

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 NEUAUFSTELLUNG

DER

GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DIE ORTSCHAFT OEVERDIEK

VERFAHRENSSTAND (BauGB):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

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, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Verkehr	8
3.5	Grünplanung	8
4	Wald	10
5	Immissionen / Emissionen	10
6	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Stromversorgung	10
6.2	Gasversorgung	10
6.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
6.4	Müllentsorgung	11
6.5	Löschwasserversorgung/Brandschutz	11
7	Hinweise	12
7.1	Bodenschutz	12
7.2	Archäologie	12
7.3	Gewässer	13
7.4	Bahnanlagen	13
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
9	Kosten	13
10	Billigung der Begründung	14

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 35 Neuaufstellung der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Ortschaft Oeverdiek

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 35, 1. Änderung ist seit 2009 rechtskräftig. In letzter Zeit sind an die Gemeinde Wünsche zu einer intensiveren Grundstücksausnutzung herangetragen worden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht umsetzbar sind. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, 1. Änderung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten überbaubaren Flächen zu überprüfen und hat am 08.12.2015 die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen.

Planungsziel ist eine behutsame Nachverdichtung unter Bewahrung des Ortscharakters bei Beachtung vorhandener Grünstrukturen. Änderungen an der Art der baulichen Nutzung sind grundsätzlich seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 16.100 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

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Planung hat auf Belange von Tourismus und Erholung keine negativen Auswirkungen. Beherbergungsbetriebe sind allgemein zulässig.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls im Ordnungsraum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Nördlich Oeverdieks verläuft ein Regionaler Grünzug. Der Regionale Grünzug wird durch die Planung nicht berührt. Ein Heranrücken von Bebauung ist nicht vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Allgemeines Wohngebiet, Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan zeigt Siedlungsfläche.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, 1. Änderung. Diese sehen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend für Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,2, für ein Grundstück von 0,28, mit einem zulässigen Vollgeschoss vor. Der überplante Plan ist im Falle der Unwirksamkeit des neueren Plans wieder anzuwenden. Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1999 mit einem größeren Geltungsbereich gilt außerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung fort.

Nordöstlich grenzt Wald an das Plangebiet an. Der Waldschutzstreifen nach § 24 LWaldG ist zu beachten.

Zum Oeverdieker Teich ist der Gewässerschutzstreifen nach § 35 LNatSchG zu beachten.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst die Ortschaft Oeverdiek, die sich im Nordwesten des Gemeindegebietes der Gemeinde Timmendorfer Strand direkt an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ratekau beidseitig der Straße Oeverdiek erstreckt. Im Geltungsbereich liegen diverse Flurstücke der Gemarkung Gr./Kl. Timmendorf der Fluren 1 und 4.

Die Grundstücke sind weitgehend mit Wohngebäuden und in untergeordnetem Umfang mit Beherbergungsbetrieben mit Schank- und Speisewirtschaften, tlw. auch mit Ferienwohnungen bebaut. Hervorzuheben ist die lockere Bebauung auf großen Grundstücken mit tlw. parkartig gestalteten Gartenbereichen. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des größten Golfplatzes Schleswig-Holsteins mit zugehörigem Clubhaus und Stellplätzen. Die Ortslage Oeverdiek zeichnet sich durch eine gute Durchgrünung aus, die insbesondere durch Hecken entlang der Straße und Bäume in den Vorgartenbereichen das Ortsbild positiv prägt. Das Gelände ist bewegt und fällt insbesondere nach Südwesten zum Oeverdieker Teich ab.

