

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 68

DER GEMEINDE MALENTE

für das Gebiet in zwischen dem Ortsausgang Bad Malente-Gremsmühlen in
Richtung Krummsee bis zum Hotel Admiralsholm zwischen der Schweizer
Straße (L 174) und dem Kellersee

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
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521 – 7917 - 0

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Vorhandene Situation	3
1.3	Planungserfordernis	4
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	4
2.2	Verkehr/ Erschließung	6
2.3	Grünplanung	6
3.	Immissionen	8
4.	Ver- und Entsorgung	9
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Wasserver- und –entsorgung	9
4.3	Müllentsorgung	9
4.4	Gasversorgung	9
4.5	Löschwasserversorgung	9
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
6.	Kosten	10
7.	Beschluss	10

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Malente für das Gebiet in zwischen dem Ortsausgang Bad Malente-Gremsmühlen in Richtung Krummsee bis zum Hotel Admiralsholm zwischen der Schweizer Straße (L 174) und dem Kellersee.

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 stellt das Plangebiet, mit Ausnahme des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens, als Sonderbaufläche - Kurgebiet - dar.

Der Landschaftsplan von 1998 stellt Teilbereiche im nördlichen Plangebiet als bebautes Gebiet dar. Die seenahen Bereiche und der Südteil des Plangebietes sind in Nord-Süd-Richtung in einer Tiefe von etwa 130 Metern als

Grünflächen (Bestand: Gärten, Obstwiesen, Bestandspflege, Neuanlage) dargestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetzbuch wurde am 11. Mai 2000 in Bad Malente-Gremsmühlen durchgeführt.

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROP) liegt das Bebauungsplangebiet

- In einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- In einem Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- In einem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen

Das Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus, Landesplanungsbehörde, empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 23. Mai 2000 von der Planung neuer Wohnhäuser im Plangebiet Abstand zu nehmen, weil es davon ausgeht, dass dadurch eine Zersiedelung in diesem Bereich eingeleitet würde. Es ist nicht vorrangiges Planungsziel der Gemeinde in diesem Bereich neue Wohnhäuser zu ermöglichen (vgl. Ziffer 1.3 der Begründung). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente ist das Plangebiet seit 1970 als Baufläche dargestellt. Diese Darstellung ist dadurch seit 30 Jahren rechtlich wirksam und ist behördenverbindlich.

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. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetzbuch wurden auch Aussagen zu Spielmöglichkeiten getroffen. Auch die Mitglieder des Bauausschusses und der Gemeindevertretung haben sich während der Entwurfsberatungen dazu eine Meinung gebildet, die in der Planung berücksichtigt ist.

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.

Das Plangebiet ist von umfangreichen Grünstrukturen geprägt. Im Südteil ist eine villenartige Bebauung auf großen und eingegrünten Grundstücken Grundstücken mit Baumbestand vorhanden. Teilweise sind Wochenendhäuser vorhanden. Im Nordteil befinden sich eine Bildungsstätte und ein Hotel.

Von der Landesstraße aus betrachtet stellt sich ein großzügig eingegrüntes Gebiet dar. Viele der Wohnhäuser sind kaum zu erkennen. Vom Kellersee aus sind diese Wohnhäuser auf bestimmten Blickachsen gut als Villen auf großzügigen Grundstücken wahrzunehmen. Insgesamt ist festzustellen, dass großzügige Grünachsen, fingerartig auf den Grundstücksgrenzen zwischen Landesstraße (Wald) und Kellersee verlaufen.

Dieser Gebietscharakter soll erhalten bleiben.

1.3 Planungserfordernis

Planungsziel der Gemeinde ist die Erhaltung der vorhandenen Gebietsstruktur. Dies gilt sowohl für die Durchgrünung als auch die Nutzungsstruktur von gehobenem Wohnen, Wochenendhäusern, Seminar- und Hotelbetrieb. Eine weitere Verdichtung über das im Bebauungsplan enthaltene Maß soll verhindert werden. Auch sollen keine Kleinst-/ Ferienwohnungen in vorhandener Bausubstanz entstehen.

