

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEWERBEGEBIET "AN DER MÜHLENAU",
ÖSTLICH DER STRASSE "AN DER MÜHLENAU"**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gewerbegebiet "An der Mühlenau", östlich der Straße "An der Mühlenau"

1. Allgemeines/ Entwicklung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 46 ist rechtsverbindlich. Ziele der Planung sind die Vergrößerung der Baugrundstücke, um den ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu verschaffen. Auf Grundlage eines Schallgutachtens sollen die Grün- und Immissionsschutzstreifen zur Bahn und zu den östlich gelegenen Wohngebäuden reduziert werden.

2. Planung

Das Gewerbegebiet und die Baugrenzen werden nach Osten, zur Bahn und nach Norden verschoben. Das Baugebiet und die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden so etwas vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht angehoben. Allerdings ergibt sich durch die Verkleinerung der Grünflächen eine Vergrößerung des anrechenbaren Baugrundstückes. Die Breite der Grünfläche wird überwiegend von 14 auf 2 m reduziert. Tatsächlich war aber nur eine Breite von 6 Metern vorhanden. Auf § 1a BauGB wird hingewiesen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Planänderung ergeben sich für die örtlichen Betriebe bessere Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke. Die öffentlichen Parkplätze werden gleichzeitig neu geordnet. Das Gewerbegebiet wird auch nach Norden vergrößert. Der dort vorhandene Fußweg wird dem Baugrundstück und den Parkplätzen zugeschlagen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hält hier einen beidseitigen Gehweg nicht für erforderlich.

Aufgrund eines Normenkontrollantrages wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche auf den Flurstücken 219/14 und 219/11 durch das Oberverwaltungsgericht aufgehoben. Mit der neuen Planung wird ein neues, flächenmäßig erheblich reduziertes, grünordnerisches Konzept auf der Ostseite des Plangebietes verfolgt.

Grundlage der Planung ist ein schalltechnisches Gutachten, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist. Darin heißt es unter Ziffer 7. Zusammenfassung:

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 bleiben-

den 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 $LW = 60 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags und $LW = 45 \text{ dB(A)}$ pro m^2 nachts können für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung unverändert übernommen werden.

Bei Betriebserweiterungen ergeben sich die Immissionsrichtwertanteile aus der Größe und Lage des Betriebsgrundstückes und den dort festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile ist ggf. im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren durch Geräuschemissionsprognosen nachzuweisen.

Schienenverkehrslärm

An der um 8 m an die Bahnlinie heranrückende östliche 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.

Neben den vom Gewerbegebiet auf die Bebauung an der Misdroyer Straße einwirkenden Lärmimmissionen entstehen auch durch die Bahnstrecke Lärmimmissionen. Nach dem Schalltechnischen Gutachten werden die einwirkenden Lärmimmissionen auf die Bebauung an der Misdroyer Straße durch das Gewerbegebietes und von der Bahnstrecke gesondert ermittelt.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist sich der Tatsache bewußt, dass gleichwohl beide Arten der Lärmimmissionen für die Anwohner eine Belastung sind. Unter Abwägung der privaten Belange der Anwohner wie auch der Gewerbetreibenden im Gebiet und dem öffentlichen Interesse der Gemeinde an einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur hat sich die Gemeinde für diese Planung entschieden. Die technischen Daten dazu sind durch das Schallgutachten ermittelt und dargestellt worden.

Eingriff/ Ausgleich:

Da das Gebiet auch ohne Bebauungsplan bebaubar wäre, wird auf eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes.

Feuerlöschsicherheit

Der Grundschutz mit einer dauerhaft verfügbaren Löschwassermenge von 48 cbm/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens einem der dortigen Hydranten, die bis zu einer Entfernung von 300m zum Plangebiet sitzen können, ist gegeben. Bei Bedarf kann vom ZVO vor Ort durchgeführt werden. Die Hydrantentests sind kostenpflichtig und werden nur nach Absprache mit der zuständigen Betriebsabteilung und vorheriger Beauftragung durch die Gemeinde/Bauträger vom ZVO vorgenommen.

Bepflanzung

Innerhalb der Ladestraße (Flurstück 7/27) ist eine Trinkwasserleitung DN 100 des ZVO mitgeführt, die es zu schützen gilt. Die Leitungstrasse ist grundsätzlich freizuhalten und darf von Ihnen weder bebaut noch bepflanzt werden.

Das Pflanzen von Einzelbäumen oder eines Knicks in dieser Straße ist im Vorwege mit dem ZVO abzustimmen.

Hausanschlüsse

Die auf den Grundstücken verlegten Hausanschlüsse von dortigen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Der/die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem ZVO in Verbindung zu setzen und sich über die Lage der Hausanschlüsse zu erkundigen. Eventuell erforderliche Änderungen an den Hausanschlüssen werden kostenpflichtig vom ZVO vorgenommen. Detailplanungen zur Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden auf den ausgewiesenen Grundstücken sind frühzeitig mit dem ZVO abzustimmen.

Im nordöstlichen Plangebiet auf dem Flurstück 219/38 verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 des Zweckverbandes Ostholstein. Diese kann mit dem jetzigen Verlauf nicht in die Planung übernommen werden, weil teilweise eine Überbauung der Leitung durch private Bauvorhaben zu erwarten ist. Es ist eine Umlegung der Leitung in den öffentlichen Bereich auf Kosten des privaten Bauherrn vorzunehmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine

rechtlichen Konsequenzen verbunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Schutz des Grundwassers bei Planungen und Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte. Das notwendige Löschwasser wird aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwasserleitungsnetz entnommen.

4. Kosten

Durch die Umsetzung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand keine Kosten

5. Hinweise

Anlagen für Wasser gefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen.

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.) sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.

Umgang mit dem Boden:

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden sollten eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) 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.

DB Netz AG

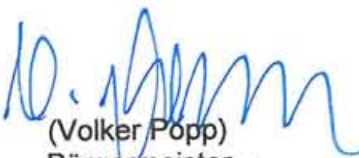
Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen.

6. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 23. September 2004 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 10.01.2005




(Volker Popp)
- Bürgermeister -

Anlage:

- Schalltechnisches Gutachten Nr. 03-02-10, Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, 19.02.2003