Westlich grenzt der großflächige Golfplatz an das Plangebiet an. Im Nordosten befindet sich Wald. Südlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen; im Südwesten der Oeverdieker Teich. Im Osten verläuft in einer Entfernung von mind. 150 m die Bahnlinie Lübeck-Puttgarden.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 6,42 ha	48 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,49 ha	3 %
Grünfläche:	Ca. 6,54 ha	49 %
Gesamt:	Ca. 13,45 ha	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Durch die geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen werden die Baumöglichkeiten auf den Grundstücken moderat angehoben. An den restriktiv grundstücksbezogen festgesetzten Baufenstern sowie überwiegend nur zulässigen Einzelhäusern mit Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden hält die Gemeinde fest, so dass maßstabsprengende Vorhaben kaum möglich sind. Eine grundsätzliche Veränderung des Ortscharakters wird somit nicht erwartet.

Die Nachverdichtung entspricht den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches. Bodenversiegelungen bleiben trotz der geringfügig um 5 % angehobenen Grundflächenzahl gering. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ist damit sichergestellt. Negative Auswirkungen auf Grünstrukturen bestehen nicht. Die Bindungsgebote für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbild prägender Strukturen werden, soweit zutreffend, unverändert übernommen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) 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.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nahezu unverändert aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 übernommen. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 hat die Gemeinde sich ausführlich mit dem angestrebten Gebietscharakter in Oeverdiek befasst und die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beherbergungsbetriebe sind dabei als allgemein zulässig festgelegt. An dieser grundsätzlichen Intention hält die Gemeinde unverändert fest, definiert im Hinblick auf Ferienappartements/-wohnungen diese aber als klassische Hotels; d.h. Küchen und Kochgelegenheiten in Zuordnung zu den einzelnen Hotelzimmern sind nicht zulässig. Aufgrund des in die BauNVO eingefügten § 13a zu Ferienwohnungen trifft die Gemeinde hier detaillierte Regelungen. Mit diesen soll verhindert wer-

den, dass Gebäude nur mit Ferienwohnungen entstehen. Daher sind Ferienwohnungen nur als Räume und nur untergeordnet zur Hauptnutzung allgemein zulässig. Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

Die Gemeinde hat die vorhandenen Nutzungen in der Ortschaft Oeverdiek grundstücksbezogen ermittelt. Von 43 Grundstücken entsprechen lediglich zwei Grundstücke nicht den getroffenen Festsetzungen, sondern verfügen über Ferienwohnungen als Hauptnutzung. Diese genießen Bestandsschutz.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Veränderungen am Maß der baulichen Nutzung betreffen die zulässige Grundfläche. In den Bereichen, für die bislang eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt ist, wird künftig eine Grundflächenzahl von 0,25 zugelassen. Damit wird in begrenztem Umfang eine Nachverdichtung möglich. Die Festsetzung zur Geschossigkeit bleibt unverändert.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Veränderungen an der Bauweise werden nicht vorgenommen. Überwiegend sind entsprechend dem Bestand nur Einzelhäuser zulässig, in Teilbereichen auch Doppelhäuser. Der Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll damit sichergestellt werden. Dieses unterstützend sind die Mindestbreiten der Grundstücke und die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um die nun größeren zulässigen Grundflächen auf den Grundstücken unterbringen zu können, werden die Baugrenzen erweitert. Für das Clubhaus des Golfplatzes bestehen ebenfalls Wünsche zu einem Anbau. Auch dort wird die überbaubare Fläche großzügiger festgesetzt. Terrassen als der Hauptanlage zugehörig sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl ist einzuhalten.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Die Vorgaben zur Dachgestaltung dienen der Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher auch über die vorhandenen Straßen. Änderungsbedarf besteht nicht.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in den Straßenräumen zur Verfügung. Die Stellplatzanlagen für den Golfplatz werden übernommen.

3.5 Grünplanung

Wesentlicher Planungsinhalt ist die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen ortsbildprägenden Gehölze und Bäume. Entsprechende Erhaltungsgebote sind festgesetzt.

