

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 6. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS GEBIET IN NIENDORF,**

**ZWISCHEN DER STRANDSTRAÙE UND DER B-76 -,**

**WESTLICH DER SYDOWSTRAÙE**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU

**O S T H O L S T E I N**  
TEL:0451/809097-0,FAX: 809097-

INFO@PLOH.DE

11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen im Bebauungsplan	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.4	Verkehr	6
3.4.1	Stellplätze / Parkplätze	6
3.5	Grünplanung	6
3.5.1	Eingriffe	6
3.5.2	Artenschutz	7
3.6	Emissionen/Immissionen	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
4.1	Telekommunikation	8
4.2	Stromversorgung	8
4.3	Gasversorgung	8
4.4	Wasserver-/ und -entsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	9
4.6	Müllentsorgung	9
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
5.1	Boden	9
5.2	Hochwasserschutz	10
5.3	Altlasten	11
5.4	Archäologie	11
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>12</b>

## **ANLAGEN**

Gutachten Nr. 12-11-1, Lärmimmissionsuntersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand, (Aktualisierung der Gutachtens Nr. 06-04-1 vom 25.07.2006 und Nr. 10-01-12 vom 03.02.2010), IBS, Mölln 16.11.2012

Lärmimmissionsuntersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand, Nachtrag zum Schallgutachten Nr. 12-11-1 vom 16.11.2012, IBS, Mölln

11.02.2013

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 20, 6. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet in Niendorf, zwischen der Strandstraße und der B-76 -, westlich der Sydowstraße

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung sieht ein Sonstiges Sondergebiet –Lebensmittelmarkt- vor. Inzwischen haben sich die Vorstellungen des Investors geringfügig geändert, so dass die Festsetzungen für das Sondergebiet angepasst werden müssen. Damit verbunden ist eine andere Aufteilung der Stellplätze, die Änderungen an den benachbarten Parkplätzen erfordern. Die zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird im Grundsatz nicht verändert; es wird jedoch zusätzlich ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Gemeinde Timmendorfer Strand unterstützt das Vorhaben und möchte mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und dem Planungsziel einer Fortentwicklung der zentralen Ortslage als einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche sowie der neu geplanten versiegelten Verkehrsflächen beträgt mit ca. 8.100 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Auch unter kumulativer Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung festgesetzten Grund- und Verkehrsflächen werden 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. 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.

Allerdings ist im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Diese Prüfung hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Timmendorfer Strand, PLOH, Mai 2012/Januar 2013), auf die hier verwiesen wird. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes negative Auswirkungen überwiegend auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind, die aber ausgeglichen werden. Andere Schutzgüter werden nicht wesentlich nachteilig beeinflusst.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Planinhalte nicht berührt. Die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz erarbeiten zurzeit ein Ordnungskonzept zum Einzelhandel, Fortschreibung 2013 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg), in dem das Vorhaben berücksichtigt ist. Die Gemeinde Scharbeutz hat im Rahmen einer raumordnerischen Abstimmung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand keine Bedenken geäußert.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der wirksamen 64. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan zeigt das Plangebiet als Siedlungsfläche, Parkplatz und Flächen für die Landwirtschaft. Diese Darstellungen lassen die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung unberücksichtigt. Von daher wird die Abweichung nicht als erheblich angesehen.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung. Diese sehen ein Sonstiges Sondergebiet, Verkehrsflächen und Grünflächen vor.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Niendorfs südlich der Strandstraße und

nördlich der B 76. Eine Teilfläche wird bereits als Parkplatz genutzt. Das Gebiet ist weitgehend eben und wird tlw. von Gräben durchzogen.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 2.350 m <sup>2</sup>	16 %
Verkehrsfläche	ca. 9.940 m <sup>2</sup>	68 %
Grünfläche	ca. 2.230 m <sup>2</sup>	16 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 14.520 m<sup>2</sup></b>	<b>100% %</b>

#### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Negative Umweltauswirkungen über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung werden nicht erwartet. Es wird zudem darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe initiiert. Ausreichender Immissionsschutz wird durch Abschirmungen der Anlieferung sowie organisatorische Maßnahmen erreicht.

