

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 40,**

**2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER STRAßE VOGELSANG / L 180  
(HAUSNUMMER 4-8)**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	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	Erschließung	6
3.5	Grünplanung	6
3.5.1	Eingriffe	7
3.5.2	Artenschutz	7
<b>4</b>	<b>Emissionen/Immissionen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	8
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	8
5.5	Gasversorgung	8
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
7.1	Gewässer	9
7.2	Altlasten	9
7.3	Boden	10
7.4	Richtfunktrasse	10
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>11</b>

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Anlass der Planung ist die Erweiterungsabsicht eines im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebes (Autohaus). Diese ist dringend geboten, um mit der marktwirtschaftlichen Entwicklung Schritt halten zu können. Konkret sind die Erweiterung der Reifenlagerhalle und der Karosseriewerkstatt sowie ein Anbau an die Waschhalle vorgesehen. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben.

Die Gemeinde hatte bereits am 15.09.2004 die Aufstellung einer 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen. Dieses Verfahren wurde nicht bis zur Planreife verfolgt; vielmehr wurde im Verlaufe des Aufstellungsverfahrens vom Kreis Ostholstein im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 im Vorgriff auf die zu erwartenden Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 zur Sicherung des Fortbestands der Firma eine Baugenehmigung für die damaligen Bauabsichten erteilt.

Die nun vorgesehenen Erweiterungen sind im Rahmen einer Befreiung nicht mehr möglich. Die Gemeinde hat daher am 17.03.2011 erneut den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 13.500 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das EU-Vogelschutzgebiet 2030-303 „NSG Aalbek-Niederung“ befindet sich östlich der L 181 in einer Entfernung von ca. 300 m. Durch die Planung werden keine bislang nicht gewerblich genutzten Flächen erstmalig in Anspruch genommen. Daher wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht 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. Südlich des Plangebietes verläuft nach dem Regionalplan ein Regionaler Grünzug. Dieser wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbli-

che Baufläche dar. Unmittelbar südlich davon ist eine Planstraße dargestellt. Daran schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

Der Entwurf des Landschaftsplanes zeigt für das Plangebiet Gewerbegebiet und im Osten Knickstrukturen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Timmendorfer Strands südlich der Straße Vogelsang, westlich der L 181. Die Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt. Im Osten des Plangebietes ist eine kleine Gehölzfläche vorhanden.

(Abb. Luftbild, Quelle google earth pro)



## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet	ca. 1,69 ha	84 %
Grünfläche	ca. 0,18 ha	9 %
Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha	7 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 2,02 ha</b>	<b>100 %</b>

### 3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird den Eigentümern eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Nutzung ihrer

Grundstücke durch notwendige Modernisierungen und Erweiterungen auf den bereits jetzt genutzten Flächen ermöglicht. Die Inanspruchnahme freier Landschaft ist mit dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Die vorgesehenen Erweiterungsbauten werden auf den bislang als Abstell-, Lager- und Rangierflächen genutzten versiegelten Flächen errichtet. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten und werden mit einem Bindungsgebot gesichert. Zur freien Landschaft nach Süden sind Bepflanzungen vorgesehen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

### **3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Betriebliche Wohnungen nach § 8 (3) BauNVO bleiben allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2 und 3 werden aufgrund der handwerklich ausgerichteten Struktur des Gebietes nicht wieder Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Ursprungsplan mit 0,3 festgesetzt. Für die betriebsbedingt erforderlichen umfangreichen Abstell- Lager- und Rangierflächen wird eine Abweichung von dieser Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 vorgesehen. Ebenso darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Anstatt der bisher festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nunmehr wegen der nutzungsbedingten Bauart im Gewerbegebiet die Höhe der baulichen Anlagen absolut mit max. 15 m ü. NN festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäudehöhen von ca. 8,50 m bis 9,50 m zulässig sind. Die Höhenlage der baulichen Anlagen verändert sich dadurch prinzipiell nicht. Durch die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens soll ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild erreicht werden.

