondergebiet Einzelhandel die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm (hiervon 1.645 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel, 365 qm Verkaufsfläche für Getränke und höchstens 190 qm Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsangebote der Waren des täglichen Bedarfs (Shop – Flächen) einschließlich Backshop) zulässig ist, zu dessen Verwirklichung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, in dem nach § 12 Abs. 3 BauGB auch über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehende, wesentlich detailreichere und konkretere Festsetzungen getroffen werden können. Die Verteilung der Gesamtverkaufsfläche wird auch im Durchführungsvertrag verankert.

Um zu verhindern, dass eine überdimensionale Gebäudeerweiterung stattfindet, wird die Grundfläche auf maximal 3.400 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese kann in der durch Baugrenzen dargestellten Baufläche untergebracht werden. Dazu musste eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, in der die Vorschriften der offenen Bauweise hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände Platz greifen, aber Gebäudelängen

über 50 m zugelassen sind. Für die bereits existierende Überschreitung der Baugrenze im südwestlichen Bereich existiert eine Befreiung gem. § 76 (3) LBO, die mit der Baugenehmigung mit dem Az.: 04230-97-28 / 19.190IV vom 30.10.1997 erteilt wurde. Der fragliche Gebäudeteil wurde jetzt mit in die Baugrenze einbezogen.

Damit das neue Gebäude sich der umgebenden Bebauung höhentekhnisch einpasst, wird lediglich eine Eingeschossigkeit zugelassen.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass weitere Bauflächen im Plangebiet nicht mehr ausgewiesen werden, da die übrigen Grundstücksbereiche zur Einrichtung der Stellplätze benötigt werden. Die ehemalige Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen für den nördlichen Plangebietsteil und die dortigen Gebäude entfällt daher.

## 6.2 Erschließung

Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt wie bisher über die Bahnhofstraße. Dass dies ohne bauliche Maßnahmen möglich ist, hat ein Ortstermin mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) am 24.10.08 ergeben. Eine Abbiegespur wird auf Grund der örtlichen Situation vom Landesbetrieb Straßenbau nicht für erforderlich gehalten.

Vom Wasser- und Verkehrs-Kontor wurde mit Datum vom 19.04.2013 eine „verkehrliche Stellungnahme“ erarbeitet, die mit zwei Konzeptskizzen als Anlage 8 Bestandteil dieser Begründung wird.

Das Wasser- und Verkehrs-Kontor hat den Straßenbaulastträger zur Verkehrsbelastung der Landesstraße 174 befragt. Dort wurde geäußert, dass „es hier zurzeit zu keinen Verkehrsproblemen kommt“. Vom Straßenbaulastträger wurden dementsprechend auch keine Bedenken hinsichtlich der geplanten verkehrlichen Erschließung gesehen. Das Wasser- und Verkehrs-Kontor führt ausdrücklich auch aus, dass „die Erweiterung des Bestandsmarktes zur Anpassung an Heute marktübliche Ausstattungs- und Präsentationsgegebenheiten zwar zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führt, jedoch nicht zu einer proportionalen Steigerung der Kundenzahl. Die Vergrößerung ist daher nicht der Neuansiedlung eines Marktstandortes gleichgestellt.“

Fazit der verkehrlichen Stellungnahme des Wasser- und Verkehrs-Kontors ist:

„Die verkehrliche Erschließung des erweiterten Sky-Marktes im Zuge der Bahnhofstraße (L 174) über eine vollwertige Grundstückszufahrt ohne Linksabbiegestreifen ist unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Zwänge die einzige mögliche Maßnahme. Diese wird in geplanter Form ebenfalls vom

Straßenbaulastträger LBV SH NL Lübeck mit getragen. Eine Verschlechterung der Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird nicht befürchtet.“

Ein weiteres Gegenargument gegen die Einrichtung einer Linksabbiegespur ist, dass die dazu benötigten Flächen nicht den Eigentümern des Grundstücks auf der Ostseite der Bahnhofstraße angelastet werden können. Sollte also tatsächlich eine Linksabbiegespur hergerichtet werden, so müsste in die Böschungsbereiche des Bebauungsplangeländes eingegriffen und die vorhandenen Großbäume gefällt werden. Da sie jedoch raumbildend sind, sollte zugunsten der Erhaltung der Bäume und der vorhandenen Böschungsbereiche ebenfalls auch aus landschaftspflegerischen und stadtbildprägenden Überlegungen heraus auf das Anlegen einer Linksabbiegespur verzichtet werden.

