

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 66

DER GEMEINDE MALENTE

für ein Gebiet in Krummsee, nördlich des Fasanenweges

zwischen dem Wohngebiet Fasanenweg und dem Waldrand

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 7917-0

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Vorhandene Situation	3
1.3	Planungserfordernis	3
2.	Planung	3
2.1	Bebauung	4
2.2	Verkehr	5
2.3	Grünplanung	5
2.3.1	Umsetzung der Sammelausgleichsmaßnahmen	6
3.	Ver- und Entsorgung	7
3.1	Stromversorgung	7
3.2	Wasserver- und -entsorgung	7
3.3	Müllentsorgung	7
3.4	Gasversorgung	7
3.5	Löschwasserversorgung	7
4.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
5.	Kosten	8
6.	Beschluss	8

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente wurde mit Erlass des Innenministers vom 31.08.1970, Az.: IV 81c - 812/2.55.28 genehmigt. Dieser weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Der Landschaftsplan von 1998 stellt das Gebiet als Baufläche dar. Zum Bebauungsplan wird im Parallelverfahren die 38. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. *Diese wurde am 18.12.2000 durch das Innenministerium Schleswig-Holstein genehmigt.*¹

Am 18.05.1998 beschloss der Planungsausschuss der Gemeinde Malente die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 18. Mai 1999 in Krummsee durchgeführt.

1.2 Vorhandene Situation

Die Gemeinde Malente hat rd. 10.700 Einwohner, davon Bad Malente-Gremsmühlen 7.243 Einwohner (Stand 31.08.98). 1987 (Volkszählung) hatte die Gemeinde 9706 Einwohner und 4316 Haushalte. In Krummsee lebten zu der Zeit 410 Einwohner in 170 Haushalten.

Das Plangebiet ist am 27.11.2000 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteile im Nordteil des Kreises Eutin“ entlassen worden.¹

1.3 Planungserfordernis

Es ist Planungswille der Gemeinde in Krummsee in geringem Umfang weitere Baumöglichkeiten zu schaffen. Daher wird in attraktiver landschaftlicher Lage ein allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Einfamilienhäusern geplant.

2. Planung

Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Der Kinder- und Jugendberater der Gemeinde wird von allen Planungen in der Gemeinde informiert und um Anregungen gebeten. Wohnraumnahe Spielflächen für Kleinkinder, Freiräume zum Spielen und Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche sind in der Nähe des Plangebietes zu finden. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sind die künftigen Bewohner noch nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetzbuch wurden auch Aussagen zu Spielmöglichkeiten getroffen. Auch mögliche künftige Bewohner des Wohnquartiers waren aufgefordert, sich über die Planung zu informieren. Sofern diese Kinder haben oder planen, bestand also die Möglichkeit, sich über Inhalte der Planung zu Spielmöglichkeiten zu informieren und ggf. Änderungswünsche vorzutragen. Auch die Mitglieder des Bauausschusses und der Gemeindevertretung haben sich während der Entwurfsberatungen dazu eine Meinung gebildet, die in der Planung berücksichtigt ist.

2.1 Bebauung

Im Plangebiet sind 9 Grundstücke zur Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Um eine weitere bauliche Verdichtung zu unterbinden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind (Ziffer 2, Text). Ferner ist deshalb auch die Mindestgröße der Baugrundstücke der Einzelhäuser auf 550 qm begrenzt. Um gestelzt wirkende Gebäude zu vermeiden, ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max. 0,3 m begrenzt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt stark die örtlichen Gegebenheiten. Auch wenn das Gelände stark bewegt und innerhalb des Baufensters einen deutlichen Höhenunterschied aufweist, wird sich das neue Wohnquartier gut in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild einfügen.

Das Gebiet liegt an einem Südhang und ist durch die umgebende Topographie und den Wald vor Wind sehr gut geschützt. Es ergibt sich so die sehr gute Möglichkeit klimaschützend zu bauen, da sich hier optimale passive und aktive Sonnenenergienutzungen ergeben. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf den Dächern sind daher ausdrücklich zulässig (Ziffer 4.2). Aufgrund einer sehr hohen durchschnittlichen Grundstücksgröße ist es möglich, das Wohngebiet intensiv zu durchgrünen, um es so in das Landschaftsbild einzugliedern. Diese Planungsabsicht wird durch die textliche Festsetzung 5.1 verbindlich geregelt, wonach je angefangener 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die angestrebte Grundfläche von max. 130 qm ist relativ gering, damit ausreichend Fläche für Grünstrukturen erhalten bleibt und keine unverträgliche, zu hohe bauliche Verdichtung erfolgt.