2. Planung

Zur Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters wurde ein differenziertes Konzept entwickelt.

2.1 Bebauung

Die Bauflächen sind als Sondergebiet – Fremdenverkehrsgebiet – festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben mit Vollverpflegung und Einrichtungen für Kur, Erholung und Bildung. Zulässig

sind auch Ferienhäuser. Ausnahmsweise zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als Wohnungen. Diese Festsetzungen entsprechen dem Bestand.

Die vorhandenen Gebäude sind durch Baugrenzen, Geschossigkeit und Grundflächenzahl abgesichert. Für die Gebiet gelten die jeweils einheitlichen GRZ von 0,07 bzw. 0,21. Im Nordteil sind zweigeschossige Gebäude vorhanden, die entsprechend festgesetzt sind.

Neue Baumöglichkeiten entstehen nur auf den Grundstücken 36/4 und 35/2. Bei der Festsetzung neuer Baufenster wurde insgesamt das Konzept verfolgt, einen Mindestabstand von fast 50 Metern zur Schweizer Straße einzuhalten, um die vorhandenen Grünstrukturen nicht durch eine neue Bebauung zu beeinträchtigen und die Eingrünung zu erhalten. Den Grundstücken sind jeweils Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Auf die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben für Gebäude wurde bewusst verzichtet, da die Baukörper im Plangebiet insgesamt sehr heterogen sind und deshalb von der Gemeinde kein Regelungsbedarf gesehen wird. Es ist jedoch die gestalterische Festsetzung enthalten, dass Einfriedungen zur Landesstraße nur als Draht- oder Eisenzäune zulässig sind. Mauern oder Holzzäune sind so ausgeschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, zwar sichere Einzäunungen zu ermöglichen, ohne den durchgrünten Charakter zu verändern.

Unter Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen ist eine Regelung getroffen, wonach ausnahmsweise in Hanglage ein weitere Vollgeschoss als Kellergeschoss zulässig ist, wenn das natürliche Gefälle des Geländes erhalten bleibt. Diese Festsetzung ist angesichts der topografischen Situation sinnvoll und landschaftsbildverträglich.

Für das Gebiet der Bildungsstätte und des Hotels ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäude hier länger als 50 Meter sind. Ferner wird hier bestandsgerecht eine höhere Versiegelung zugelassen (Ziffer 3, Text).

In Bad Malente-Gremsmühlen besteht eine Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion in Baugebieten. Auch das Plangebiet liegt künftig im Geltungsbereich dieser Satzung. Damit unterliegt die

Begründung oder Teilung von Wohneigentum bzw. Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde. Diese steht im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

2.2 Verkehr/ Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Landesstraße aus. Neue Zufahrten sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen Zufahrten sind festgesetzt. Es ergeben sich auf Grund der Planung keine Änderungen der vorhandenen Situation. Die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 29 Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) sind zu berücksichtigen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen mit Ausnahme der vorhandenen, im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Zuwegungen zu der freien Strecke der Landesstraße 174 nicht angelegt werden.

2.3 Grünplanung

Zur Erhaltung der umfangreichen Grünstrukturen sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden. So sind alle vorhandenen Gehölze entlang der Schweizer Straße als zu erhaltend festgesetzt. Zahlreiche eingemessene Bäume sind ebenfalls abgesichert. Bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzflächen handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Dies hat das Forstamt mit Schreiben vom 27.01.2000 bestätigt.

Typisch für das Gebiet sind die fingerartigen Grünzüge zwischen Landesstraße (Wald) und dem Kellersee. Auf Grundlage von Ortsbegehungen, Kellerseeüberquerungen und Luftbilddauswertungen sind die prägenden Grünzüge als zu erhaltend festgesetzt. Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG ist nahezu vollständig als Grünfläche abgesichert. Zusätzlich ist eine textliche Festsetzung erfolgt, wonach hier keine Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO zulässig sind. Neue bauliche Anlagen werden so ausgeschlossen. Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Das Plangebiet liegt in etwa mit dem Teil des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens im Landschaftsschutzgebiet. Die Gemeinde geht mit der

Planung auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes ein und berücksichtigt diese zusätzlich mit den textlichen Festsetzungen.

