

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR DAS GEBIET IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN

ZWISCHEN DER BAHNHOFSTRAÙE UND ROSENSTRAÙE

VON BAHNHOFSTRAÙE 36 BIS 58 UND

ROSENSTRAÙE 2A BIS 12

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	3
2.	Planungserfordernis	4
3.	Begründung	4
3.1.	Entwurf	4
3.2.	Planbegründung	5
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.2.	Das Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.3.	Flächen für Stellplätze	8
3.2.4.	Verkehrsflächen	9
3.2.5.	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	10
3.2.6.	Immissionsschutz	13
4.	Ver- und Entsorgung	16
4.1.	Stromversorgung	16
4.2.	Wasserver- und entsorgung	16
4.3.	Müllentsorgung	17
4.4.	Gasversorgung	17
4.5.	Löschwasserversorgung	17
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
6.	Kosten	18
7.	Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)	18
8.	Beschluss der Begründung	25

Anlage: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Malente, LAIRM Consult GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, Projektnummer: 05081.01, 19. Oktober 2006

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen der Bahnhofstraße und Rosenstraße von Bahnhofstraße 36 bis 58 und Rosenstraße 2a bis 12

1. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der Landesraumordnungsplan 1998 ordnet die Gemeinde Malente dem Stadt- und Umlandbereich Eutin/Plön zu, der als regionaler Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt weiter entwickelt werden soll. Im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gelegen sollen Natur, Umwelt und Landschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden.

Den Ort Bad Malente-Gremsmühlen zählt der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zum Nahbereich Eutin und ist als Stadtrandkern II. Ordnung dem Mittelzentrum Eutin zugeordnet. Der gesamte Nahbereich, im Naturpark Holsteinische Schweiz gelegen, ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Bad Malente-Gremsmühlen ist heilklimatischer Kurort. Durch die starke touristische Prägung übernimmt der Ort Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die neun Ortschaften der Gemeinde. Auf den Erhalt und Ausbau dieser Funktion ist hinzuwirken.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente ist seit Juli 2006 wirksam. Die Neuaufstellung, deren Genehmigung während des Planaufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erwartet wird, berücksichtigt die vorliegende Planung hinsichtlich Art der baulichen Nutzung nicht im vollen Umfang. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen ist eine Änderung erforderlich.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt die nordwestliche Ecke des Plangebiets in einem Wasserschongebiet.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente beschloss am 08.05.2006 die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Malente für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen Bahnhofstraße, Rosenstraße und Kampstraße trat am 09.07.1999 in Kraft. Der wesentliche Planinhalt waren Planung und Ausbau des Lenter Platzes als Park- und Mehrzweckplatz. Die nördliche bauliche Begrenzung bildet ein Verbrauchermarkt, der Erweiterungsabsichten verfolgt. Diese sind im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit den Zielen der Gemeinde vereinbar, bedürfen jedoch einer intensiven Abstimmung mit den Belangen der näheren Umgebung, der Umwelt und der städtebaulichen Gestaltung. Deswegen wird die 1. Änderung und nördliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 erforderlich, der auch die planungsrechtliche Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zum Inhalt hat. Zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in Bad Malente-Gremsmühlen und zur Gesamtkoordination der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange ist das Planungsverfahren erforderlich.

3. Begründung

3.1. Entwurf

Auf den Flurstücken 80/5, 94/6, 93/4, 94/3 und 91/1 der Flur 8 Gemarkung Malente mit einer Gesamtgröße von 1.740m² wird im Gebäude Bahnhofstraße 42 mit eingeschossigem Anbau ein Nachbarschaftsladen für die wohnungsnaher Versorgung mit einer Verkaufsfläche von ca. 320m² betrieben. Diese Größenordnung ist für eine Gemeinde mit über 10 000 Einwohnern nicht mehr zeitgemäß. Deswegen wird ein Neubau angestrebt mit einer Verkaufsfläche von ca. 975m². Dazu wurde das Flurstück 109/2 der Flur 8 Gemarkung Malente (Bahnhofstraße 38) in einer Größe von 2.288m² erworben. Zwischen dem vorhandenen Nachbarschaftsladen und dem Zuerwerb liegt jedoch der über den Bebauungsplan Nr. 60 realisierte Park- und Mehrzweckplatz (Lenter Platz) der Gemeinde. Um zu einer städtebaulich befriedigenden Lösung zu gelangen ist es erforderlich, den Lenter Platz mit seiner heutigen keilförmigen Gestalt und ohne stadträumliche Platzwände teilweise umzugestalten und eine Bodenordnung vorzubereiten. Drei grundsätzliche Lösungen wurden untersucht.

1. Neubau des Marktes im Bereich des jetzigen Standortes,
2. Neubau des Marktes in der Bauflucht der Straßenrandbebauung der Bahnhofstraße,

3. Neubau des Marktes im östlichen Bereich des Lenter Platzes.

Die Lösung 1 wurde wegen mangelnder Stadträumlichkeit und der zu erwartenden Emissionen der Anlieferung auf die benachbarte Wohnbebauung verworfen.