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

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise werden betriebsbedingt erforderliche Baukörper von mehr als 50 m bei Einhaltung der Grenzabstände ermöglicht. Für Abstell- Lager- und Rangierflächen wird eine Anordnung außerhalb der Baufenster zugelassen.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im wesentlichen Leitungsrechte und die geplante Pumpstation. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Rohrleitung, die vom Wasser- und Bodenverband Aalbeek unterhalten wird (Oberlauf zum Gewässer 1.4.2). Durch das Plangebiet verläuft weiterhin eine Behälterfüllleitung mit einem Steuerkabel des Zweckverbandes Ostholstein. Diese Leitungen sind tlw. bereits überbaut. Bauvorhaben sind dort nur in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern durchzuführen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen betreffen Werbeanlagen und sollen am Ortsrand ein aufdringliches Erscheinungsbild verhindern.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist über die Straße Vogelsang gesichert. Das Plangebiet liegt tlw. außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i. d. F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 180, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der L 180 bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Auf die ausstehenden Untersuchungen verschiedener Trassenvarianten im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur Schienenhinterlandanbindung für die feste Fehmarnbeltquerung wird ausdrücklich hingewiesen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen in der Straße Vogelsang zur Verfügung. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5 Grünplanung**

Im Plangebiet verbleibt wegen der intensiv gewerblich genutzten Flächen für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Flächen mit vorhandenen Gehölzen sowie für vorgesehene Bepflanzungsmaßnahmen sind als private Grünflächen festgesetzt. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Zur Aufwertung der Straße Vogelsang sind Baumpflanzungen vorgesehen und text-

lich festgesetzt. Die Durchführung dieser Baumpflanzungen ist als Straßengestaltungsmaßnahme mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck abzustimmen, da im jeweiligen Einzelfall insbesondere auch die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Verkehrslenkungsrichtlinien (Verkehrsbeschilderung, Lichtsignalanlage etc.) und die Belange der öffentlichen Versorgungsträger (Ver- und Entsorgungsleitungen) zu berücksichtigen sind.

### **3.5.1 Eingriffe**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Die Gemeinde hält dennoch an der Intention des Ursprungsplanes fest und sieht zur freien Landschaft eine Bepflanzung vor, die ausgleichende Funktion für das Landschaftsbild wahrnimmt.

### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Durch die Planung werden keine Eingriffe in artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen vorbereitet.

## **4 Emissionen/Immissionen**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der L 180 berührt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschlägig ermittelt. Ausgehend von einem DfV-Wert von 4.200 Kfz/24 h ergeben sich bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h Beurteilungspegel von 62 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Damit werden die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tagsüber, 55 dB(A) nachts) nicht überschritten. Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

### **5.1 Stromversorgung**

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

### **5.2 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.

Die Gemeinde ist beseitigungspflichtig für das Niederschlagswasser. Die Abwasserbeseitigung kann nach § 31a LWG auf die Nutzungsberechtigten des Grundstücks übertragen werden. Bei einem Anschluss befestigter Flächen an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde, die auf den Grundstückserweiterungen entstehen, hat die Gemeinde bei der Wasserbehörde eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers zu beantragen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

### **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Bei Baumaßnahmen und Baumpflanzungen ist auf die bestehenden Hausanschlüsse zu achten. Diese dürfen nicht überbaut werden.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche 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 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 Hinweise**

### **7.1 Gewässer**

Im Osten des Plangebietes verläuft der verrohrte Wasserlauf des Gewässers Nr. 1.4.2. Die Satzung des Verbandes ist zu beachten.

### **7.2 Altlasten**

Das Grundstück Vogelsang 4 ist als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster erfasst. Vor einer Umnutzung insbesondere in eine sensiblere Nutzung ist zu untersuchen ob eine Bodenbelastung vorhanden ist („Nachforschungspflicht“ Altlastenerlass vom 06.12.2010 Punkt 2.1.2.). Dies ist notwendig, um zum einen den Vorgaben des §1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen. Zum anderen ist festzustellen, ob durch die Maßnahme Schadstoffe freigesetzt werden können oder eine Sanierung erforderlich ist, die durch die Neunutzung behindert werden könnte (Altlastenerlass Punkt 2.1.3.3). Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach §18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden. Die Verfahrensschritte sind mit dem Fachdienst Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein abzustimmen.

### **7.3 Boden**

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –, (Stand 2003).

