

VORABZUG

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46,

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE AN DER MÜHLENAU,
WESTLICH SCHWEDENWEG**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☐ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 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	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung	11
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	12
6.1	Einleitung	12
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
6.3	Zusätzliche Angaben	15
7	Hinweise	17
7.1	Bodenschutz	17
7.2	Archäologie	17
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
9	Kosten	18
10	Billigung der Begründung	18

KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 46, 3. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet nördlich der Straße An der Mühlenau, westlich Schwedenweg

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird eine Kurzbegründung mit Darlegung der wesentlichen Planinhalte vorgelegt, die tlw. noch unvollständig ist. Im weiteren Verfahren wird eine Begründung mit allen erforderlichen Angaben einschließlich vollständigem Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB erstellt.

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung und Ergänzung ist seit 2012 rechtskräftig. Die dort angebotenen Erweiterungsmöglichkeiten in nördlicher Richtung wurden bislang kaum genutzt. Nunmehr besteht der konkrete Wunsch eines Eigentümers, seinen seit vielen Jahren im Gewerbegebiet ansässigen Betrieb umfangreich zu erweitern. Die bislang in der Gemeinde Stockelsdorf untergebrachten Betriebsteile sollen an den Hauptstandort nach Timmendorfer Strand verlegt werden. Die innerbetriebliche Organisation kann damit deutlich verbessert werden. Das im Gewerbegebiet An der Mühlenau vorhandene Betriebsgrundstück kann mit den im Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung und Ergänzung festgesetzten Gewerbegebieten nicht im erforderlichen Ausmaß erweitert werden. Auch sind die max. zulässigen Gebäudehöhen für die notwendige Errichtung der Gewerbehallen nicht ausreichend. Die Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt daher, das Gewerbegebiet geringfügig in nördlicher Richtung zu erweitern und die zulässigen Gebäudehöhen anzuheben und hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46, 3. Änderung und Ergänzung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 zeigt die Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum mit Scharbeutz im Ordnungsraum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Außerdem ist eine Landesentwicklungsachse markiert. Timmendorfer Strand bildet nach dem Regionalplan 2004 (alt) gemeinsam mit Scharbeutz ein Unterzentrum. Die Gemeinde liegt in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Das Plangebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Die Gemeinde geht davon aus, dass Ziele und Grundsätze der Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Gewerbegebiet, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungs-

plan ist nicht parzellenscharf. Die geringfügige Erweiterung in nördlicher Richtung um ca. 20 m ist keine erhebliche Abweichung von den Grundzügen der Flächennutzungsplanung.

Der Landschaftsplan zeigt eine Gewerbefläche und entlang der Mühlenau eine Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen. Im Plangebiet vorhandene Knicks sind dargestellt. Entlang der Mühlenau ist das Ziel des Erhalts extensiver Grünlandnutzung formuliert.

Für das Plangebiet gelten überwiegend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46, 2. Änderung Ergänzung. Diese setzen Gewerbegebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage Timmendorfer Strands zwischen der Bahnlinie Lübeck- Puttgarden und der Mühlenau. Die Grundstücke des bestehenden Gewerbegebietes sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 und seiner 2. Änderung und Ergänzung gewerblich genutzt. Die angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Plangebiet sind Knicks vorhanden. Das Gelände fällt nach Westen zur Mühlenau ab und steigt nach Norden leicht an.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	ca. 2,2 ha	76 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,2 ha	7 %
Versorgungsanlagen:	ca. 60 m ²	< 1%
Grünfläche:	ca. 0,5 ha	17 %
Gesamt:	ca. 2,9 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen bestehen nicht, da ein Gewerbebetrieb in eben diesem Gewerbegebiet Erweiterungsabsichten hegt bzw. die Zusammenlegung von Betriebssitzen beabsichtigt. Die Verlagerung des gesamten Betriebes an einen gänzlich anderen Standort ist nicht beabsichtigt, da die Aufwendungen hierfür unwirtschaftlich wären. Die Inanspruchnahme der bislang unbebauten Fläche westlich der Erschließungsstraße scheidet ebenfalls aus, da die innerbetrieblichen Abläufe auf einem Grundstück optimiert werden sollen.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan sehen eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort vor. Die geringfügige Ausdehnung des Gewerbegebietes Richtung Norden steht diesen Zielsetzungen nicht entgegen. Es werden umfangreiche Begrünungen vorgesehen.

3.3.2 Wirtschaft

Mit dem Vorhaben kann ein langjährig in Timmendorfer Strand ansässiger Gewerbebetrieb mit seinen Arbeitsplätzen im Ort gehalten werden. Durch die Zusammenlegung der Betriebsstandorte werden zudem Arbeitsplätze nach Timmendorfer Strand verlagert. Die mittelständige Wirtschaftsstruktur der Gemeinde wird dadurch gestärkt. Damit ist auch eine Diversifikation der Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde verbunden.