Die Lösung 2 ist stadtgestalterisch empfehlenswert, ermöglicht jedoch keinen überzeugenden Ersatz für den Lenter Platz mit gebotener sozialer Kontrolle.

Somit wurde die Lösung 3 als Vorzugsvariante weiter verfolgt. Sie bietet eine bessere überschaubare Platzform und schirmt die Wohnbebauung im Osten und Süden durch die geplanten Gebäude von den zu erwartenden Immissionen ab.

Die geplante südliche Platzwand ist eine Angebotsplanung, deren Realisierung eine Bodenordnung voraussetzt. Sie ermöglicht die Vollendung eines städtisch geprägten Platzes, der in Bad Malente-Gremsmühlen bislang vermisst wurde. Er bietet den öffentlichen Freiraum für Markttag, Volksfest, Versammlungen und kulturelle Ereignisse zusammen mit Einkaufsmöglichkeiten und unterbricht die lineare Struktur der Bahnhofstraße als Einkaufsstraße. Damit wird der Lenter Platz erst seinem Namen gerecht. Bei der Gestaltung der Neubauten ist darauf zu achten, dass diese zu einer gestalterischen Einheit mit der umgebenden Bebauung sich verbindet und somit einfügt. Bei der Platzgestaltung sollte nicht die Parkplatzfunktion im Vordergrund stehen, sondern die multifunktionelle Nutzung.

Mit Ausnahme des Lenter Platzes und seiner unmittelbar angrenzenden Grundstücke ist für den übrigen Bereich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Erhalt und die Fortentwicklung der Bau- und Nutzungsstrukturen vorrangiges Ziel.

3.2. Planbegründung

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet westlich der Rosenstraße von Hausnummer 6 bis 12 und beidseitig der verlängerten Sackstraße ist vorwiegend durch Wohngebäude geprägt. Deswegen wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Fremdenverkehrsfunktion des Ortes werden Betriebe des Beherbergungswerkes (kleine Pensionen) allgemein zugelassen. Tankstellen beeinträchtigen ein ungestörtes Wohnen und werden somit ausgeschlossen.

Die Bahnhofstraße ist die Hauptgeschäftsstraße in Bad Malente-Gremsmühlen. Die Erdgeschosszonen der anliegenden Gebäude werden vorwiegend genutzt von Einzelhandelsbetrieben sowie von Schank- und Speisewirtschaften, freiberuflich Tätigen,

einem Video-Geschäft in Verbindung mit einer Spielhalle und einem Gewerbebetrieb für Containerdienste, Heizöllieferung, Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt und Waschhalle. Insbesondere wegen dieser Nutzung wurde für diesen Bereich von den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO und Allgemeines Wohngebiet von der Rosenstraße 2 bis 4) Abstand genommen und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es bestehen nämlich Bedenken, dass die wohnfremden Nutzungen mit einer Festschreibung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung künftig vereinbar sind. Deswegen wird für den Bereich und der angrenzenden Nutzung um den Lenter Platz eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen im Parallelverfahren erforderlich.

Der beschriebene Gewerbebetrieb ist seit Jahrzehnten am Standort vorhanden. Somit besteht wegen der Situationsvorbelastung eine gewisse Duldungspflicht. Belästigungen oder Störungen, die nach der Eigenart des Baugebiets unzumutbar sind, wurden bislang nicht registriert. Auch die Tatsache, dass auf dem Betriebsgelände selbst 14 Wohnungen vorhanden sind, spricht für die Festsetzung eines Mischgebietes, das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewerbebetriebe können mit dem allgemeinen Wohnen vermischt sein. Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Städte und deren Ortsteile bei. Die Festsetzung von MI-Gebieten eignet sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind ca. 28 Wohnungen, überwiegend oberhalb des Erdgeschosses, vorhanden. Mit der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewahrt.

Der Bereich des Lenter Platzes soll zu einem selbstbewussten Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und für Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses für Gäste des Kneipheilbades (Heilklimatischer Kurort) und für die Wohnbevölkerung der Großgemeinde Malente entwickelt werden. Dazu wurde die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Es soll dem Familien-Großeinkauf dienen, den Haupteinkaufsbereich stärken, Standortentwicklungen im Außenbereich vermeiden und eine Stätte des Treffens werden.

Das Eckhaus, Bahnhofstraße 42, wird von optisch störenden An- und Umbauten befreit und auf seinen ursprünglichen baulichen Bestand zurückgeführt für eine Einzelhandelsnutzung mit Wohnmöglichkeiten oberhalb des Erdgeschosses. Der angebaute Supermarkt (Nachbarschaftsladen) wird verkleinert und zu einem Getränkemarkt mit fast 300m² Nutzfläche umgebaut. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche bis zu 975m² wird die östliche bauliche Begrenzung des Lenter Platzes bilden; die südliche soll das Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses ergänzen.