#### **3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan**

##### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher für den geplanten Lebensmittelmarkt als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die max. zulässige Verkaufsfläche bleibt unverändert bei 1.200 m<sup>2</sup>. Zusätzlich zugelassen wird eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> für einen Backshop in der Vorkassenzone.

##### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Veränderungen am Maß der baulichen Nutzung betreffen die zulässige Grundfläche, die mit 2.350 m<sup>2</sup> entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt wird.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand als Eigentümerin der Flächen möchte nur Flächen im notwendigen Umfang veräußern. Direkt angrenzend an den Lebensmittelmarkt befinden sich öffentliche Verkehrsflächen. Von daher wird die Obergrenze der BauNVO für Sonstige Sondergebiete überschritten. Ausgleichend wirkt hier die Festsetzung der Grünflächen südlich des Sondergebietes.

##### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenze wird an den geänderten Lageplan angepasst.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

An der B 76 wird ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 8 m zugelassen. Auf eine exakte Lagevorgabe wird verzichtet, da der Standort abhängig von der Parkplatzaufteilung und Abstimmungen mit dem Straßenbauasträger ist. Nördlich des Sondergebietes ist innerhalb der Verkehrsfläche ebenfalls ein Werbepylon zulässig.

### **3.4 Verkehr**

Das Grundprinzip der Verkehrsgestaltung wird durch diese Änderung nicht berührt. Der Parkplatz wird geringfügig anders angeordnet. Auf detailliert festgesetzte Parkstände wird verzichtet, da hierzu noch keine abschließende Erschließungsplanung vorliegt.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Im Plangebiet sind Bushaltestellen vorgesehen.

#### **3.4.1 Stellplätze / Parkplätze**

Ein Nachweis zur Unterbringung der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Unter dem geplanten Gebäude soll eine Tiefgarage untergebracht werden. Darüber hinaus ist die Ablösung von Stellplätzen auf dem geplanten Parkplatz vorgesehen. Parkplätze stehen im Plangebiet nach Umsetzung der Planinhalte ausreichend zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Veränderungen am Grünkonzept betreffen die Lage der Retentionsräume. Die bislang südwestlich des Sondergebietes dafür festgesetzte Fläche ist aufgrund der Erweiterung des Baukörpers in westlicher Richtung ungünstig. Im Plangebiet sind wie bisher Grünflächen festgesetzt, die auch der Aufnahme von Retentionsanlagen dienen. Auf diesen Grünflächen sind darüber hinaus Anpflanzungen bzw. die Erhaltung von Gehölzen vorgesehen. Die Planstraßen und die Parkplätze werden zur Durchgrünung des Plangebiets umfangreich mit Einzelbäumen überstellt.

#### **3.5.1 Eingriffe**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Flächenversiegelung im Sondergebiet verringert sich durch die jetzt vorgesehene Planung mit anderen Flächenanteilen geringfügig um ca. 210 m<sup>2</sup>.

### 3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Gehölzstrukturen werden nur in notwendigem Umfang beseitigt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht gesehen, da im Plangebiet nur mit sog. Allerweltsarten zu rechnen ist, deren Lebensräume durch Neupflanzung von Gehölzen bzw. Anlage von Retentionsräumen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei der Verwirklichung aller Bauvorhaben zu beachten.