Die Grünflächen werden nicht verändert. Im nördlichen und südlichen Planbereich sind private Gartennutzungen vorhanden; diese dienen der landschaftlichen Eingliederung des Baugebiets und sind weiterhin als Grünflächen festgesetzt. Die direkt an den Golfplatz angrenzenden westlichen Grundstücksteile (die von der Bebauung freizuhalten sind) sollen wegen der Ortsrandgestaltung von baulichen Nebenanlagen freigehalten werden. Hier sind Bepflanzungen vorgesehen.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

3.5.2 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,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Dieser Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Es bestehen zwar Anfragen einiger Eigentümer zu Veränderungen auf den Grundstücken, konkrete Bauvorhaben liegen nicht vor. Im Plangebiet sind in den Gehölzstrukturen gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten. Die Zugriffsverbote 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 den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Bewohnung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Wald

Nordöstlich des Plangebiets grenzt der Wald „Wohld“ an. Gemäß Landeswaldgesetz § 24 ist ein Waldschutzstreifen von 30 m Breite von der Bebauung freizuhalten. Nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach § 24 Abs. 1 LWaldG nicht zu besorgen ist. Die Zulassung einer Unterschreitung des Waldabstandes zum vorhandenen Wald kann mit Maßgaben (z.B. Verbot von Feuerstätten mit festen Brennstoffen, Verbot von Reetdächern) verbunden werden. Bei Unterschreitung des Waldabstandes sind die Gebäude so auszuführen, dass von ihnen eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht, z.B. durch harte Bedachung, harte Fassaden (keine Holzfassaden oder WDVS) und einen feuerhemmenden Ausbau des Dachgeschosses/obersten Geschosses). Für reetgedeckte Gebäude gelten die gesonderten Abstandsflächen gem. § 33 LBO.

Der Waldschutzstreifen ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Ein Heranrücken von Baufenstern an den Wald erfolgt nicht. Die Baufenster in diesem Bereich entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35, 1. Änderung.

5 Immissionen / Emissionen

Durch den Golfplatz mit seinen Einrichtungen und durch den Verkehr auf dem Oeverdieker Weg sowie durch die 150 m bis 200 m entfernte Bahnlinie Lübeck – Puttgarden wird die Erheblichkeitsschwelle des Immissionsschutzes nicht überschritten.

6 Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.3 Wasserver- und -entsorgung

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

Nach Kenntnis der Wasserbehörde entwässert der südliche Teil des Plangebietes in den Överdieker See. Die Einleitung ist mit Erlaubnisbescheid vom 08.12.1995, Az.: 620.3224.042, genehmigt worden. Das vom nördlichen Teil des Plangebietes abfließende Niederschlagswasser wird über einen an der westlichen Grenze verlaufenden Graben in den auf dem Flurstück 33/4, Flur 1 der Gemarkung Groß Timmendorf befindlichen Teich und weiter in das Gewässer 7.1.1 des WBV Ostsee eingeleitet. Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Das anfallende Abwasser ist dieser Anlage zuzuführen.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Groß Timmendorf" gewährleistet. 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. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrezufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen 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.

7.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

7.3 Gewässer

Der Wasser- und Bodenverband Aalbeek ist durch die Bauleitplanung an dem Gewässer 1.4.5 betroffen. Für die Durchführung der Unterhaltungsarbeiten sowie das Ablegen des Räumgutes ist ein Verfügungstreifen von mindestens 5 m Breite an der oberen Böschungskante durchgängig freizuhalten. Die Zuwegung zu dem Unterhaltungstreifen muss gewährleistet sein. Sollten Gewässerbenutzungen (Einleitungen) von Oberflächenwasser aus dem B-Plan Gebiet erfolgen, sind über die untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

7.4 Bahnanlagen

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 35 befindet sich in der Nähe der Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden (Strecken Nr. 1100). Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Auf die möglichen Trassenveränderungen im Rahmen der laufenden Planfeststellung zur Hinterlandanbindung der Fehmarn-Belt-Querung (FBQ) weisen wir hiermit hin.

8 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.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 03.05.2018 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 26.06.2018

Siegel

(Melanie Puschaddel-Freitag)

-1. Stellv. d. Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 35 Neuaufstellung ist am 04.07.2018 rechtskräftig geworden.