Die kleinteilige Struktur des Ortes verbietet Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Deswegen werden diese generell ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses soll den allgemein bekannten Mangelercheinungen der Innenstädte nach Büro- und Geschäftsschluss, die mit Verödung der Innenstadt nur schlagwortartig umschrieben ist, entgegenwirken. Unvermeidliche Störungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens mit allen bekannten Begleiterscheinungen, sind tagsüber in Kauf zu nehmen.

3.2.2. Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und für das Kerngebiet durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (GR) in absoluter m²-Zahl festgesetzt. Die letzte Variante wurde gewählt, weil unterschiedlich große Baukörper dem Planungskonzept zugrunde liegen und die Grundstückszuschnitte noch nicht vorgegeben werden können. Umgerechnet auf das gesamte Kerngebiet ergibt dies eine Grundflächenzahl von 0,45. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete werden weit unterschritten.

Dies ist jedoch nicht für zwei Grundstücke (Bahnhofstraße 46 und 50) im Mischgebiet der Fall, die eine städtebauliche Ausnahmesituation sind. Sie waren bereits beim Inkrafttreten der BauNVO 1962 in dem heutigen Umfang bebaut. Die Überschreitung der Obergrenzen ist städtebaulich erforderlich weil sonst eine geschlossene Straßenrandbebauung bei normalem Grundrisszuschnitt nicht möglich wäre und Entschädigungsansprüche ausgelöst würden. Sie ist auch städtebaulich gerechtfertigt weil sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde generell verzichtet, da die Zahl der Vollgeschosse differenziert jeweils als Höchstgrenze festgesetzt wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden bestandsorientiert festgesetzt, mit Ausnahme der geplanten Randbebauung des Lenter Platzes. Dieser liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde.

Die abweichende Bauweise kommt insbesondere für die Randbebauung des Lenter Platzes in Betracht. Die Straßenrandbebauung der Bahnhofstraße ist weitestgehend eine geschlossene Bauweise, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine Abweichung erfordert. Deswegen wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Die vordere Baulinie entlang der Bahnhofstraße soll die konsequente Begrenzung des Straßenraumes sichern.

Die südliche Begrenzung des Lenter Platzes übernimmt die Abschirmung der Immissionen vom Lenter Platz. Der geplante Gebäuderiegel ist in ganzer Länge geschlossen, ohne Zwischenräume, auszuführen. Deswegen wurde der geplante Baukörper dreiseitig durch Baulinien eingefasst.

Entlang der Rosenstraße sind die Erhaltung der straßenraumprägenden Vorgärten und die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt, um das Gesamtensemble in seiner derzeitigen Gestaltung zu erhalten.

3.2.3. Flächen für Stellplätze

Die Umfahrt des Lenter Platzes erschließt direkt die notwendigen Stellplätze in Senkrechtaufstellung für die angrenzenden baulichen Nutzungen im Kerngebiet. Ausgenommen ist der Südriegel der Bebauung.

Der erforderliche Stellplatzbedarf sowie die Abstellanlagen für Fahrräder für die Erdgeschossnutzungen errechnen sich nach dem Stellplatzerlass vom 16.08.1995. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 55 LBO zur Schaffung von Stellplätzen ein ausgewogener Ausgleich zu finden ist. Es genügt der Nachweis einer Mindestanzahl von Stellplätzen mit der Folge der Verknappung des Angebots an Stellplätzen, so dass damit dem Anstieg des Individualverkehrs entgegen gewirkt wird und gleichzeitig die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder anderer ökologisch vertretbarer Verkehrsmittel gestärkt wird. Eine Omnibushaltestelle ist unmittelbar vor dem Lenter Platz vorhanden.

Nach § 55 Abs. 1 Satz 4 LBO kann die Bauaufsichtsbehörde in Kerngebieten mit Einverständnis der Gemeinde ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die baulichen Anlagen günstig mit dem öffentlichen Personen-

nahverkehr zu erreichen sind. Die Regelung erleichtert die Ansiedlung von Wirtschaftsbetrieben in Kerngebieten.

In Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein ist folgender Bedarf zu decken:

1.	Einzelhandel im Haus Bahnhofstraße 42	2 ST
2.	Getränkemarkt VK 300m ² / 35	9 ST
3.	Verbrauchermarkt VK 975m ² / 35	28 ST
insgesamt		39 ST

Nachweis der erforderlichen Stellplätze lt. anliegender Entwurfsplanung:

1.	Direkt an der Umfahrt des Lenter Platzes	41 St
2.	zusätzlich für Mitarbeiter	15 St
3.	für Wohnnutzung zusätzlich	3 St
insgesamt		59 St

Die erforderlichen Stellplätze für den Südriegel sind im gegenseitigen Einvernehmen der Grundstückseigentümer direkt von der Bahnhofstraße möglich.