3.3.3 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unterhalb des Höchstmaßes der BauNVO und darf lediglich für Lagerflächen bis 0,8 überschritten werden. Bodenversiegelungen werden somit auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück bestehen nicht.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. Negative Auswirkungen werden damit in der Gesamtschau nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Aufgrund der nur geringen Ausdehnung des Baugebietes wird eine Auswirkung auf den Klimawandel mit dieser Bauleitplanung 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.

3.3.4 Immissionen

Bezüglich der zu erwartenden Immissionen aus Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ein Gutachten erarbeiten lassen (Schalltechnisches Gutachten Nr. 03-02-10, Ing.-Büro Ziegler, Mölln, 2003). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr nicht zu erwarten sind. Ausgehend von den Ausführungen zu Emissionen im o.g. Gutachten ist durch die Erweiterung des Gewerbegebietes außerdem nicht mit negativen Auswirkungen auf die östlich der Bahn gelegenen Wohngebiete zu rechnen. Die im Ursprungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel werden unverändert übernommen.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung einschließlich der Gliederung nach besonderen Eigenschaften der Betriebe (flächenbezogene Schall-Leistungspegel) wird für die bereits gewerblich genutzten Grundstücke aus der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 übernommen und auf die Arrondierungsflächen sinngemäß übertragen. Betriebswohnungen sind dabei weiterhin allgemein zulässig, da dort vorwiegend kleinere örtliche Betriebe wirtschaften, deren Inhaber auch vor Ort wohnen. Nicht zulässig sind wie bisher Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da die Gemeinde die Flächen klassischen kleineren Gewerbebetrieben vorhalten möchte.

Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 des Landesentwicklungsplanes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen. Dementsprechend wurden Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung getroffen, um schädliche Auswirkungen auf die innerörtlichen Versorgungsstrukturen zu vermeiden. Diesbezügliche Festsetzungen werden aus der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 unverändert übernommen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche werden aus der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 ebenfalls nahezu unverändert übernommen. Da Lagerflächen nach gängiger Rechtsprechung zur Hauptnutzung gehören, wird für diese eine Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan betreffen die zulässigen Gebäudehöhen. Bislang sind die Festsetzungen so getroffen, dass Gebäudehöhen von etwa 8 m über dem Erdgeschossfußboden möglich sind. Dieses reicht für eine zweigeschossige Halle für Montagearbeiten nicht aus. Die Höhen werden daher nun mit Bezug auf Normalhöhennull entsprechend dem Geländeverlauf gestaffelt festgesetzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird nunmehr eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplanten Gewerbebauten eine Länge von mehr als 50 m benötigen. Zur Mühlenau hin bleibt es bei der offenen Bauweise.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Gestalterische Regelungen werden wie in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 getroffen, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes erfolgt wie bisher über die Straße An der Mühlenau. Die geplante Arrondierungsfläche wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind in den Straßenräumen vorhanden bzw. geplant. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 nahezu unverändert übernommen und betreffen die Eingrünung zum Landschaftsraum und die Grünlandentwicklung zur Mühlenau hin.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eine detaillierte naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage im weiteren Verfahren durchgeführt.

Das Gewerbegebiet vergrößert sich um ca. 4.560 m². Ausgehend von einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können ca. 3.650 m² zusätzlich versiegelt werden. Hierfür sind nach dem o.g. Erlass ca. 1.830 m² Ausgleichsfläche für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erforderlich. Die für eine Grünlandentwicklung vorgesehene Fläche umfasst ca. 1.970 m², die für die Bepflanzung des Ortsrands vorgesehene Fläche ist 1.240 m² groß. Der Ausgleich kann damit vollständig im Plangebiet untergebracht werden.

Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften werden nicht vorbereitet. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die höheren Gebäudekörper beeinträchtigt. Hierfür sind umfangreich Bepflanzungen des nördlichen und westlichen Rands des Gewerbegebietes vorgesehen, die gegenüber der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 um großkronige hochstämmige Laubbäume ergänzt werden.

3.6.2 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.

