

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 81

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR EIN GEBIET IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN

ZWISCHEN DER RINGSTRASSE UND DER VOBSTRASSE

(FLURSTÜCKE 103, 130/1 UND 106)

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2007):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- 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	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen/ Bestandsaufnahme	2
2	Planung	3
3	Ver- und Entsorgung	5
4	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
5	Kosten	6
6	Hinweise	6
6.1	Bodenschutz	6
7	Beschluss der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 81 der Gemeinde Malente für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen der Ringstraße und der Voßstraße (Flurstücke 103, 130/1 und 106).

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen/ Bestandsaufnahme

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Auch der Landschaftsplan weist dieses entsprechend aus.

Das Plangebiet umfasst eine Villa aus der Gründerzeit und die dazugehörigen Gartenflächen. Insgesamt ist das Plangebiet rd. 3.400 m² groß. Im Vorgarten wächst eine ortsbildprägende Buche. Die Gartenflächen sind von Rasen und Ziergehölzen geprägt.

Ziel der Planung ist eine innerörtliche Verdichtung der Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2 Planung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung in dem Bereich des Ortes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im städtebaulichen Umfeld sind zweigeschossige Gebäude vorhanden, so dass auch im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung von Einzelhäusern zulässig ist. Die Villa im Plangebiet hat eine Firsthöhe von rd. 23,30 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

Die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 ermöglicht insgesamt eine Bebauung von 680 m², wovon 234 m² bereits ausgenutzt sind. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht öffentlich-rechtlich abgesichert. Dazu ist auch der Flächenanteil gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 100% angehoben.

Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:

Plangebiet	3.400 m ² .
GRZ 0,2	680 m ²
§ 19 (4) BauNVO	<u>680 m²</u>
Zul. Versiegelung	1.360 m ²
Abz. Bestand	- 234 m ²
Zufahrten	- 234 m ²
Neuversiegelung	892 m ²
Ausgleich bei 1:0,5	446 m ²

Die sonstigen Schutzgüter sind im Allgemeinen bei der Planung nicht berührt, da es sich bei den zusätzlichen Baugrundstücken nicht um Flächen handelt, die für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist der tatsächliche Nachweis von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Schallschutz:

Auf der Voßstraße besteht ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen. Zum Verkehrsaufkommen auf der Rosenstraße liegt ein aktuelles Schallgutachten vor:

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

Das Gutachten ist zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 , Bereich Lenter

Platz, erarbeitet worden. Die wichtigsten Aussagen, die auch für den Bebauungsplan Nr. 81 herangezogen werden können, weil die Voßstraße eine der Rosenstraße vergleichbare Landesstraße ist, werden im Folgenden wiedergegeben:

Allgemeines

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

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.

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.

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 nicht möglich (Belegungsgründe). 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 Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche 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.

3 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG.

Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz der Gemeindewerke Malente.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Bad Malente-Gremsmühlen zuzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Ein mittlerweile vorliegendes Bodengutachten vom 15.10.2007 bestätigt, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgen kann. Für die Planung, den Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente gewährleisten die "*Freiwilligen Feuerwehren Malente*". Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit den Gemeindewerken Malente ausgestattet.

Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der geforderte Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

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 sind. 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.

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.

Gasversorgung

Die Aufgabe der Gasversorgung wird durch die EON Hanse AG wahrgenommen.

4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet sind nicht vorgesehen.

5 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der

Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 13. Dezember 2007 gebilligt.

Bad Malente-Gremsmühlen, 29.01.2008 - Siegel -

(Koch)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 81 ist am 29.01.2008 in Kraft getreten.