



Stand: 2. März 2022

VORLAGE BAUAUSSCHUSS AM 16.03.2022

BEGRÜNDUNG

ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Hemmelsdorf, für ein Gebiet zwischen der Seestraße / L 181, dem Roggenkamp, der Straße An de Eek und dem Hainholzweg



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
2	Begründung der Planung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Erschließung	11
2.3	Grünplanung	11
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	12
3.1	Emissionen	12
3.2	Immissionen	12
4	Ver- und Entsorgung	13
5	Hinweise	14
5.1	Bodenschutz	14
5.2	Altlasten	14
5.3	Archäologie	14
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
7	Städtebauliche Daten	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Bauliche Nutzung	15
8	Kosten für die Gemeinde	15
9	Verfahrensvermerk	16

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes als Dorfgebiet dahingehend, dass dieses auch zukünftig vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung und als Hauptwohnsitz für die Bürger der Gemeinde dient.

Ferienwohnungen sind touristische Nutzungen. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen.

Nebenwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen führen zudem zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an dem Standort zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Ortslage Hemmelsdorf liegt am Hemmelsdorfer See bzw. nur ca. 3 km von der Ostsee entfernt. Zudem besteht eine kurze Anbindung zur ca. 2 km entfernt gelegenen Autobahn A1.

Bild 1: Auszug Google vom 02.03.2022



Durch seine günstige Lage hat der Ort nicht nur eine hohe Bedeutung für den Tourismus, sondern auch für Eigentümer von Zweitwohnungen. Als Folge fällt immer mehr Wohnraum für die Bürger der Gemeinde, gerade im bisher mietmäßig günstigeren Bereich der Gemeinde, weg.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



Nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich das Gebiet zu einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entwickelt. Es ist bebaut. Folglich besteht eine dominierende städtebauliche Grundstruktur, die über den § 34 BauGB beibehalten wird.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „Ferienwohnungen“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es sich um eine „deklaratorische“ Ergänzung handelt, wird diese Definition rückwirkend auf alle Baugebietstypen nach der BauNVO angewendet und somit auch für die Bereiche, deren Bebauung nach § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt wird. Somit sind über diese Gesetzesänderung nun auch Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe in MD-Gebieten zulässig. Damit würde es zu einer Aufweichung der – bisher noch finanzierbaren - Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führen. Da kaum Flächen für Ersatzneubaugebiete in der Gemeinde zur Verfügung stehen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Bereichen einzugrenzen.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Nebenwohnungen einzugrenzen. Stattdessen gelten sie als „*Wohnungen*“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht handelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „*Nebenwohnungen*“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „*Nebenwohnungen*“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Auch nehmen sie Wohnraum für die Hauptbewohner der Gemeinde weg, von denen viele im Tourismus arbeiten. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig auszuschließen. Von dieser Möglichkeit soll in der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, einen einfachen Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufzustellen, damit nur die Ferienwohnungen und Nebenwohnungen zukünftig baurechtlich eingegrenzt werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Hemmelsdorf. Es ist vollständig mit einem landwirtschaftlichen Betrieb und mit Wohnungen bebaut. Ferienwohnungen nehmen einen untergeordneten Teil ein. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungsstruktur bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	
	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
	Auslegungsbeschluss		
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die rechtliche Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an den Bestand und die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des vorhandenen Ortscharakters.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Übergeordnete und kommunale Planungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Hemmelsdorf als „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ ein. Zudem liegt Hemmelsdorf im 10 km-Umkreis zum Oberzentrum Lübeck sowie in einem deklaratorischen Wasserschongebiet.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) wird Hemmelsdorf als „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „*Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung*“ eingeordnet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt das Plangebiet als gemischte Fläche nach § 1 Abs.1 Nr. 2 dar.

Bisher gibt es nur einen Entwurf zum Landschaftsplan.

Ein Bebauungsplan gilt nicht. Die Bebauung erfolgt daher nach § 34 BauGB.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Parallel des Plangebietes verläuft die L 181. Allerdings handelt es sich um eine Fläche innerhalb der Ortsdurchfahrtszone. Bauverbote gelten somit nicht.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hemmeldorf und zwar zwischen der Seestraße / L 181, dem Roggenkamp, der Straße An de Eek und dem Hainholzweg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig mit einer gemischten Struktur bebaut.