Die Erweiterung des Plangebietes berührt lediglich eine intensiv genutzte Ackerlandschaft. Potenziale für geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Die im Rahmen der Umweltprüfung 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 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden) ausgesetzt. Zudem wirken die Emissionen der geplanten Gewerbenutzung ggf. auf die im Osten benachbarte Wohnbebauung aus. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ein Gutachten erarbeiten lassen (Schalltechnisches Gutachten Nr. 03-02-10, Ing.-Büro Ziegler, Mölln, 2003), dessen Ergebnisse auf diese 3. Änderung und Ergänzung übertragen werden können. Das o.g. Gutachten führt im Hinblick auf die Emissionen Folgendes aus:

„Gewerbelärm“

Durch die Verschiebung der Baugrenze um etwa 8 m in Richtung der Wohnbebauung östlich der Bahnlinie ergeben sich dort nur geringfügige Pegelerhöhungen. Bei unverändert bleibenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln werden die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts weiterhin eingehalten. Die im geltenden Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzten Werte von $L_W = 60$ dB(A) pro m^2 tags und $L_W = 45$ dB(A) pro m^2 nachts können für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung unverändert übernommen werden.“

Ausgehend von diesen Ergebnissen und unter Berücksichtigung der festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel analog zum Ursprungsplan sind Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Schienenverkehr ausgesetzt. Das o.g. Gutachten führt zusammenfassend hierzu Folgendes aus:

„Schienenverkehrslärm“

An der um 8 m an die Bahnlinie heranrückenden östlichen Baugrenze des Gewerbegebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 erhält man Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden eingehalten. Schallschutzmaßnahmen (insbesondere die Festsetzung von Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen) sind nicht erforderlich.“

Im Bebauungsplan sind entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens daher keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorgesehen.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Einrichtungen der Gemeinde bzw. der Ver- und Entsorgungsträger. Ggf. erforderliche Erweiterungen der Einrichtungen werden vorgenommen.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel. Diese dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Für die Abwasserentsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, ist das Schmutzwasser über privat zu betreibende Pumpwerke und Druckrohrleitungen einem noch abzustimmenden Übergabepunkt zuzuführen. Eine Pumpstation ist analog zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 festgesetzt.

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das in Gewerbegebieten anfällt, sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S.829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung in einem Regenklärbecken erforderlich. Das

Regenrückhaltebecken ist daher als Regenrückhaltebecken mit Regenklärwirkung zu planen. Zum Schutz des Grundwassers muss das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser über die bewachsene, belebte Bodenzone versickert werden (z.B. Einsatz von begrünten Beton- oder Kunststoffgittern im Bereich der Stellplätze). Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V.m. §§ 21, 31 LWG in den z.Zt. gültigen Fassungen. Die geplante Abwasserbehandlungsanlage (Regenrückhaltebecken mit Regenklärwirkung) ist gem. § 35 LWG genehmigungspflichtig. Bei der Durchführungsplanung hat die Gemeinde Timmendorfer Strand die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG und Genehmigung gem. § 35 LWG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 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. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz wird im Rahmen der Erschließungsplanung soweit erforderlich durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft. Eine ausreichende Löschwassermenge kann auch dem geplanten Regenrückhaltebecken entnommen werden, wenn es jederzeit die erforderliche Löschwassermenge bereitstellt und eine frostfreie Löschwasserentnahmestelle hat.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Zu betrachten sind hier lediglich die Auswirkungen, die mit der geringfügigen Ausdehnung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung verbunden sind. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in nördlicher Richtung und eine Anhebung der Gebäudehöhen zu schaffen. Die zusätzlich mögliche Versiegelung umfasst ca. 3.650 m². Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Umweltbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planung nicht berührt.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Gewerbelärm. Beeinträchtigungen des Gewerbegebietes durch Schienenverkehr sind nicht zu erwarten. Hierzu liegt ein Gutachten vor.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Gemäß § 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf 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. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) und c) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange a) und c) zu erwarten. Der Umweltbericht wird dazu im weiteren Verfahren erarbeitet.

6.2.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Planungsalternativen bestehen nicht, da ein Gewerbebetrieb in eben diesem Gewerbegebiet Erweiterungsabsichten hegt bzw. die Zusammenlegung von Betriebssitzen beabsichtigt. Die Inanspruchnahme der bislang unbebauten Fläche westlich der Erschließungsstraße scheidet ebenfalls aus, da die innerbetrieblichen Abläufe auf einem Grundstück optimiert werden sollen.

6.2.2 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Bepflanzungsmaßnahmen werden durch eine Endbegehung und ggf. Anwachspflegemaßnahmen begleitet.

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in Schutzgüter des Naturschutzes. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet selbst untergebracht. Zum Schutz der östlich hinter der Bahnlinie gelegenen Bebauung werden flächenbezogene Schall-Leistungspegel festgesetzt.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage, Landschaftsplan, Gutachten zu Lärmschutz, Ortsbesichtigung

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

Es wird ausdrücklich 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.

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 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 sind Kosten durch die Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen zu erwarten.

10 Billigung der Begründung

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

Timmendorfer Strand,

Siegel

(Wagner)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 46, 3. Änderung und Ergänzung ist am rechtskräftig geworden.