Das Entzerren der Ein- und Ausfahrten auf zwei separate jeweils dann nur Zu- bzw. Ausfahrt würde ebenfalls nur die Verkehrsprobleme an mehrere Stellen und über eine größere Strecke verlagern. Z.B. für Fußgänger und Fahrradfahrer würde die Verkehrssituation durch separate Ein- und Ausfahrten noch unübersichtlicher. Gerade zum Schutz dieser Verkehrsteilnehmer ist es sinnvoller, eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zu schaffen, bei der sie dann besondere Vorsicht walten lassen müssen.

Es sei auch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der zuständige Straßenbaulastträger für die Landesstraße, der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr sowohl schriftlich als auch bei einem Ortstermin am 24.10.2008 keine Bedenken gegen die vorgesehene Erschließung des neuen Stellplatzes geäußert hat. Eine Abbiegespur wird aufgrund der örtlichen Situation vom Landesbetrieb Straßenbau nicht für erforderlich gehalten.

Sollte sich nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der Praxis herausstellen, dass sich die prognostizierte Funktionsfähigkeit nicht einstellt und die Herstellung einer Linksabbiegespur zur ordnungsgemäßen Verkehrsabwicklung doch notwendig wird, hat sich die Gemeinde im Durchführungsvertrag zusichern lassen, dass der Vorhabenträger eine entsprechende Aufweitung auf eigene Kosten herzustellen hat.

Die Anlieferung soll über die Marktstraße erfolgen und eingehaust werden. So werden die anfallenden Verkehrsströme entzerrt und eine Überbelastung der Bahnhofstraße vermieden. Die Anlieferung wird nicht in den Nachtzeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) und nicht während Zeiten, in denen erhöhter Schülerverkehr auf der Marktstraße zu erwarten ist, erfolgen. Dies sind folgende Zeiten:

- 07.15 Uhr bis 08.30 Uhr
- 12.00 Uhr bis 13.45 Uhr.

Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag und durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Schulkinder werden daher auf ihrem Schulweg durch die Anlieferung nicht über Gebühr gefährdet.

Die nicht für die Bebauung benötigten Grundstücksbereiche sind als Flächen für die Stellplatzanlage ausgewiesen. Es sollen 117 Stellplätze hergerichtet werden, die verkehrstechnisch kundenfreundlich angeordnet werden. Gemäß Geschäftshausverordnung und Stellplatzverordnung wären 110 Stellplätze erforderlich, so dass dieser Forderung Rechnung getragen wurde.

Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine textliche Festsetzung mit aufgenommen, die eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze sowie Zufahrten erlaubt.

Durch die Anlegung der Anlieferungszufahrt hinter dem Einkaufsmarkt entfallen 7 öffentliche Parkplätze an der Marktstraße. Als Ausgleich werden in unmittelbarer Nähe auf dem Sky-Markt - Grundstück 7 Stellplätze angelegt und durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die auf der Marktstraße entfallenden Parkplätze werden damit auf dem Privatgrundstück wieder hergestellt und können auch von den Kunden der Geschäfte an der Marktstraße wieder mit genutzt werden.

Bei der Anlage des Stellplatzbereiches ist zu bedenken, dass das Gelände reliefiert ist. Im nördlichen Bereich ist deshalb zum Abfangen der für die Begründung des Stellplatzbereiches benötigten Erdmassen die Errichtung einer Stützmauer notwendig.

Auf Grund des ansteigenden Geländes ergibt sich von der Bahnhofstraße her auch die Notwendigkeit der Einrichtung eines barrierefreien Zugangs zum Grundstück der Einzelhandelseinrichtung, der in Form einer Rampe bereits vorhanden ist. Diese fußläufige Erschließung ist als Gehrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Das Grundstück wird zurzeit vom so genannten Marktgang gequert. Der Marktgang wird durch den Investor als öffentlicher Fußweg in Form eines Geh- und Leitungsrechtes auf privatem Grund über das Grundstück und an der Stellplatzanlage entlang geführt werden und ansprechend gestaltet, so dass die Fußgänger ihn gefahrenfrei benutzen können und er als fußläufige Erschließung des Einzelhandelsmarktes auch von der Marktstraße her dienen kann. Durch

die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit ist dies im Bebauungsplan dargestellt.