Für die ebenerdige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze einschließlich Zufahrten im Misch- und Kerngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 90 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

Das festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Misch- und Kerngebiet zu Gunsten der Anlieger dient der Erschließung weiterer Stellplätze für das Mischgebiet. Die Belieferung des Verbrauchermarktes erfolgt über den Lenter Platz an der Nordseite des Gebäudes und über das Geh- Fahr- und Leitungsrecht.

3.2.4. Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bahnhofstraße (L 56) und die Rosenstraße (L 174). Sie sind primär von Bedeutung zur Sicherung der Erschließung baulicher Nutzungen. Die dargestellten Querschnitte entsprechen dem Bestand. Änderungen und oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen.

Die Umfahrt des Lenter Platzes mit einer Fahrgassenbreite von 6,5m erhält einen neuen Anschluss um ca. 5m nach Süden versetzt an die Bahnhofstraße. Der Innenbereich der Umfahrt ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park- und Mehrzweckplatz“. An der Westseite der Umfahrt ist zusätzlich eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für 19 Parkplätze festgesetzt. Insgesamt sind 78 Parkplätze auf dem Lenter Platz vorgesehen. Die derzeitige Kapazität beträgt 106 PKW Parkplätze sowie 26 Abstellanlagen für Fahrräder. Die Grünfläche zwischen Bahnhofstraße und Lenter Platz ist als Verkehrsgrün festgesetzt. Der Baumbestand innerhalb der Verkehrsflächen - soweit dieser nach Erweiterung des Lenter Platzes verbleibt – ist zu erhalten. Für die Umgestaltung des Lenter Platzes ist ein Landschaftsarchitekt beauftragt, der weitere objektbezogene Anpflanzungen und Gestaltungen festlegt.

Als Versorgungsfläche ist eine vorhandene Trafostation festgesetzt.

Gesamtbilanz Park- und Stellplätze am Lenter Platz:

1.	Öffentliche Parkplätze	78 P
2.	Stellplätze für Kunden des Verbraucher- und Getränke- marktes an der Umfahrt des Lenter Platzes	41 St
3.	für Mitarbeiter und Wohnnutzung zusätzlich	18 St
insgesamt		<u>137 Einheiten</u>

Die Stellplätze für den südlich geplanten Baukörper (rückwärtig Hausnummer 38) sind auf diesem Grundstück zu errichten.

3.2.5. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 18 BNatSchG besteht die Anforderung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) abschließend bilanziert werden müssen.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffsregelung im Verhältnis zum Bau-recht folgendermaßen:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleit-plänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Ein-griffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“.

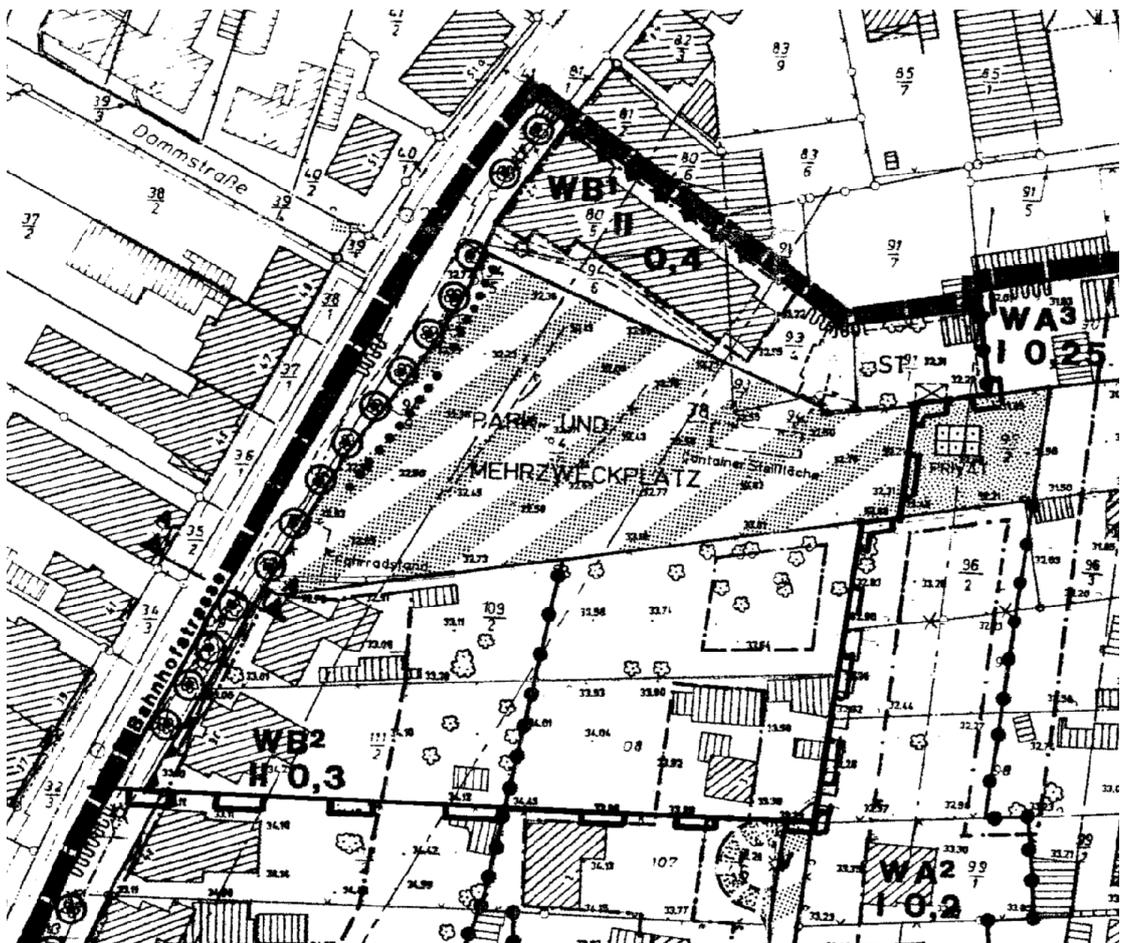
In § 1 a BauGB Satz 3 letzter Satz heißt es:

