

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 40,

3. 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 (§ 13 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3.3	Sonstige Festsetzungen	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Grünplanung	5
3.5.1	Eingriffe	6
3.5.2	Artenschutz	6
4	Emissionen/Immissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	7
5.3	Müllentsorgung	7
5.4	Löschwasserversorgung	8
5.5	Gasversorgung	8
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Hinweise	8
7.1	Gewässer	8
7.2	Altlasten	9
7.3	Archäologie	9
7.4	Boden	9
7.5	Richtfunktrasse	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Das im Plangebiet vorhandene Autohaus hegt ganz konkrete Erweiterungsabsichten, die aufgrund von Zuschüssen seitens des Automobilherstellers kurzfristig begonnen werden müssen. Aus diesem Grund wird eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 16.560 m² weniger als 20.000 m². 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 nur in geringem Umfang 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 dieses Vorhaben nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand mit seinen Änderungen (tlw. durch Berichtigungen) stellt Gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Der Entwurf des Landschaftsplanes zeigt für das Plangebiet Gewerbegebiet bzw. eine Erweiterung des Gewerbegebietes.

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. Der für die geringfügige Erweiterung vorgesehene Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.



(Abb. Luftbild, Quelle google earth pro)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet	ca. 2,07 ha	91 %
Grünfläche	ca. 0,05 ha	2 %
Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha	7 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 2,27 ha	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 festgesetzte Grünfläche mit Ausgleichsfunktion für das Landschaftsbild wird in den geplanten gemeindlichen Flächenpool an der Mühlenau verschoben. In südlicher Richtung wird zur Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Abschirmung mit Baumpflanzungen vorgesehen.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und werden nicht verändert.

3.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mit 10 m Abstand zur geplanten Straßentrasse festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

3.3.3 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 derzeit 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

sind als private Grünflächen festgesetzt. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Zur Aufwertung der Straße Vogelsang sind Baumpflanzungen vorgesehen und textlich 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.

Entlang der künftigen südliche Begrenzung des Gewerbegebietes werden Baumpflanzungen festgesetzt, die eine Abschirmung der Bebauung zur derzeit noch freien Landschaft sicherstellen sollen.

3.5.1 Eingriffe

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Die in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 festgesetzte Grünfläche mit Ausgleichsfunktion wird in den geplanten gemeindlichen Flächenpool an der Mühlenau verschoben. Die Einfügung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild wird durch Baumpflanzungen sichergestellt.

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 (Vogelsang) berührt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschlägig ermittelt. Ausgehend von einem DtV-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 derzeit nicht erforderlich.

Die Gemeinde geht derzeit davon aus, dass sich durch die geplante Trasse der L 180 nicht die Notwendigkeit von Schutzvorkehrungen ergibt, da die Baufenster einen deutlich größeren Abstand zur Verkehrsfläche aufweisen. Die Gemeinde hat anhand

der DIN 18005 überschlägig unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme auf einen DtV-Wert von 5.000 Kfz/24h Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts ermittelt. Die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tagsüber, 55 dB(A) nachts) werden voraussichtlich nicht überschritten.

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 m³/h für zwei Stunden erforderlich. 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 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.4 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.

7.5 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 23.05.2013 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 24.03.2016 Siegel

(Kara)
- Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 40, 3. Änderung und Ergänzung ist am 14.01.2016 in Kraft getreten.