### 6.3 Lärmtechnische Überlegungen

Um fachgerecht ermitteln zu können, ob durch die Vergrößerung der Stellplatzanlage und die neuen Anlieferungsbereiche Immissionsschutzprobleme entstehen könnten, die zur Ausweisung von aktiven Immissionsschutzmaßnahmen führen müssen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden können, wurde von der LAIRM Consult GmbH ist mit Datum vom 16.01.2014 eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 1. Änderung der Gemeinde Malente erstellt, die als Anlage 3 Bestandteil der Begründung wird. Auf dieses schalltechnische Fachgutachten kann verwiesen werden. Dort wurde sowohl der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm als auch der einwirkende Verkehrslärm untersucht. Die im Gutachten vorgeschlagenen Immissionsschutzfestsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. So kann gewährleistet werden, dass sowohl im Plangebiet selbst gesunde Arbeitsverhältnisse als auch auf den angrenzenden Grundstücken gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen werden.

Aktive Immissionsschutzeinrichtungen, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken werden dann nicht notwendig, wenn die PKW – Zahlen auf der Stellplatzanlage 900 Fahrzeugbewegungen pro Tag nicht übersteigen. Sollte das doch der Fall sein, muss an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand errichtet werden. Entsprechende textliche Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Warenanlieferung, die ebenfalls bei der Immissionsschutzbegutachtung mit betrachtet wurde, ist dreiseitig geschlossen und überdacht auszuführen. Während der Anlieferung sind die LKW - Motoren abzustellen und das einzubauende Rolltor ist geschlossen zu halten. Eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen worden. Es besteht für die Marktstraße ohnehin ein Nachtfahrverbot für Lkw mit einem Gewicht von 10 Tonnen oder mehr in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Die Papierpresse wird sich nach Angaben der Coop eG im Gebäude befinden. Aufgrund der massiven Bauweise des Sky-Marktes ist diese Lärmquelle nicht relevant. Die Be- und Entladezeiten der gepressten Ballen und weitere Abfallentsorgungen sind in der neuen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden.



Alle diese Vorgaben werden dem Investor außerdem zusätzlich durch einen verbindlichen Durchführungsvertrag aufgegeben werden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarktes und des dazugehörigen Stellplatzbereiches bei Einhaltung der oben genannten immissionschutztechnischen Regelungen keine Immissionsprobleme mit den Nachbarnutzungen hervorgerufen werden.

#### **6.4 Denkmalschutz und Archäologie**

Die beiden Gebäude an der Bahnhofstraße und am Markt sind in der Denkmalkartei des Kreises Ostholstein als „erhaltenswertes Gebäude“ eingetragen. Diese Eintragung hat aber keine rechtlichen Wirkungen, weil es sich um eine Vorstufe eines evtl. Denkmals handelt. Da sich aber in der Bahnhofstraße in den letzten Jahrzehnten das Stadtbild zunehmend verändert hat und die Kate in der Marktstraße abgebrannt ist, ist es nicht realistisch, dieses Gebäude in die Kartei mit aufzunehmen.

Bei dem Gebäude an der Bahnhofstraße 6 handelt es sich um ein zweigeschossiges Rotstein-Traufenhäuser mit Frontispiz, Putzwand- und Eckstreifen, Putzbogenfries und flachem Satteldach. Es war ehemals ein Bauernhaus und wird auf die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts datiert. Es wurde wegen seines architektonischen und städtebaulichen Wertes als erhaltenswert eingestuft.

Das Gebäude am Markt 8 war ursprünglich eine eingeschossige ursprüngliche Kate mit Sackdiele, die im Innern noch sichtbar war. Durch Wohnanbau und Fassadenveränderung (Ladeneinbau) wirkt das Äußere des Gebäudes teilweise verunstaltet. Reetdach, Fachwerkteile und Reste der Innengerüste sind wegen des Alters (Baujahr 1734) unbedingt erhaltenswert. Das Gebäude ist im Dezember 2008 abgebrannt.

Um eine kundenfreundliche und verkehrstechnisch einwandfreie Stellplatzanlage sowie Anlieferungszone herrichten zu können, müssen die Gebäude allerdings den Planungen für den neuen Einzelhandelsmarkt und dessen Stellplatzanlage weichen. Die dazu erforderlichen Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt werden.

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind dem Archäologischen Landesamt archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich, zzt aber nicht bekannt.