Um dem Gebiet einen durchgrünerten Charakter zu verleihen, sollen Garteneinfriedungen zur Verkehrsfläche, wenn denn welche angelegt werden, als Hecken aus Laubgehölzen entstehen. Stellplätze und deren Zufahrten müssen versickerungsfähig befestigt werden (Ziffern 4.4 und 4.5, Text). Auch bei der Wahl der Baumaterialien sind ausschließlich besonders ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Materialien von der Gemeinde gewünscht. Rotbraune Dachpfannen und rote bis rotbraune Fassaden sind ortstypisch und fügen sich sehr gut in die ostholsteinische Landschaft ein. Diese Festsetzung ist auch im Bebauungsplan Nr. 12 am Fasanenweg zu

finden. Diese Festsetzungen orientieren sich an holsteinischer Baukultur und gewähren eine landschaftsgerechte und ortsbildgerechte Gestaltung des neuen Wohnquartiers.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Fasanenweg. Mit einer Gesamtbreite von 7,25 m endet die Erschließungsstraße in einem Wendehammer von 20 m Durchmesser. Für die im Plangebiet vorgesehenen 9 Häuser können entlang der Straßen rd. 5 öffentliche Parkplätze nachgewiesen werden. Der zu erwartende Bedarf wird damit gedeckt.

Das Verkehrsaufkommen auf dem Fasanenweg wird nur geringfügig ansteigen. Nach dem Anhang 2 der EAE 85/95 berechnet sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) wie folgt:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times \text{Pkw-Bestand}$$

$$\text{Bei } 1,5 \text{ Kfz/Haus: } 9 \times 1,5 = 13,5 \times 0,35 = 5 \text{ MGS} \quad 60 / 5 = 12$$

Fazit: Alle 12 Minuten ein weiteres Fahrzeug auf dem Fasanenweg

$$\text{Bei } 2 \text{ Kfz/Haus: } 9 \times 2 = 18 \times 0,35 = 6 \text{ MGS} \quad 60 / 6 = 10$$

Fazit: Alle 10 Minuten ein weiteres Fahrzeug auf dem Fasanenweg.

Aufgrund der Planung wird das Verkehrsaufkommen auf dem Fasanenweg nur geringfügig ansteigen.

Die Ortschaft Krummsee an der Buslinie Eutin - Malente. Sie werden wochentags insgesamt 17-mal je Fahrtrichtung angefahren. Die Schülerbeförderung ist extra geregelt.

2.3 Grünplanung

Für den Naturschutz bedeutsame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände wurde bislang ackerbaulich genutzt. Geschützte Biotope werden durch die Planung nicht berührt. Knicks am westlichen und nördlichen Geltungsbereichsrand bleiben erhalten. Der 30-m-Waldabstand zum angrenzenden Wald wird vollständig eingehalten.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe wird so vollständig erbracht.

Überschlägige Flächenbilanzierung

auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses vom 03. Juli 1998

Plangebiet	12.530 qm	100%
Wohngebiet	6.796 qm	54,2%
GR (9 Häuser x 130qm)	1.170 qm	
Straße (davon 183 qm vorhanden)	1.225 qm	9,8%
Grünfläche Hausgärten (davon 490 qm Knick)	3.322 qm	26,5%
Sukzessionsfläche	1.451 qm	11,6%

Eingriffe:

Grundflächen	1.170 qm
Weitere versiegelte Fläche (50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	585 qm
Straße	1.042 qm

Ausgleichsbedarfsermittlung:

Versiegelte Fläche (2.212 x 0,5)	1.106 qm
Teilweise versiegelte Fläche (585 x 0,3)	176 qm
	<u>1.282 qm</u>

Ausgleich:

Sukzessionsfläche	1.451 qm
Bilanz	+ 169 qm

Fazit:

Nach einer überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass der Ausgleich im Plangebiet erreicht werden kann.

2.3.1 Umsetzung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger vom Erschließungsträger übernommen. Es entstehen für die Anlage der Sukzessionsfläche keine Kosten.

3. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Leitungstrassen sind von einer Bebauung freizuhalten. Ggf. sind bei geplanten Standorten für Einzelbäume besondere Maßnahmen zum Schutz der Leitungen und zu Lasten der Erschließung mit den Versorgungsunternehmen zu vereinbaren. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzungen von dem Vorhabenträger zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz der Gemeindewerke Malente vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von den Straßen ist der vorhandenen Trennkanalisation zuzuleiten. Dort ist es gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) mechanisch vorzuklären. Das Wasser von den Baugrundstücken ist auf diesen zu versickern.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Gemeindegebiet übernimmt die Schleswag.

3.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³ im Wohngebiet.

Im übrigen wird auf den Erlass auf des Innenministers vom 17.01.1979 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen und der Sammelausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 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 Grundstück nach § 45 vorgesehen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung nach § 85 ff 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.

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung nicht. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

Nach einer überschlägigen Ermittlung belaufen sich die Kosten für die Erschließung der Plangebietes einschließlich Ausgleichsmaßnahmen ohne Flächenankauf auf 450 TDM (230 TEuro).

6. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 11. Juli 2000 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, 9. Januar 2001



(Koch)

- Bürgermeister -

¹ Eingefügt nach Genehmigung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium Schleswig-Holstein