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.

### **7.4 Richtfunktrasse**

Die maximal zulässige Bauhöhe von 41 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Im Bebauungsplan ist die Höhe baulicher Anlagen auf 15 m über NN beschränkt.

**8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

**9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 23.03.2012 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 12.12.2012

Siegel

(Hatice Kara)  
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung und Ergänzung ist am 12.12.2012 in Kraft getreten.

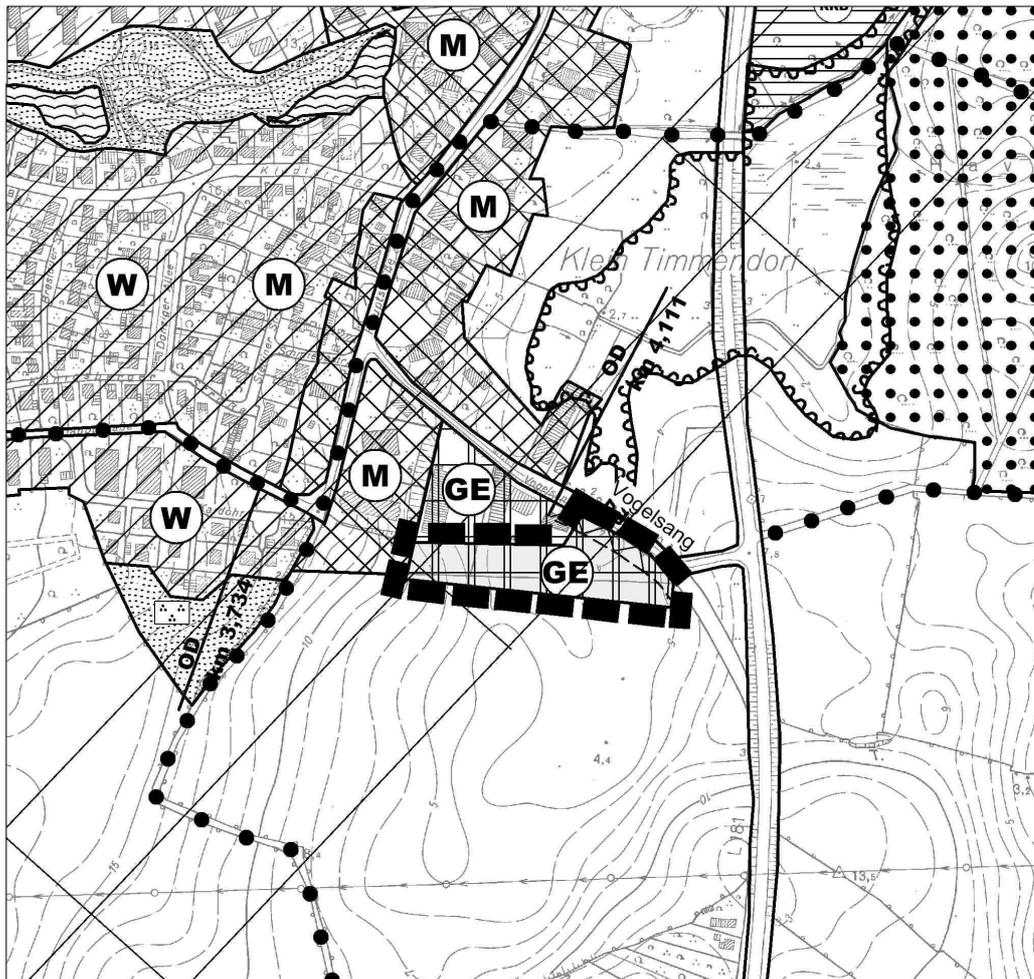
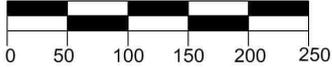
Anlage:

## 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand durch Berichtigung

für ein Gebiet in Klein Timmendorf südlich Vogelsang

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Timmendorfer Strand, die mit Wirkung vom 12.12.2012 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Gewerbefläche.

Timmendorfer Strand, den .....

Siegel

Gemeinde Timmendorfer Strand  
- Der Bürgermeisterin -

(Hatice Kara)  
Bürgermeisterin