Für zwei neue Gebäude werden durch den Bebauungsplan erstmals Baurechte begründet. Die übrigen Baufenster sichern vorhandene Gebäude ab und schaffen im Sinne einer Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstücke auch geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Die neuen Baufenster wurden so positioniert, dass keine Bäume tangiert werden. Es sind ausschließlich Rasenflächen betroffen. Es wird deshalb ausschließlich von Eingriffen in das Schutzgut Boden ausgegangen.

Überschlägige Eingriff-/ Ausgleichsermittlung:

Flurstück 35/2, Bau eines Gebäudes von max. 130 m² Grundfläche:
130 zzgl. 50 % gem. § 19, Abs. 4 BauNVO = 98 m² Ausgleichsbedarf

Flurstück 36/4, Bau eines Gebäudes von max. 130 m² Grundfläche:
130 zzgl. 50 % gem. § 19, Abs. 4 BauNVO = 98 m² Ausgleichsbedarf

Als Ausgleich sind flächenhafte Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Diese sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es kommen u. a. folgende Pflanzen in Betracht (Pflanzdichte mindestens 1 Strauch, 2 x v., 100-150 cm je 1 m²):

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Die Kosten für etwa 100m² Ausgleichspflanzung belaufen sich auf etwa 153 Euro. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Die Bepflanzung hat mit Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen.

3. Immissionen

Immissionen von der Landesstraße - Überschlägige Lärmberechnung -

Nach der Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein von 1995 sind auf der Landesstraße 3260 Kfz/24 h gezählt worden. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muss, sind im Jahre 2010 mit ca. 3749 Kfz/24 h zu rechnen. Um von vornherein einen optimalen Schutz der Anwohner vor belästigenden Immissionen zu Gewähr leisten, wird von der letztgenannten Verkehrsmenge ausgegangen. Als Bezugspunkt für die Prognoseberechnung wird das Flurstück 30/4 gewählt, da hier die höchsten Immissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags 3749 x 0,06 = 225 Kfz/h
 nachts 3749 x 0,008 = 30 Kfz/h

Beurteilungspegel

	Tags	Nachts
Verkehrsstärke	225 Kfz/h	30 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittelungspegel	65 dB	55 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	-0,5 dB	-0,5 dB
Geschwindigkeit	60 km/h	60 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	62 dB	51 dB
Abstand	11,00 m	11,00 m
Höhe	0,0 m	0,0 m
Beurteilungspegel	66 dB	55 dB
Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete, so weit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 dB	35 dB

Lärmpegelbereich IV	(65-70 dB)	0 – 22 m
Lärmpegelbereich III	(60-65 dB)	22 – 46 m
Lärmpegelbereich II	(55-60 dB)	46 - 100 m
Lärmpegelbereich I	(50-55 dB)	100 – 125 m

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzmauern aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen nicht möglich sind, erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind beim Bau von Neu- und Anbauten von Gebäuden zu beachten, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

4. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Leitungstrassen sind von einer Bebauung frei zu halten. Ggf. sind bei geplanten Standorten für Einzelbäume besondere Maßnahmen zum Schutz der Leitungen und zulasten der Erschließung mit dem Versorgungsträger zu vereinbaren.

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz der Gemeindewerke vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

4.3 Müllentsorgung

Die Aufgabe der Abfall- und Wertstoffeinsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird der Schleswag AG übertragen.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Baugebiete sind 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 Sondergebiet abzusichern. 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.

5. 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

- ⇒ So weit 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.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde für das Bauleitplanverfahren. Weitere Kosten entstehen nicht.

7. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 15. März 2001 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen,

(Koch)
- Bürgermeister -