„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Der o. g. Sachverhalt hat zur Folge, dass bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft das bereits bestehende Baurecht berücksichtigt werden muss. Eingriffe in Natur und Landschaft, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich daher nur aus der Differenz zwischen dem bereits geltenden Baurecht und der Planung.

Für den Südteil des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Malente.

Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60



Der Nordteil liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der „Eingriffsbereich“, d. h. der hier zu betrachtende Plangebietsteil umfasst den Bereich an der Bahnhofstraße zwischen den Hausnummern 36 und 42.

Überschlägige vergleichende Bilanzierung des Versiegelungsgrades:

	Zulässiger Versiegelungsgrad	
	Bebauungsplan Nr. 60	1. Änderung B 60
Park- und Mehrzweckplatz	3.700 m ²	2.740 m ²
Hausnummer 36	910 m ²	6.166 m ²
Hausnummer 38	820 m ²	(90% des
Hausnummer 42	1.270 m ²	Kerngebietes)
Summe:	6.700 m ²	8.906 m ²

Fazit: Aufgrund der Bebauungsplanänderung errechnet sich ein zusätzlicher Versiegelungsgrad von rd. 2.206 m². Bei einem Ausgleichsfaktor von 1:0,5 ließe sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.103 m² errechnen. Die Gemeinde Malente verzichtete jedoch aus folgenden Gründen auf den Nachweis von Ausgleichsflächen:

1. Entsprechende Flächen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung.
2. Die Planung hat eine aus gemeindlicher Sicht sehr sinnvolle Nachverdichtung im Bestand zum Ziel. Insgesamt wird damit eine erhebliche Qualitätsverbesserung der städtebaulichen Situation erreicht.
3. In innerstädtischer Lage ist eine zusätzliche Versiegelung eher unproblematisch. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden dadurch, aufgrund der insgesamt sehr kleinen „Eingriffsfläche“, nicht nachhaltig bzw. nicht wesentlich verschlechtert.
4. Die Bedeutung der Planung für die Funktion des Ortes wird auch anhand der Festsetzung eines Kerngebietes deutlich!

3.2.6. Immissionsschutz

Aufgrund veränderter Planinhalte wurden im Aufstellungsverfahren zwei Schallgutachten erarbeitet. Das erste Gutachten ist jedoch nicht mehr Verfahrensbestandteil. Anlage zur Begründung ist folgende Untersuchung:

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Malente, LAIRM Consult GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, Projektnummer: 05081.01, 19. Oktober 2006

Die wichtigsten Aussagen werden im Folgenden wiedergegeben:

Allgemeines

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 60 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines vorhandenen Verbrauchermarktes (Markant) im Ortsteil Bad Malente-Gremsmühlen geschaffen werden. In dem vorhandenen Marktgebäude werden künftig voraussichtlich ein Bäcker und ein Getränkemarkt untergebracht. Der vorhandene öffentliche Parkplatz an der Bahnhofstraße wird dabei erhalten und umgestaltet. Weiterhin werden die nördlich liegenden Grundstücke überplant (Tankstelle und vorhandene Betriebe). Im südlichen und östlichen Teil des Plangeltungsbereichs sind Ausweisungen von Mischgebiets- und Wohnbauflächen geplant

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Einwirkungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm durch LA/RM Consult GmbH im Oktober 2006 ermittelt (siehe Anlage)

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognosezustand wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm durch den Betrieb des Verbrauchermarktes und des Getränkemarktes an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Be-

bauung ermittelt.