Ausdrücklich wird daher auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) hingewiesen, der besagt: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Nachbarn in der Marktstraße wiesen darauf hin, dass sich in der hinteren rechten Ecke des o.g. Grundstücks noch zwei Gräber/Grabstellen befinden sollen. Diese zwei Gräber sind angeblich vor einigen Jahren bei Erdarbeiten gefunden und wieder geschlossen worden.

#### **6.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Durch eine auch gestalterisch wirksame 'Durch- und Eingrünung' soll das Sondergebiet aufgrund der flächenintensiven Bebauung sowie der großflächigen Stellplatzanlage zukünftig möglichst ortsbildverträglich in die eher ländlich geprägte Umgebung integriert werden. Dies soll auch in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes insbesondere durch Erhalt und Neupflanzung von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente erreicht werden. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes der hier lebenden und arbeitenden Menschen, ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere. So wird durch die Baumpflanzungen auch eine kleinklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion angestrebt.

Konkret werden folgende Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

- Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der Bahnhofstraße.
- Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze gegenüber der Schule.
- Erhalt der 2 alten Linden im Eingangsbereich der alten Hofstelle. Um die besondere ortsbildprägende und gegenüber der Stellplatzanlage eigenständige Bedeutung der Linden deutlich zu machen, wird der Umgebungsbereich ( Kronentraufbereich) zusätzlich auch als private Grünfläche festgesetzt.
- Erhalt und Ergänzung einer den ‚neuen‘ Marktgang begleitenden Baumreihe.
- Generell Pflanzung von Einzelbäumen in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze. Um eine wirksame Verteilung der Bäume im Geltungsbe-

reich und damit auch eine wirksame Gesamtdurchgrünung zu gewährleisten, wird ein Mindestabstand der Bäume untereinander festgesetzt.

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Einzelbäume werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Einsatz baulicher Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden.
- Entwicklung eines ausreichenden Wurzelraumes durch durchwurzelbare Pflanzgruben von mindestens 12 m<sup>3</sup> (z.B. durch offene Baumscheiben; ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten - vgl. FLL 2004 und 2005<sup>1</sup>).

Für die Baumpflanzungen wird empfohlen, dass hier nur geeignete Bäume gem. der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter<sup>2</sup> verwendet werden.

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird auch eine Mindestpflanzqualität festgesetzt.

Um zukünftig eine ausreichende Raumwirksamkeit und ein ‚ökologisch‘ wirksames Mindestgrünvolumen zu gewährleisten, wird hinsichtlich der Baumartenauswahl eine Mindestwuchsgröße der Bäume im ausgewachsenen Zustand und ein entsprechender Mindestanteil festgesetzt. Hinsichtlich der Definition der Wuchsgröße wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. die o.g. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter (s.o. Fußnote) verwiesen.

## 6.6 Eingriffsregelung

Gemäß § 14 (1) BNatSchG gelten allgemein alle „Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen [...], die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ als sog. Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher entsprechende Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht resultieren hieraus folgende erhebliche Beeinträchtigungen:

- zulässige Bodenneuversiegelungen in der Größenordnung von überschlägig ca. 0,4 ha sowie hierdurch bedingter zusätzlicher Anfall von Niederschlagswasser.
- voraussichtliche Beseitigung von bisher zum Erhalt festgesetzter Bäume bzw. gem. Anpflanzgebot gepflanzter Bäume gem. Ursprungsplan (hierdurch u.a. auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlust der Eigenart.)

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten die o.g. Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein entsprechender Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich (vgl. ebenda - § 1a (3) Satz 5 BauGB).

Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Davon unabhängig sind jedoch dennoch Maßnahmen insbesondere zur Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen erforderlich (vgl. hierzu insbesondere Kapitel 6.5).

## 6.7 Artenschutzrechtliche Belange

Da die Beseitigung alter Gebäudesubstanz geplant ist, sind aber gegebenenfalls artenschutzrechtliche Belange betroffen. Eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen und das Vorkommen von Schwalbennestern wurde für erforderlich gehalten und beauftragt.