### 3.6 Emissionen/Immissionen

Die Gemeinde hat im Hinblick auf die zu erwartenden Belastungen im Jahr 2000 das Büro IBS aus Mölln mit einer Untersuchung zum Verkehrslärm beauftragt. Dieses Gutachten wurde 2006 und 2010 bereits aktualisiert und im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 nochmals überarbeitet (Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012, 16.11.2012). Die Auswirkungen einer Tiefgarage wurden ebenfalls untersucht (Lärmimmissionsuntersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand, Nachtrag zum Schallgutachten Nr. 12-11-1 vom 16.11.2012, IBS, Mölln 11.02.2013). Im Bebauungsplan sind dem Gutachten entsprechende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm Folgendes erforderlich:

- Anschaffung von lärmarmen Einkaufswagen (davon könnte abgewichen werden, wenn im Rahmen der Ausführungsplanung nachgewiesen wird, dass gegenüber den Berechnungsansätzen des Gutachtens standortbezogen eine wesentlich niedrigere PKW-Frequentierung zu erwarten ist),
- Einhausung der Anlieferungsrampe
- Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen,
- Schalltechnische Bemessung und der Nachweis der Lärmimmissionsverträglichkeit von außen angebrachter Rückkühlanlagen im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich.

Absatz 2 ist als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Die übrigen Positionen sind im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung durch Auflagen zu erfüllen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Diese Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich mitzuteilen.

### **4.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den jeweiligen Stromlieferanten. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen.

### **4.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.4 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Im Plangebiet befinden sich öffentliche Schmutzwassergefälleleitungen des ZVO. Es sind entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten des ZVO im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Streifen sind in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Verbandsgewässer 1.2.1 und 1.2. Das gesamte Gebiet wird durch ein Grabensystem vernetzt, welches mit den Verbandsgewässern verbunden ist. Dieses Grabensystem wird ein Teil des neuen RW-Entwässerungskonzeptes. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird in ein Regenrückhaltebecken mit Regenklärfunktion geführt. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt über die vorhandene Regenwasserleitung in der Pamirstraße / Strandstraße in die vorhandene Einleitungsstelle P2 in die Ostsee eingeleitet. Dieses Entwässerungskonzept ist mit dem Kreis OH, Bodengewässerschutz, Wasser- und Bo-



denverband Aalbeek, sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Grundlage sind das Regelwerk DWA-A-138 als allgemein anerkannte Regel der Technik sowie das Merkblatt DWA-M-153.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind für das Sondergebiet Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Diese sollen dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

#### **4.6 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Boden**

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 ausschließlich 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.

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. Bei ehemaligen Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

## 5.2 Hochwasserschutz

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m wird im Weiteren beispielhaft folgendes empfohlen:

- ✓ entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- ✓ Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- ✓ Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- ✓ Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- ✓ Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- ✓ Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.

- ✓ Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

### **5.3 Altlasten**

Etwa 2/3 des Flurstückes 273/8 sind mit Bauschutt, Betonbruch und Holz aufgefüllt (Gutachten Ingenieurbüro Lehnert und Wittorf Nr. B 503054/1 vom 14.10.2005). Zudem ist das Grundwasser im Bereich des Parkplatzes leicht mit PAK belastet (eine Messung in 2005 ergab einen Wert im Bereich des Geringfügigkeitsschwellenwertes). Daher wurden sämtliche Entwässerungsmaßnahmen aufgrund des Bodengutachtens geplant (keine Versickerung, Folienabdichtung des vorh. Bodens, Abfuhr von belastetem Boden u.dgl.), mit der Wasserbehörde des Kreises OH abgestimmt und liegen als Entwässerungsantrag beim Kreis Ostholstein zur Genehmigung vor.

### **5.4 Archäologie**

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Darüber hinaus verweisen wird 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.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts 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 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.

## **7 Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung Kosten. Diese belaufen sich für den Straßenbau für das Gesamtvorhaben nach einer ersten überschlägigen Schätzung und ohne Flächenankauf auf rd. 3,5 Mio. €.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 29.09.2016 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 31.10.2016

Siegel

(Hatice Kara)  
- Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 20, 6. Änderung ist am 03.11.2016 in Kraft getreten.