Für die Tankstelle und die im nördlichen Bereich vorhandenen Betriebe ist festzustellen, dass hier keine Konflikte mit der Nachbarschaft bestehen. Ziel der vorliegenden Überplanung ist die Sicherung des Bestandes, neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Eine detaillierte Untersuchung der Tankstelle und der weiteren vorhandenen Betriebe ist daher nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

Im Bereich der nördlich gelegenen Bebauung (Immissionsorte IO 8 bis 11.3) liegen die Beurteilungspegel um mehr als 6 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte, so dass das Relevanzkriterium der TA Lärm eingehalten wird. Vorbelastungen von anderen Gewerbebetrieben sind hier somit nicht weiter zu berücksichtigen. Lediglich an der Südfassade des nördlich angrenzenden Gebäudes wird das Relevanzkriterium nicht eingehalten. Für diesen Immissionsort ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der Eigenabschirmung durch das Gebäude Vorbelastungen von nördlich gelegenen Betrieben nicht pegelbestimmend sind.

Im Hinblick auf die Möglichkeit von Nachtanlieferungen erfolgten entsprechende Prüfungen. Aufgrund der geringen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind Nachtanlieferungen mit LKW nicht zulässig. Vereinzelt Anlieferungen mit einem Kleintransporter (Brot, Zeitungen etc.) sind dagegen ohne weiteren Nachweis als unkritisch zu bewerten, sofern keine geräuschintensiven Ladearbeiten stattfinden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen, sofern keine nächtlichen LKW-Anlieferungen erfolgen.

Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangeltungsbereichs von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind.

Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

Verkehrslärm

Für die Straßenverkehrsbelastungen wurden Prognosebelastungen für den Prognosehorizont 2020/25 auf Basis der allgemeinen Straßenverkehrszählung 2000 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck ermittelt.

Zur Beurteilung der vorliegenden Planung wurde zunächst geprüft, welche Veränderungen der Verkehrslärmsituation durch die Änderung der Parkplatzgeometrie zu erwarten sind. Dabei wurde von gleichen Prognosebelastungen ausgegangen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die vorliegende Planung nur vernachlässigbare Zunahmen aus Verkehrslärm zu erwarten sind. An allen Immissionsorten der vorhandenen Bebauung liegen die Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

Im Hinblick auf die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist festzustellen, dass das Plangebiet im straßennahen Bereich durch Verkehrslärm belastet ist. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts bzw. für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Des Weiteren werden die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise als Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts bzw. für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts der 16. BImSchV überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die Bahnhofstraße bzw. die Rosenstraße nicht möglich (Belegenheitsgründe). Schutzbedürftige Räume sind daher bevorzugt an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren werden zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen festgesetzt, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für Mischgebiete von 64

dB(A) tags bzw. für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche in den Misch- und Kerngebieten bis zu einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte der Bahnhofstraße und der Rosenstraße, im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Abstand von 34 m zur Straßenmitte der Rosenstraße nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

4.1. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG. Auf die vorhandenen Leitungen ist Rücksicht zu nehmen.

4.2. Wasserver- und entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz der Gemeinde vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung regelt der Zweckverband Ostholstein. Das anfallende Abwasser wird in der Kläranlage (nördlich der Neversfelder Straße) mehrstufig gereinigt.

Das in den Regenwasserkanal des Trennsystems eingeleitete Oberflächenwasser fließt im natürlichen Gefälle Richtung Kellersee. Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 – XI 440/52349.529 – (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten. Die Oberflächenentwässerung des Lenter Platzes wird im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

4.3. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.5. Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz des Ortes Malente gewährleistet die „Freiwillige Feuerwehr Malente“. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten durch die Gemeindewerke Malente nach den geltenden Richtlinien ausgestattet. Im Übrigen wird auf die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.-Nr. 2135.16 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 1999 S. 484 sowie den Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334 - 166.701.400 -hingewiesen. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs in der Größenordnung von 96 m³/h ist bei normalen Versorgungssituationen im Umkreis von 300 Metern gesichert.

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 ist. 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.

Hinweis: Aus dem Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des DVGW begründet sich keine Rechtspflicht zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorger. Das Arbeitsblatt beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beab-

sichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Kosten

Die Kosten für den Umbau des Lenter Platzes sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

7. Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Änderung im Innenbereich. Da bei der Änderung keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen nach heutigem Kenntnisstand berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Malente für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen Bahnhofstraße, Rosenstraße und Kampstraße trat mit der Bekanntmachung am ... in Kraft. Der wesentliche Planinhalt waren Planung und Ausbau des Lenter Platzes als Park- und Mehrzweckplatz. Die nördliche bauliche Begrenzung bildet ein Verbrauchermarkt, der Erweiterungsabsichten verfolgt. Diese sind im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit den Zielen der Gemeinde vereinbar, bedürfen jedoch einer intensiven Abstimmung mit den Belangen der näheren Umgebung, der Umwelt und der städtebaulichen Gestaltung. Deswegen wird die 1. Änderung und nördliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 erforderlich,

der auch die planungsrechtliche Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zum Inhalt hat. Zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in Bad Malente-Gremsmühlen und zur Gesamtkoordination der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange ist das Planungsverfahren erforderlich.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Landschaftsplan: Keine

Nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 und des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 liegt die nordöstliche Ecke des Geltungsbereiches in einem Wasserschongebiet und gänzlich innerhalb eines Schwerpunktgebietes des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene.