Wie dem Gutachten "Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung" von BBS Büro Greuner-Pönicke mit Datum vom 25.04.2012 zu entnehmen ist, wurde am 30.3.2012 eine Begehung der Innenräume und Stallungen der Hofanlage durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde auch nach Schwalbennestern gesucht. Es wurden einzelne alte und nicht mehr intakte Nester der Rauchschwalbe gefunden. Dieser Brutstandort wurde offensichtlich vor einigen Jahren aufgegeben. Möglicherweise hat sich mit der Aufgabe der Landwirtschaft und der zunehmenden baulichen Verdichtung des Ortskerns die Nahrungssituation so verschlechtert, dass dieser Standort nicht mehr geeignet ist. Daher besteht hier kein artenschutzrechtlicher Konflikt nach §44 (1) BNatSchG. Eine Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich.

In dieser faunistischen Potenzialanalyse sind auch Untersuchungen zur Fledermauspopulation ausgeführt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

<sup>1</sup> FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2004 bzw. 2005: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 bzw. 1

<sup>2</sup> Erstveröffentlichung in: Stadt und Grün 11, S. 775-800 im Patzer Verlag, Berlin Hannover (veröffentlicht ebenso in FLL 2005 – s.o. – sowie: [www.galk.de](http://www.galk.de).

sowohl für Brutvögel als auch Fledermäuse sind vorgeschlagen worden. Sie wurden als textliche Festsetzung im Bebauungsplan verankert. Dadurch wird das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden.

Die faunistische Potenzialanalyse wird als Anlage 6 Bestandteil der Begründung.

Die vorgeschlagenen Ausgleichmaßnahmen werden über das Ökokonto der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten (AöR) „Malkwitz I“ abgewickelt. Dort sind geeignete Flächen in ausreichendem Umfang vorhanden.

## **7. Ver- und Entsorgung/Wasserrecht**

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarktes sowie der Stellplatzanlage müssen vermehrte Niederschlagsmengen aufgenommen werden, deren Ableitungsmenge die vorhandene Kapazität überschreitet. Hier werden im weiteren Verfahren Lösungen erarbeitet, die eine ordnungsgemäße Rückhaltung sicherstellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Malente-Ringstraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 verlaufen diverse Strom- und Gasleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Arbeiten in der Nähe dieser Leitungen haben unter besonderer Vorsicht zu erfolgen. Eventuell notwendige Umliegungen sowie besondere Schutzmaßnahmen z.B. bei Freilegungen oder Anpflanzungen sind rechtzeitig abzustimmen. Aus dem übersandten aktuellen Bestandsplan lässt sich entnehmen, dass außer den Hausanschlüssen keine Strom- und Gasleitungen auf Privatgrundstück verlaufen. Sie liegen in den öffentlichen Straßen (Bahnhofstraße und Marktstraße sowie im Bereich des sog. Marktganges, für den ohnehin ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit bereits eingetragen ist. Damit sind alle vorhandenen Strom- und Gasleitungen ausreichend geschützt.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe und es kann evtl. zu Konflikten mit der Neubebauung kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Vorhandene Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor

der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von dem ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers angeführt.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Die Gemeindewerke Malente, als für das Trinkwasser zuständiger Betrieb, haben mitgeteilt, dass eine Entnahme von 96 m<sup>3</sup> /h Löschwasser aus dem öffentlichen Rohrnetz über 2 Stunden unter der Voraussetzung gewährleistet werden kann, dass die Gemeindewerke Malente von der Leitstelle bzw. von der Einsatzleitung der Feuerwehr rechtzeitig informiert werden. Entsprechendes wird veranlasst.

Die Entnahme ist über die Unterflurhydranten Marktstraße 8 / Ecke Sky Markt und Bahnhofstraße 72 möglich. Diese Hydranten liegen innerhalb eines 300 m Umkreises um den neuen Einkaufsmarkt.

Der Wasser- und Bodenverband Schwentine fordert die Herstellung eines Sandfanges, um die jetzigen starken Belastungen des Gewässers 1.8, die sich durch Niederschlagswassereinleitungen ergeben, zu unterbinden. In den Entwässerungsplanungen, die zum Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls dazu gehören, (vergl. Anlage 1 dieser Begründung) ist bereits ein Sandfang vor der Einleitung in das Regenkanalisationssystem geplant. Den Forderungen des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein wird damit Genüge getan.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendig.

Da der Investor der Gemeinde sowohl die Verlegung des Marktganges als auch die Planungskosten für den Bebauungsplan von der Hand hält, kommen zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Malente zu. Zur Regelung dieser Tatbestände werden entsprechende städtebauliche Verträge mit dem Investor abgeschlossen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die Begründung in der Sitzung am 18.12.2014 gebilligt.