Bild 1: Auszug Google vom 02.03.2022



Bild 2: eigene Fotos vom 14.08.2019





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 13 Abs. 1 BauGB, dass „durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung wird in folgenden Punkten erbracht:

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, die für das MD-Gebiet:

1. Ausschluss der Zweitwohnungen

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den

besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem MD-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Wenn nachgewiesen wird, dass es sich um rechtmäßig bestehende Nebenwohnungen handelt, gelten die gebietsbezogenen Festsetzungen, dass abweichend von Punkt 1.1 (1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" in den WA- und MI-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

Hinweis zu der vorher genannten Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und

Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im MD-Gebiet ausgeschlossen werden.

2. Ausschluss von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen können zukünftig als Beherbergungsbetriebe und als sonstige Gewerbebetriebe genehmigt werden. Diese verdrängen so die Hauptwohnungen in dem MD-Gebiet, die den Bürgern der Gemeinde zum Leben dienen sollen. Daher bleiben Räume und Gebäude für Ferienwohnungen als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und als „sonstige Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO zukünftig vollkommen ausgeschlossen. Genehmigte Ferienwohnungen behalten Bestandsrecht.

Kleine Hotels in dieser Lage sind durchaus gewünscht, wenn sie sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einpassen. Daher bleiben diese als Beherbergungsbetriebe zulässig.

Alle weiteren zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach § 34 BauGB.

Fazit zu § 13 Abs. 1 BauGB: Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine Einschränkung der Art der baulichen Nutzung erfolgt. Es werden keine Änderungen eingeleitet, die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung auswirken und somit den ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern.

Somit stellt die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 181 und den Hainholzweg erschlossen.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

Fazit zu § 13 Abs. 1 BauGB: Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine Einschränkung der Art der baulichen Nutzung erfolgt. Das Maß der zulässigen Bebaubarkeit ändert sich nicht. Folglich treffen folgende Punkte zu:

- a) „die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Somit ist die Anwendung des § 13 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung greift nicht in den Bestand selbst ein.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende

Die Planung umfasst ein Dorfgebiet. Dieses soll in seinem Bestand abgesichert werden zwecks Absicherung und Erhaltung der bestehenden Ortstruktur. Auf dem Grundstück selbst befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung und immittierenden Lagerungen von Getreide, die Trocknungsanlagen erfordern.

Die Planung bereitet keine erhöhte Bebaubarkeit vor, als sie bisher nach § 34 BauGB zulässig ist. Erhöhte Verkehrsimmissionen durch zusätzliche Verkehrsbewegungen sind somit nicht zu erwarten.

Im Norden grenzt nach dem Flächennutzungsplan ein WA-Gebiet an. Beide Baugebietstypen sind nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nebeneinander zulässig. Somit wirkt sich die Planung nicht auf die Emissionen in der Umgebung aus.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:



Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, teilte am 30. Juli 2012 mit, dass im Rahmen der Verkehrszählung 2005 an der L 181/Seestraße ca. 8.455 Kfz/24h gezählt worden sind. Aus den Zählungen der Jahre 1995, 2000 und 2005 geht hervor, dass die Verkehrsmengen auf der L 181 stetig sinken. Daher wird bei der Lärmprognose nicht von einer Verkehrserhöhung ausgegangen. Die Fahrbahnmitte der L 181 liegt 15 m entfernt von dem nächsten Gebäude..

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags $8.455 \times 0,06 = 507 \text{ Kfz/h}$
 nachts $8.455 \times 0,008 = 68 \text{ Kfz/h}$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	507 Kfz/h	68 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	68,57 dB	58,23 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	64,65 dB	53,53 dB
Abstand	29 m	29 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für M	60,00 dB	50,00 dB
-Gebiet gemäß Zweckbestimmung		
Beurteilungspegel	> 67,45 68 dB	> 56,33 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für MD-Gebiete werden somit Tags um knapp 7,5 dB (A) und nachts um 6 dB (A) überschritten. Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Ort städtebaulich nicht vertretbar. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, empfiehlt sich bei Neu-, Um- und Ausbauten auf Grundlage des § 34 BauGB folgende Lärmimmissionsbereiche zu berücksichtigen:

Lärmpegelbereich IV	(65 - 60 dB Tags)	15 m – 20 m*
Lärmpegelbereich III	(65 - 60 dB Tags)	20 m – 50 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 50/45 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssysteme eingehalten wird. Dies ist in der Projektplanung bei Neu- und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

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“.

5.2 Altlasten

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.

Weiter Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 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 hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer

oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht beabsichtigt.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 20.200 m² (20,2 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 85, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand,

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Der einfache Bebauungsplan Nr. 85 trat am in Kraft.