Fazit: Eine besondere Berücksichtigung von Umweltbelangen resultieren aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen nicht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 3.25 der Begründung zu entnehmen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Lebensräume für Pflanzen.

Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt mitten im Ortszentrum. Außerdem hat die zusätzliche Versiegelungsfläche eine geringe Größe. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Klima/ Luft:

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist von allen Seiten mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung umgrenzt. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein.

Die Änderung führt daher voraussichtlich nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

biologische Vielfalt:

Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Gebiet. Eine Teilfläche von ca. 2.500m² ist extensiv genutztes Gartenland mit Baumbestand (Fichten, Kiefern, Birken, Apfelbäume, Lärchen und Walnussbaum) umgeben von Hecken. Eine natürliche biologische Vielfalt konnte und kann sich auch zukünftig nicht in der Lage entwickeln.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Das Plangebiet liegt zwischen zwei stark beanspruchten Landesstraßen und ist durch Verkehrslärm, Abgase und vorhandene bauliche Nutzungen, besonders am Tage, vorbelastet.

- D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:
Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.
- E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:
In der Zentrumslage von Bad Malente-Gremsmühlen sind Emissionen nicht auszuschließen. Sie sind überwiegend nicht wesentlich störend. Durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden die Auswirkungen im Rahmen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eingehalten. Auf die schalltechnische Untersuchung und die Festsetzungen zum passiven Schallschutz wird verwiesen.
Wie der Ziffer 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung und Ergänzung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes und des Plangebietes.
- F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:
Auf Grund der Lage wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.
- G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:
Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen und mit Rücksicht auf die Lage und Nutzung auch kaum durchsetzbar.
- H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:
Alle Schutzgüter werden berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist voraussichtlich nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags durch den Gewerbelärm an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. Nächtliche LKW-Anlieferungen sind nicht zulässig. Die Zunahmen durch den Verkehrslärm sind vernachlässigbar. Sie liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). (siehe schalltechnische Untersuchung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Malente nicht verbessert. Die Schaffung eines städtisch geprägten Platzes als Kristallisationspunkt innerhalb der Hauptgeschäftsstraße, der in Bad Malente-Gremsmühlen bislang vermisst wurde, wäre so nicht möglich.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch jederzeit eine zusätzliche Bebauung von 1.204 m² Grundfläche, eine Versiegelung von 602m² sowie eine intensive Gartenbewirtschaftung zulässig. Auch in diesem Fall wäre voraussichtlich der verbleibende Lebensraum für Tiere nicht wesentlich größer, als bei einer baulichen Nachverdichtung im Sinne der Änderung.

Schutzgut Pflanzen:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für heimische Pflanzen reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch jederzeit eine zusätzliche Bebauung von 1.204 m² Grundfläche, eine Versiegelung von 602m² sowie eine intensive Gartenbewirtschaftung zulässig. Auch in diesem Fall wäre voraussichtlich der verbleibende Lebensraum für heimische Pflanzen größer, als bei Durchführung einer baulichen Nachverdichtung im Sinne der Änderung.

Schutzgut Boden:

Bei Durchführung der Planung dürfen 2.206m² mehr versiegelt werden, als es der Bebauungsplan Nr. 60 bisher zulässt. Die geplante Nachverdichtung des Innenbereiches entspricht den Vorschriften des § 1a (2) BauGB und wird der Vorrang vor einer Außenentwicklung eingeräumt.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung entfällt die Bedeutung des Plangebietes für die Wasserneubildung fast vollständig. Dafür bleiben Flächen am Ortsrand von einer Bebauung verschont, deren Nutzen für die Grundwasserneubildung wesentlich höher ist, als ein bebauter Innenbereich.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Auswirkungen der Planung auf das Klima bzw. die Luft sind gering. Ein funktionsgerechter Standort im Haupteinkaufsbereich ist besser als an nicht integrierten Standorten im Gemeindegebiet.

Landschaft:

Für das Landschaftsbild ist die Nachverdichtung im Zentrumsbereich unbedeutend.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.1 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern ist nicht variantengebunden.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1 f -

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

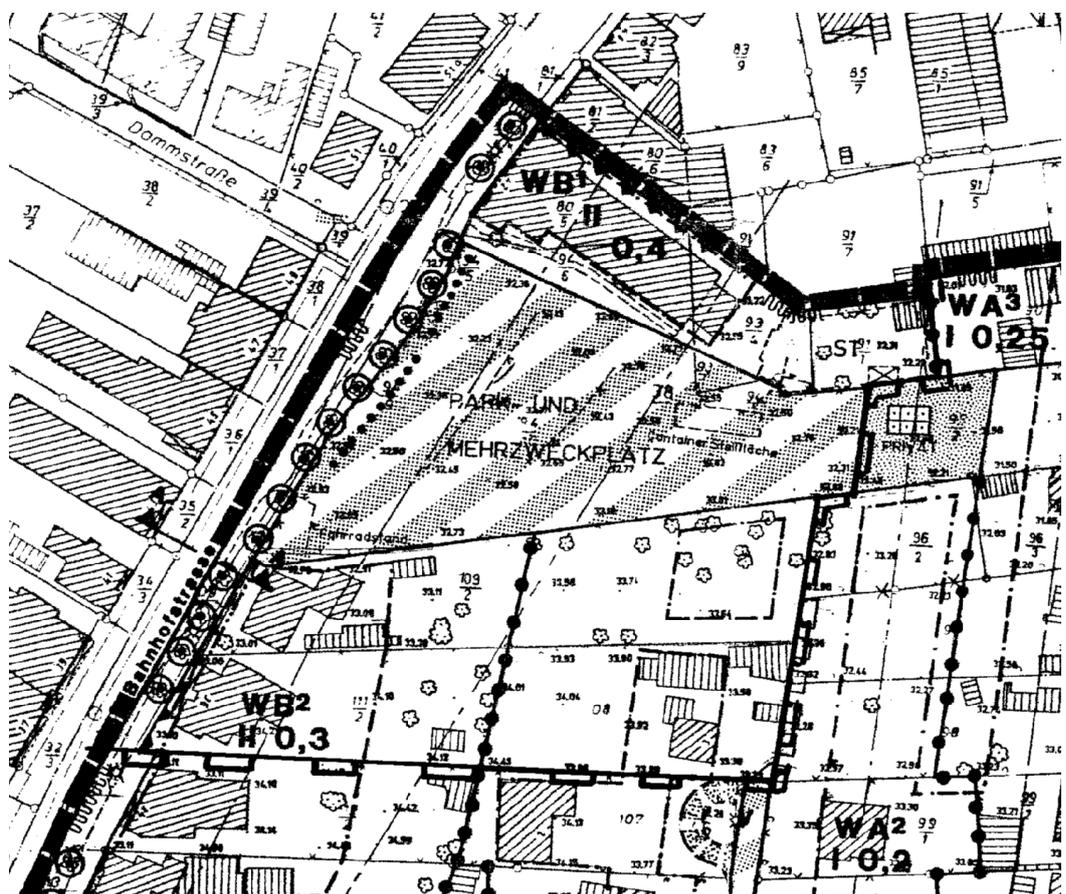
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Die festgesetzten baulichen Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Erhaltung von Bäumen und Vorgärten dienen der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Für den Südteil des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Malente.

Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60



Der Nordteil liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der „Eingriffsbereich“, d. h. der hier zu betrachtende Plangebietsteil umfasst den Bereich an der Bahnhofstraße zwischen den Hausnummern 36 und 42.

Überschlägige vergleichende Bilanzierung des Versiegelungsgrades:

	Zulässiger Versiegelungsgrad	
	B-Plan Nr. 60	1. Änderung B 60
Park- und Mehrzweckplatz	3.700 m ²	2.740 m ²
Hausnummer 36	910 m ²	6.166 m ²
Hausnummer 38	820 m ²	(90% des Kerngebietes)
Hausnummer 42	1.270 m ²	
Summe:	6.700 m ²	8.906 m ²

Fazit: Aufgrund der Bebauungsplanänderung errechnet sich ein zusätzlicher Versiegelungsgrad von rd. 2.206 m². Bei einem Ausgleichsfaktor von 1:0,5 ließe sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.103 m² errechnen. Die Gemeinde Malente verzichtete jedoch aus folgenden Gründen auf den Nachweis von Ausgleichsflächen:

1. Entsprechende Flächen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung.
 2. Die Planung hat eine aus gemeindlicher Sicht sehr sinnvolle Nachverdichtung im Bestand zum Ziel. Insgesamt wird damit eine erhebliche Qualitätsverbesserung der städtebaulichen Situation erreicht.
 3. In innerstädtischer Lage ist eine zusätzliche Versiegelung eher unproblematisch. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden dadurch, aufgrund der insgesamt sehr kleinen „Eingriffsfläche“, nicht nachhaltig bzw. nicht wesentlich verschlechtert.
 4. Die Bedeutung der Planung für die Funktion des Ortes wird auch anhand der Festsetzung eines Kerngebietes deutlich.
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:
Unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches sind anderweitige Planungsansätze nicht funktional und wirtschaftlich möglich.

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht entstanden.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Überwachung durch die Gemeinde beschränkt sich auf das Schutzgut Boden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Gemeinde plant eine bauliche Nachverdichtung des Innenbereiches mit Einrichtungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Malente im Rahmen ihrer Zentralitätsfunktion. Die benötigten Flächen sind bereits baulich genutzt.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

8. Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 11. Oktober 2007 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, 20.11.2007

- Siegel -

(Koch)
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 trat am 20.11.2007 in Kraft.