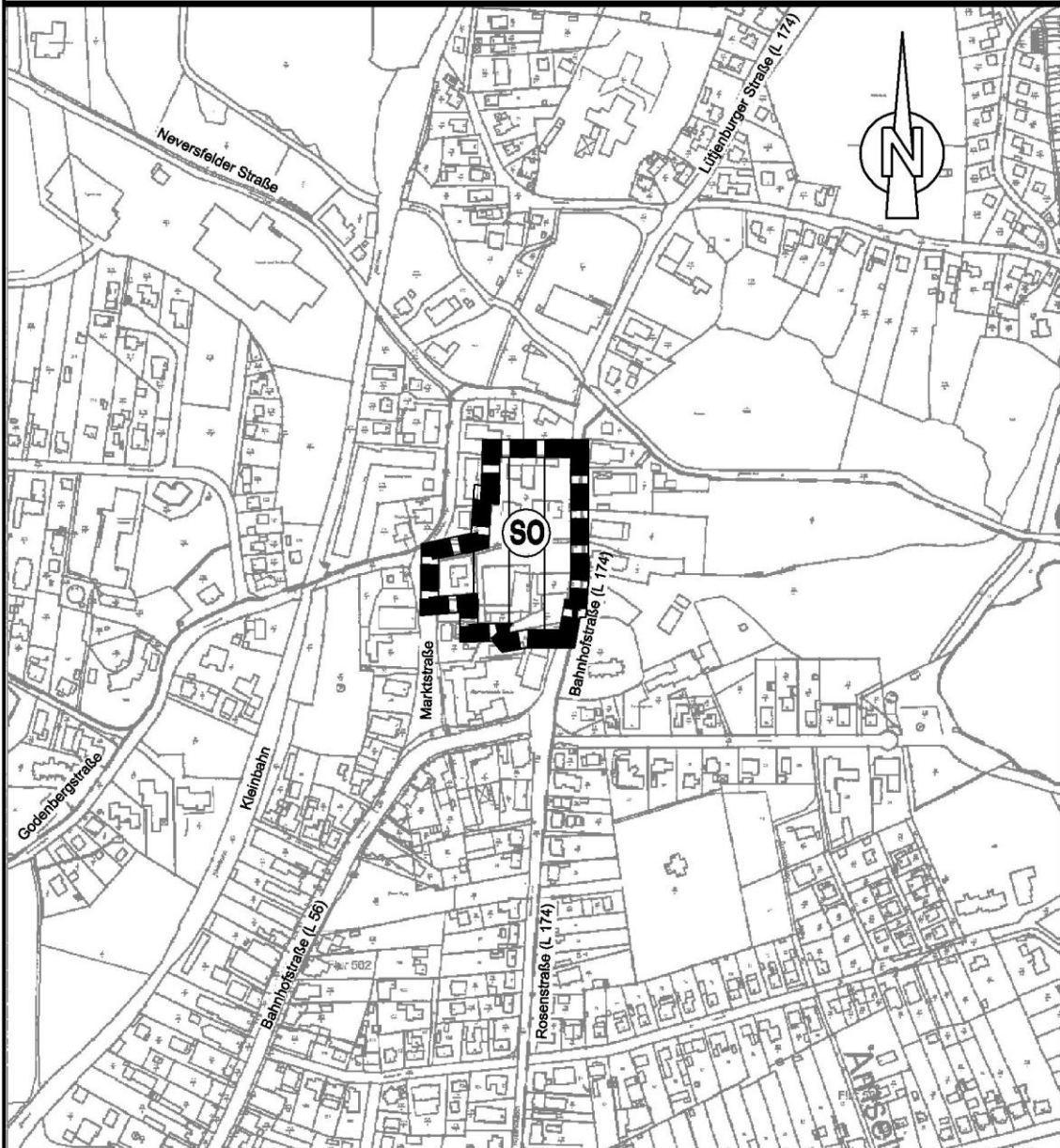
Bad Malente-Gremsmühlen, den 11.02.2015

Gez. Koch (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 1. Änderung, ist am 11.02.2015 in Kraft getreten.

Anlage: 4

## 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente



### Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

### Darstellungen

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete  
 Zweckbestimmung: Einzelhandel

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Rechtsgrundlagen

§ 5 (2) Nr.1 BauGB

§ 11 BauNVO

§ 5 (1) BauGB

Stand: 20.04.2011

**Gosch - Schreyer - Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH**