

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 60, 4. ÄNDERUNG

DER

GEMEINDE MALENTE

FÜR DAS GEBIET BAHNHOFSTRAÙE 42 BIS 44 IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN

-ENTWURF-

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.3	Müllentsorgung	10
5.4	Löschwasserversorgung	10
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Archäologie	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
8	Kosten	12
9	Billigung der Begründung	12

ANLAGEN

- Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans für die Erweiterung des Markant-Marktes in Malente -Gewerbelärm-, Lairm Consult, Bargteheide, 16.02.2026

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung der Gemeinde Malente für das Gebiet Bahnhofstraße 42 bis 44 in Bad Malente-Gremsmühlen

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Markant-Getränkemarkt an der Bahnhofstraße übernimmt in Malente eine wesentliche Versorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung und die Gäste der stark von Tourismus geprägten Region. Aufgrund der begrenzten Fläche entspricht der Markt jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsbetrieb. Die vorhandenen räumlichen Gegebenheiten lassen weder ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen noch eine zeitgemäße Warenpräsentation zu. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und zukunftsfähigen Versorgung sowie zur Anpassung an die gestiegenen Anforderungen des Einzelhandels und der Kunden ist eine Erweiterung des Getränkemarktes erforderlich. Zur Realisierung des Vorhabens wurde das Nachbargebäude in der Bahnhofstraße 44 erworben. Die Gebäude sollen im Erdgeschoss im hinteren Bereich miteinander verbunden und der Getränkemarkt dadurch erweitert werden. Die Verkaufsfläche vergrößert sich um ca. 180 m².

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. und 2. Änderung. Diese sehen für die Grundstücke Bahnhofstraße 42 und Bahnhofstraße 44 getrennte überbaubare Flächen vor. Damit kann das Vorhaben planungsrechtlich nicht ermöglicht werden. Die Gemeinde Malente hat am 20.11.2025 daher beschlossen, eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 aufzustellen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit 1.200 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung werden durch diese Planänderung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente stellt Gemischte Baufläche dar. Die Planung entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 und seiner 1. und 2. Änderung. Diese sehen Kerngebiet und Mischgebiet mit einer Grundfläche von 700 m² bzw. einer Grundflächenzahl von 0,5 bei max. zulässigen zwei Vollgeschossen und jeweils grundstücksbezogener überbaubarer Fläche vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Bad Malente-Gremsmühlen (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Malente, Stadt+Handel, 2019).

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Bad Malente-Gremsmühlens am Lenter Platz östlich der Bahnhofstraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Malente. Das Grundstück ist vollständig bebaut. Angrenzend befinden sich Parkplätze und Stellplatzanlagen und die dichte Bebauung der Ortsmitte mit vorwiegend vielfältigen gewerblichen Nutzungen. In der Bahnhofstraße stehen einige Laubbäume.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MK-Gebiet:	Ca. 2.050 m ²	87 %
Verkehrsfläche:	Ca. 310 m ²	13 %
Gesamt:	Ca. 2.360 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da eben dieser vorhandene Getränkemarkt erweitert werden soll.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Belange des Artenschutzes werden bei Beachtung von Maßnahmen nicht nachteilig berührt.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 eine Untersuchung erarbeiten lassen. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind festgesetzt und gelten unverändert auch für diese 4. Änderung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor (Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans für die Erweiterung des Markant-Marktes in Malente -Gewerbelärm-, Laim Consult, Bargteheide, 16.02.2026).

Die Planung folgt der Intention des Einzelhandelskonzepts zur Stärkung der Ortsmitte.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Planänderungen betreffen ausschließlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. und 2. Änderung gelten, soweit zutreffend, unverändert fort.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Getränkemarkt nun einheitlich als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen sind damit nicht verbunden. Die zulässigen Nutzungen sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 definiert und gelten unverändert auch für diese 4. Änderung.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet insgesamt eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Nach den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 waren insgesamt 1.135 m² Grundfläche zulässig. Nunmehr sollen 1.200 m² Grundfläche zulässig sein, was eine Anhebung um ca. 5% bedeutet und für die Erweiterung des Getränkemarktes erforderlich ist. Dieses entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,59 und bleibt damit unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Eine größere Bodenversiegelung als bisher zulässig ist damit nicht verbunden, da der insgesamt bereits zulässige Versiegelungsgrad von 90 % unverändert bleibt. Die Zahl der Vollgeschosse wird nun durchgehend mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende bebaute Grundstücke sind damit nicht verbunden; zu diesen sind bereits heute zwei Vollgeschosse zulässig.

Die überbaubare Fläche wird nun im Plangebiet zusammengezogen festgesetzt. Die Erweiterung des Getränkemarktes in Richtung Nordosten wird damit möglich. Zur Bahnhofstraße werden die Baulinien unverändert übernommen. Weiterhin verzichtet wird, wie schon in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 auf die Festsetzung einer Bauweise. Die vorhandene Bebauung entspricht keiner der in der Baunutzungsverordnung im § 22 vorgegebenen Bauweisen. Es handelt sich hier nicht um eine geschlossene Bauweise, da keine Grenzbebauung vorliegt. Eine offene Bauweise ist ebenfalls nicht gegeben, da die seitlichen Grenzabstände nicht eingehalten sind. Dieses ist der historischen Baustruktur geschuldet, die im straßennahen Bereich erhalten und fortentwickelt werden soll. Der Investor hat die im Geltungsbereich dieser 4. Änderung liegenden Flurstücke erworben. Insoweit sind für die geplante Erweiterung des Getränkemarktes im hinteren Grundstücksteil Grenzabstände zwischen den Hausnummern 42 und 44 nicht einzuhalten. Nach Nordosten und im straßennahen Bereich sind keine Veränderungen geplant. Die vorhandene Struktur mit nur geringem Abstand zwischen den Gebäuden soll dort erhalten bleiben.

3.5 Verkehr

Belange der verkehrlichen Erschließung sind durch die Planänderungen nicht berührt. Die Anlieferung des Getränkemarktes verschiebt sich geringfügig nach Nordosten. Zusätzliche Flächenversiegelungen sind damit nicht verbunden, da der gesamte Bereich mit Stellplätzen und Zufahrten befestigt ist. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Die Gemeinde Malente ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für eine grünordnerische Gestaltung ist auf dem dicht bebauten Grundstück gering. Die in der Bahnhofstraße vorhandenen Bäume sind, wie in der 1. und 2. Änderung auch, mit Erhaltungsgeboten gesichert.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens die Umweltbelange zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ergeben sich nicht. Der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich nicht. Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen werden die Straßenbäume in der Bahnhofstraße weiterhin mit Erhaltungsgeboten gesichert. Das Schutzgut Tiere wird bei Beachtung von Maßnahmen ebenfalls nicht nachteilig berührt. Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen, da das Grundstück inmitten der dicht bebauten zentralen Ortslage liegt. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht erkennbar; gesetzliche Vorschriften zum sparsamen Umgang mit Energie sind zu beachten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch werden die Ergebnisse der Lärmuntersuchung beachtet. Schutzvorkehrungen aus Verkehrslärm gelten unverändert fort. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm ergeben sich nicht (vgl. Ziffer 4 dieser Begründung).

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Für Gehölzbrüter bietet das Grundstück kaum Lebensraum. An den Gebäuden kann das Vorkommen von Nestern für Gehölzbrüter oder Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden. Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern bestehen (Begehung vor Umbau durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Gehölzbrüter) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass in der näheren Umgebung eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor

Umbauarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere und Vogelnester befinden könnten.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

Andere geschützte Tierarten sind im Plangebiet aufgrund der Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. Änderung wurden Ermittlungen zur Belastung durch Verkehrslärm durchgeführt. Die empfohlenen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Diese gelten auch für diese 4. Änderung unverändert fort.

Im Hinblick auf Auswirkungen durch Gewerbelärm wurde eine Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans für die Erweiterung des Markt-Marktes in Malente -Gewerbelärm-, Lairm Consult, Bargtheide, 16.02.2026). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die vorhandenen Anlieferungszone befindet sich östlich des Gebäudes Bahnhofstraße 42. In Zukunft soll die Anlieferungszone am Lager im Gebäude Bahnhofstraße 44 ebenfalls östlich des Gebäudes erfolgen. Somit wird die Anlieferungszone ca. 15-20 m in Richtung Nordost verlegt.

Für die Anlieferungen des Getränkemarktes sind wie im Bestand gemäß schalltechnischer Untersuchung weiterhin am mittleren Spitzentag zwei Lkw-Anlieferungen tags, davon eine Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten, vorgesehen.

Die nächstgelegenen Immissionsorte sind weiterhin im Obergeschoss des Gebäudes Bahnhofstraße 44, da sich der Abstand nur geringfügig verändert, sind keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Beurteilungspegel zu erwarten. Alle weiteren schutzbedürftigen Nutzungen haben einen deutlich größeren Abstand, zudem verändern sich auch zu diesen Immissionsorten die Abstände nur geringfügig. Somit ist festzustellen, dass sich durch die Verlagerung der Anlieferungszone des Getränkemarktes keine beurteilungsrelevanten Veränderungen ergeben und somit die Anforderungen der TA Lärm weiterhin erfüllt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind somit keine beurteilungsrelevanten Veränderungen im Tageszeitraum zu erwarten. Im Nachtzeitraum sind keine Veränderungen des Betriebsablaufes vorgesehen.

Insgesamt sind keine Festsetzungen bezüglich des Gewerbelärm aus schalltechnischer Sicht erforderlich.“

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht

überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist die Anlage vollständig zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Der Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises anzuzeigen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen

von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

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.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

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

Malente,

Siegel

(Godow)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung ist am rechtskräftig geworden.