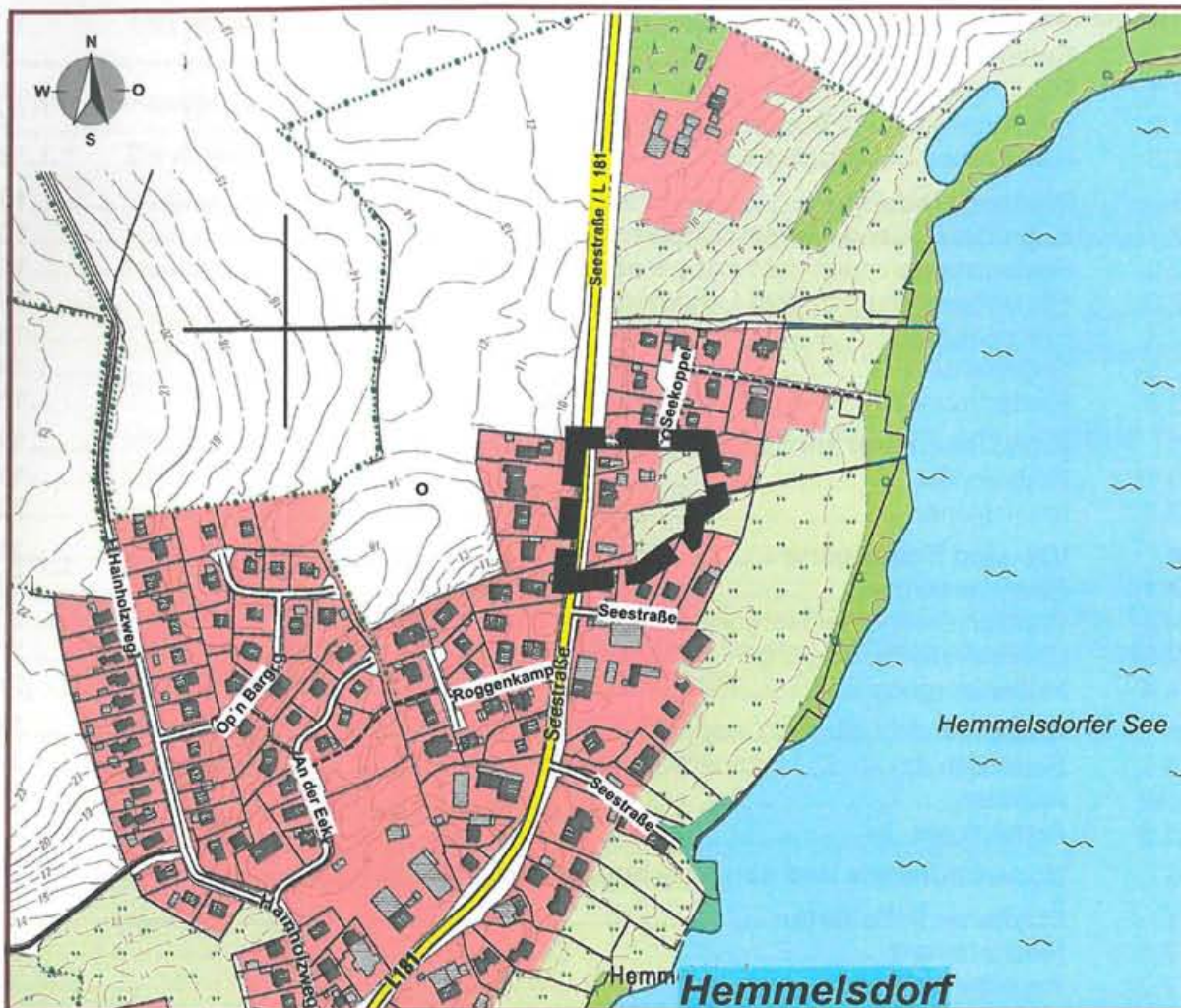




Stand: 17. März 2016

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 69

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für das Gebiet östlich der L 181/Seestraße, südlich der Seekoppel, westlich des Hemmelsdorfer Sees und nördlich der Seestraße in Hemmelsdorf

- Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr -



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	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Planbegründung	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	12
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	12
2.4	Erschließung	13
2.5	Grünplanung	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	16
3	Emissionen und Immissionen	17
3.1	Emissionen	17
3.2	Immissionen	22
4	Ver- und Entsorgung	23
4.1	Stromversorgung	23
4.2	Wasserver- und -entsorgung	23
4.3	Löschwasserversorgung	24
4.4	Müllentsorgung	24
5	Hinweise	24
5.1	Bodenschutz	24
5.2	Altlasten	25
5.3	Archäologie	25
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
7	Städtebauliche Daten	26
7.1	Flächenbilanz	26
7.2	Bauliche Nutzung	26
8	Kosten für die Gemeinde	26
9	Verfahrensvermerk	27

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Im Plangebiet befinden sich ein Dorfgemeinschaftshaus, das Gebäude der „Freiwilligen Feuerwehr Hemmelsdorf“, Spiel- und Bolzflächen für die Kinder des Ortes und Parkplätze, die dem Fischereihof dienen.

Da sich der Bedarf an den Ausbaustandart einer Feuerwehr geändert hat, sind bauliche Erweiterungen erforderlich. Zudem steigt durch den Ausbau des Fischereihofes der Bedarf an Parkplätzen im Ort.

Daher ist eine bedarfsgerechte städtebauliche Neuordnung der gemeindlichen Fläche erforderlich.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Ort Hemmelsdorf erfährt derzeit eine erhebliche touristische Aufwertung. Diese Entwicklung begann durch den Bau der Stege parallel zum Hemmelsdorfer See und wird durch den Neubau des Fischereihofes weiter geführt.

Um die gewollten Besucher erreichen zu können, bzw. die Verkehrssicherheit im Ort zu gewährleisten, sind in Hemmelsdorf erforderlich:

- mindestens 70 ständige Parkplätze für Pkw's,
- ein Überlaufparkplatz für Großveranstaltungen in der Gemeinde und
- mindestens zwei Parkplätze für Busse,

die

- leicht zu finden und anzufahren sind,
- ein angenehmes Ein- und Ausparken sichern,
- sich in einer angemessenen Nähe zum Fischereihof befinden,
- von dort zum Fischereihof eine verkehrssichere Wegführung gewährleisten,
- und in ihrer Anzahl ausreichend bemessen sind.

Auf dem Gelände des Fischereihofes selbst entstehen 8 Parkplätze. Weitere 15 Parkplätze werden bereits am Dorfgemeinschaftshaus gebaut und dienen ebenfalls dem Fischereihof. Somit verfügt die Gemeinde in Kürze erst über 24 Parkplätze

Gemäß einem ersten Nutzungskonzept können weitere 42 Parkplätze für Pkw's im Plangebiet untergebracht werden, um dann insgesamt ca. ca. 57 Parkplätze in Hemmelsdorf ständig bereit zu halten.

Im Plangebiet steht bereits das Feuerwehrhaus der „Freiwilligen Feuerwehr Hemmelsdorf“, in der sich eine Garage für ein Einsatzfahrzeug befindet. Im Gebäude bestehen zudem die erforderlichen Gemeinschaftsräume.

In einem Einsatzfahrzeug können max. 9 Personen sitzen, die somit das Ausrücke der Feuerwehr im 1. Schlag (= 10 Minuten Hilfsfrist) absichern. Alle anderen Feuerwehrleute müssen innerhalb von 13 Minuten (= 2. Schlag) zum Einsatzort kommen. Da die Feuerwehr über keinen Mannschaftswagen verfügt, müssen bis zu 4 private Pkw's die Einsatzkräfte fahren. Diese können jedoch keine Sonderrechte durchset-

zen, was durchaus zu Verzögerungen beim Einsatz führen kann. Folglich fehlt es im Ort an einen Mannschaftswagen und die Garage dafür.

Weiterhin muss die Feuerwehr Hemmelsdorf ein Einsatzboot vorhalten, um Rettungen am „Hemmelsdorfer See“ durchführen zu können. Ein Unterstellplatz fehlt auch dafür.

In der Feuerwehr sind ca. 30 Mitglieder aktiv; Frauen und Männer. Für beide Geschlechter sind entsprechende Umkleieräume vorzuhalten. Auch diese Anforderungen können im Bestandsgebäude nicht erfüllt werden.

Um den erforderlichen Feuerschutz in der Gemeinde auch zukünftig abzusichern, ist der Neubau eines bedarfsgerechten Feuerwehrgebäudes erforderlich bei Berücksichtigung des zukünftigen Entwicklungsbedarfs.

Der bisherige Feuerwehrstandort wird nicht mehr benötigt. Daher soll dieser planungsrechtlich so abgesichert werden, dass sich hier eine gebietstypische Mischstruktur ansiedeln kann.

Hemmelsdorf ist charakterisiert durch ein aktives Dorfgemeinschaftsleben. Bisher dient das Dorfgemeinschaftshaus im Plangebiet als Treff. Das Gebäude hat diverse Baumängel und bedarf einer Sanierung. Es ist im Sinne der Gemeinde, dieses aktive Dorfleben zu fördern. Daher besteht das städtebauliche Planungsziel darin, diese Nutzung in der Neustrukturierung des Gemeindegrundstückes zukünftig dahingehend abzusichern, dass Feuerwehr im Erdgeschoss integriert wird und das Dorfgemeinschaftshaus im darunter liegenden Kellergeschoss.

Bei Beachtung der g. Rahmenvorgaben wurde ein Konzept entwickelt (siehe Bild 1).

Bild 1: Konzept vom Dipl.-Ing.-Bernd Hake aus Hemmelsdorf, vom 03.10.2015



Dieses integriert alle gemeindlich erforderlichen Nutzungen im Plangebiet und zwar:

- die Parkplätze für den Fischereihof,
- die Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Stellplätze,
- das Dorfgemeinschaftshaus mit den erforderlichen Stellplätzen und
- den Spiel- und Bolzplatz.

Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, soll eine Bebauung erfolgen, die die vorhandene Geländemodulation berücksichtigt.

Alle Anforderungen an die g. Entwicklungsbedürfnisse sind nur im Plangebiet erfüllbar. Damit die Gemeinde Timmendorfer Strand auch zukünftig ihre kommunale Aufgabe erfüllen, und eine geordnete touristische Entwicklung im Ort absichern kann, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	04.12.2014
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	---
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		01.09.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	12.10.2015 - 16.11.2015
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	14.10.2015 - 16.11.2015
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	17.03.2016

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch neue öffentliche Parkplätze im Plangebiet werden hier erhöhte Immissionen auftreten. Damit werden andere Flächen im Ort vom Parken freigehalten, die bisher durch die Besucher des Fischereihofes und des Hemmelsdorf Sees genutzt werden. Damit führt die Planung zu einer Lenkung des ruhenden Verkehrs. Insgesamt erfolgt somit im Gebiet eine Erhöhung der Immissionen. An allen anderen Stellen des Ortes wird der ruhende Verkehr entfallen und dort insbesondere zu mehr Sicherheit und geordnete Parkverhältnisse führen.

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

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt mitten im Ort, es ist bebaut bzw. wird intensiv genutzt. Von allen Seiten grenzt Bebauung an die Fläche. Somit kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet bebaut und von allen Seiten durch Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher umfassen die Gebäude im Plangebiet insg. ca. 310 m². Die Gesamtfläche des Baugebietes umfasst ca. 5.740 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist somit eine Bebauung von ca. 2.010 m² zulässig. Abzüglich des Bestandes können demnach ca. 1.700 m² neu bebaut werden. Dazu kommt noch der 1.930 m² umfassende Parkplatz, von dem nur ca. 1.380 m² neu ausgewiesen werden. Somit kann von einer relevanten Baufläche von ca. 3.080 m² ausgegangen werden. Damit kann bei dieser Grundstücksgröße davon ausgegangen werden, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Nutzung der Fläche sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt

keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Belange vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ gekennzeichnet. Hier ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Hemmelsdorf als „Ordnungsraum zu Lübeck“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ ein. Zudem liegt Hemmelsdorf in den 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 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 signiert das Plangebiet in der Karte 1 ebenfalls als Wasserschongebiet. Gemäß der Karte 2 gilt das Plangebiet als „Sonstiges Gebiet mit besonderer Erholungseignung“.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellt.

Bild 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Er stellt den Hemmelsdorfer See als Wasserfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) dar und den verbleibenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB. Das Plangebiet ist weitgehend als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Zusätzlich ist in der Verlängerung zur Seestraße der Uferbereich als „Zentrum für Sportangler“ dargestellt.

Diese Darstellungen lassen die Umsetzung der g. Zielvorgaben nicht zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) – eine 61. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und wurde am 1. Oktober 2013, Az.: IV 263-512.111-55.42 (61.Ä.), durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz des Baumbestandes“ vom 6. Oktober 2011.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Hemmelsdorf und zwar östlich der L 181/Seestraße, südlich der Seekoppel, westlich des Hemmelsdorfer Sees und nördlich der Seestraße in Hemmelsdorf.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von eingeschossigen Gebäuden begrenzt. Im westlich angrenzenden Bereich dominieren zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Die L 181 / „Seestraße“ verbindet die Autobahn A1 mit dem Ort Timmendorfer Strand. Daraus resultiert ein relativ hoher Durchfahrtsverkehr. So wurden im Jahr 2005 im Durchschnitt ca. 8.455 Kfz/24h gezählt. Diese Situation hat zur Folge, dass die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken schwierig sind. Daher ist dieser Punkt planungsrelevant.

Parallel der L 181 / „Seestraße“ stehen die Feuerwehr und das Dorfgemeinschaftshaus. Im direkten Umfeld sind auch die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Die Erschließung erfolgt direkt von der L 181 / „Seestraße“. Dabei hat die Feuerwehr zwei Zufahrten; eine für das Feuerwehrauto und eine an der südlichen Grundstücksgrenze für die Einsatzkräfte. Eine dritte Zufahrt für das Dorfgemeinschaftshaus schließt sich nördlich der Feuerwehr an.

Nördlich des Dorfgemeinschaftshauses entsteht zurzeit der Parkplatz für den Fischereihof, der ebenfalls direkt von der L 181 / „Seestraße“ angebunden ist.

Im rückwertigen Bereich befinden sich der Spielplatz und der Bolzplatz.

Das Gelände hat an der westlichen Gebietsgrenze die Höhe der L 181. Von Nord nach Süd verläuft durch das gesamte Plangebiet eine unregelmäßige Böschungskante. Hinter diesen Bereichen fällt das Gelände zum Teil bis auf 2,55 m über Normalnull (NN).

Bild 3: Eigene Fotos vom 20.09.2014

Blick vom Südwesten, Höhe L 181 / „Seestraße“, auf das Plangebiet mit Umgebung



Blick vom Südosten, auf das Plangebiet



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut und von allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das südwestlich gelegene Grundstück 4/4 ist als Feuerwehrgelände nicht mehr erforderlich. Da das Gebäude in einem guten Zustand ist, soll dieses Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Durch diese Bauflächenausweisung soll die Möglichkeit geschaffen werden, ähnliche Nutzungen parallel der L 181 anzusiedeln, wie sie im gesamten Ort typisch sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der zugehörigen Straßenverkehrsfläche und der parallel laufenden Baugrenze unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind zudem gewerblich genutzte Terrassen mit oder ohne Überdachung oder Verkaufsflächen mit oder ohne Überdachung. Diese mögliche Nutzungsform ist erforderlich, damit sich hier Kleingewerbe ansiedeln kann.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

„*Flächen für Gemeinbedarf*“ werden nicht nach der BauNVO geregelt. Daher wird auf diese Fläche in dem Punkt nicht näher eingegangen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im neu ausgewiesenen MI-Gebiet besteht ein Feuerwehrgebäude, welches in seinen Maßen auch zukünftig gesichert wird. Daneben soll ein neues Feuerwehrgebäude entstehen, in dem das Dorfgemeinschaftshaus integriert wird, welches vergleichbare Grundmaße hat, wie das Bestandsgebäude. Ihm wird jedoch eine gewisse gestalterische Dominanz zuerkannt, da es sich um eine öffentlich erforderliche und zweckgebundene Bebauung handelt.

Entsprechend den Zielvorgaben erfolgt für beide Gebäude

- die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die den Bestand im MI abdeckt sowie die Umsetzung des geplanten Projektes in der Gemeinbedarfsfläche (siehe Anlage 1) sichert,
- die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit und
- eine Oberkante der baulichen Anlagen von maximal 15 m über NN.

Zudem sind in der Gemeinbedarfsfläche und dem MI-Gebiet intensive Nutzungen der Kellerflächen vorgesehen. Gleichzeitig sind Abgrabungen und Geländemodulationen geplant, die die optimale Nutzung des Hanggeländes ermöglichen. Es ist da-

her davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für ein „Nichtvollgeschoss“ nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) möglicherweise nicht mehr erfüllt werden.

Um die Umsetzung beider Planungen zu ermöglichen, unabhängig, ob es letztendlich ein Voll- oder Nebengeschoss wird, wird auch von der Festsetzung einer Geschossflächenzahlen abgesehen, da eine Regelung über die Geschossigkeit in ausreichender Form hergestellt werden kann.

Feuerwehren benötigen häufig auch zweckgebundene Einzelgebäude, die weitergehende Gebäudehöhen verlangen, (wie z. B. Übungswand oder Schlauchtrocknungsturm). Für diese Nutzungen werden Ausnahmen bis 20 m über NN in Aussicht gestellt. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese Nutzungen erforderlich und der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Eine Feuerwehr benötigt größere Stellplatzflächen, die auch so angelegt sind, dass es zu keinen Gefährdungen der Feuerwehrleute im Einsatzfall kommt. Somit sind hindernisfreie und freizügige Zufahrten zu den Stellplätzen erforderlich.

Weiterhin sollen im MI-Gebiet ausreichend Stellplätze im westlichen Bereich für Besucher und im östlichen Bereich für Bewohner möglich sein.

Um diesen Bedürfnissen gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 80 % des gesamten Grundstückes versiegelt werden darf.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise lässt den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge zu. Diese Bauweise ist auf diesen Grundstücken umsetzbar. Daher sind keine weitergehend abweichenden Festsetzungen erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen sind so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- Freihaltung der bestehenden Bauflucht parallel der L 181 von hochbaulichen Anlagen,
- Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen.

Im MI-Gebiet soll die Ansiedlung eines Kleingewerbes möglich sein. Diese benötigen Terrassen oder Verkaufsflächen, die mit zur Grundflächenzahl zählen und in den Baugrenzen liegen müssen. Da es vorrangiges Ziel ist, eine Bauflucht zu sichern, die sich an Gebäuden orientiert, bestehen gegen die Überschreitung der Baugrenzen um max. 4 m durch gewerblich genutzte Terrasse oder Verkaufsflächen keine städtebaulichen Bedenken. Daher werden sie ausnahmsweise zugelassen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die mittig gelegene Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „*Feuerwehr und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Dorfgemeinschaftshaus*“ festgesetzt. Somit dient diese Fläche ausschließlich dem Gemeinwohl.

Die verkehrliche Erschließung der Feuerwehr ist von Westen her geplant und die des Dorfgemeinschaftshauses vom Osten. Das Ganze ist nur möglich, weil die Feuerwehr im Erdgeschoss integriert wird und das Dorfgemeinschaftshaus im darunter liegenden Kellergeschoss. Somit handelt es sich um eine „*Doppelnutzung des Gebäudes*“.

Gemäß dem Kohlhammer-Kommentar zum „*Baugesetzbuch*“, von Brügelmann, Band 2, § 9, 57. Lfg., Februar 2005, Rd.-Nr. 149, vorletzter Absatz, ist eine flächenmäßige Gliederung der Fläche vorzunehmen, wenn auf derselben Fläche Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlichen Auswirkungen errichtet werden sollen. Weiter heißt es jedoch unter der hier g. Kommentierung im letzten Absatz, dass dann, wenn eine Nutzung zu mehreren öffentlichen Zwecken vorgesehen ist, eine „*Doppelnutzungen*“ festzusetzen ist, weil davon die Nachbarschaft betroffen sein könnte. Diese Regelung ist in diesem Fall zutreffend.

Ein Feuerwehrgebäude und ein Dorfgemeinschaftshaus bieten i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solch eine Doppelnutzung zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke, einschließlich eines Spielplatzes, zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Feuerwehrrnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Auf Grund der eingeschränkten öffentlichen Mittel wird es immer wichtiger, dass in den gemeindlichen Einrichtungen - neben den Hauptzweckbestimmungen - auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden können. Gilt ein Bebauungsplan, ist dies nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass alle Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „*Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke*“ sind Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „*unbestimmten*“ Begriffe.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur Feuerwehr bzw. zum Dorfgemeinschaftshaus selbst ist dadurch nicht gefordert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Das MI-Gebiet soll zukünftig in seiner Wirkung gegenüber der Feuerwehr untergeordnet bleiben. Da sie die gleiche Gebäudehöhe hat, soll dieses erzielt werden, in dem die vorhandene Dachneigung mit mind. 25 Grad beizubehalten ist. Dadurch wird eine kleinteilige optische Wirkung erzielt.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

In dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ein Gründach geplant. Um dieses Planungsziel der Gemeinde stärker zu betonen, erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden gestalterischen Festsetzung.

Nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Häufig reicht die Höhe nicht aus, wenn eine gewisse Einbruchssicherheit gewährleistet werden soll. Abweichend von der LBO wird daher für die Gemeinbedarfsfläche eine Höhe von max. 1,80 m zugelassen.

Der geplante Parkplatz verändert die Blicksituation der Anwohner der „Seekoppel“. Um die optische Verträglichkeit zu verbessern, erfolgt die Festsetzung, dass parallel der „Seekoppel“ ein 1,5 m Blendschutzzaun in Form eines lichtundurchlässigen Zaunes oder einer Hecke anzulegen ist.

Im Ort werden verstärkt Werbeanlagen aufgestellt, die Projekte in anderen Orten bewerben. Diese Entwicklung basiert auf der guten verkehrlichen Lage des Ortes an der L 181 sowie aus deren gradlinigen Linienführung, welche eine gute Platzierung der Werbeanlagen zulässt. Diese Situation verändert das Ortsbild nachteilig. Um diese Entwicklung zu unterbinden erfolgt die Festsetzung, dass Werbeanlagen im MI-Gebiet nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig sind.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Aus diesem Grunde wird von der Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet hat über die Landesstraße L 181 / „Seestraße“ in Richtung Norden eine Anbindung in ca. 2,5 km Entfernung an die Bundesstraße B 76 / „Bäderstraße“ in Timmendorfer Strand. In ca. 3 km in Richtung Südwest besteht in Ratekau eine Zufahrt der L 181 auf die Autobahn A 1. Somit liegt das Plangebiet verkehrlich sehr günstig.

Durch Hemmelsdorf verkehren Buslinien, die den Ort in einer guten Qualität einbinden.

Zudem führt durch Hemmelsdorf der Rundwanderweg um den Hemmelsdorfer See, der Hemmelsdorf mit den touristischen Zentren wie Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Travemünde verbindet.

Das Plangebiet stößt im Westen direkt an die Gemeindestraße „Seestraße“. Um die Erschließung i. S. 30 Abs. 1 BauGB zu sichern, wird diese – bis zur Hälfte der Straße – als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ gesichert.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung des Parkplatzes, dessen Größe sich an den örtlichen Bedarf orientiert.

Alle Nutzungen sollen zukünftig über die L 181 angebunden werden. Damit kein zusätzlicher Verkehr in die „Seekoppel“ fließt, wird zwischen der „Seekoppel“ und dem

Parkplatz die Signatur festgesetzt: „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten an die Verkehrsflächen“.

Insbesondere bei der Erschließung des Feuerwehrgeländes ist zu beachten, dass gemäß den Vorgaben der Feuerwehr-Unfallkasse für Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein (HFUK) die Zufahrt als ausreichend bemessen gilt, wenn:

- a) die Hauptzufahrt im Kreuzungsbereich breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist, oder
- b) eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen besteht.

Das Grundstück stößt in einer Breite von ca. 43 m auf die L 181. So ist die Fläche ausreichend breit bemessen, um den g. Forderungen entsprechen zu können.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Ortsdurchfahrtsgrenze. Diese wird redaktionell übernommen. Zudem werden die Sichtfelder gemäß RAST 06, Ziffer 6.3.9.3, im Bebauungsplan übernommen. Es wird darauf verwiesen, dass die Sichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden müssen.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Die Planung sieht die Ausweisung eines Parkplatzes vor, der einen Teil des örtlichen Parkplatzbedarfes abdecken soll (siehe unter Punkt 1.1.2).

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Nordosten besteht ein öffentlicher Bolz- und Spielplatz. Dieser wird in seinem Bestand als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert. Dieser ist zur angrenzenden Bebauung nach Norden und Westen mit einem Gehölzstreifen abgegrünt. Auch dieser Bestand wird verbindlich gesichert.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, welche – zu Gunsten der Öffentlichkeit – flexibel nutzbar sein soll, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 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 § 34 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. 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: Der Bebauungsplan lässt eine Gesamtversiegelung des MI-Gebietes und der Gemeinbedarfsfläche von max. 80 % der Fläche zu. Der Parkplatz kann real zu ca. 100 % versiegelt werden. Allerdings sind ca. 560 m² der Parkplatzfläche bereits baurechtlich genehmigt. So stellt sich die anrechenbare Flächengröße wie folgt dar:

- 0,80 Versiegelung x 5.740 m² Grundstücksgröße = 4.590 m² → Abzüglich Gebäudebestand von 310 m² sowie vorhandene Stellplätze und Zufahrten von ca. 600 m² = 3.680 m² möglicher neuer Eingriff und
- 1.930 m² umfassender Parkplatz abzüglich genehmigten Parkplatzes von ca. 550 m² ergibt einen Neueingriff von ca. 1.380 m².

Somit ist von einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 5.060 m² auszugehen.

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bereits als Gemeinbedarfsfläche. Hier erfolgt eine intensive Bewirtschaftung. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 5.060 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 5.060 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Grünfläche genutztem Boden zu einer

Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die klein-klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt im Ort und ist bebaut. Durch den geplanten Abriss eines Gebäudes und den Neubau eines anderen Gebäudes wird sich das Erscheinungsbild lediglich verändern.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Freiflächen im Bereich einer bebauten Gemeinbedarfsfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten. Im Änderungsbereich können ca. 5.060 m² erstmalig versiegelt werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ein Ausgleichserfordernis von ca. 2.530 m².

Landschaftsbild: Es erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

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

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht bereits ein öffentlich zugänglicher Spiel- und Bolzplatz. Dieser wird gesichert.

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 chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Parkplatz

Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen möglich sein

- 57 Parkplätze für die Öffentlichkeit,
- 18 Stellplätze für die Feuerwehr und
- ca. 11 Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche.

Die Stellplätze für die Feuerwehr und die Gemeinbedarfsfläche

- liegen direkt an der L 181 bzw. mind. 2,5 m unterhalb der angrenzenden Bau-gebiete und
- sie werden nur temporär genutzt.

Daher sind sie kaum relevant und können daher vernachlässigt werden.

Die Parkplätze dienen hingegen den Besuchern des Ortes - und insb. dem Fischerhof. Dieser liegt ca. 320 m von diesem entfernt, wenn der Weg parallel der L 181 gegangen wird. Wird der Weg über die „Seekoppel“ und dem Steg am Hemmelsdorfer See genutzt, sind es ca. 650 m. Bei einer zurück zu legenden Wegestrecke von 640 m bis 1.300 m, sowie bei einer Nutzung der örtlichen touristischen Angebote, ist von einer realen Verweildauer von 2 Stunden auszugehen.

Somit sind in der Hauptsaison täglich durch An- und ein Abfahren zwischen 8 bis 22 Uhr bei 57 Parkplätzen – bei 7 Anfahrten und 7 Abfahrten anzunehmen. Daraus resultieren 798 Verkehrsbewegungen zwischen 8 und 22 Uhr.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen durch öffentlichen Verkehr gewissermaßen zu den üblichen Alltagerscheinungen gehören und dass die Schaffung von Parkplätzen, die erforderlich sind, um einen geordneten Verkehrsfluss in der Gemeinde zu wahren, gemeindliche Aufgabe ist.

Bei Anwendung der Prognoseberechnung nach der in der Bauleitplanung als Orientierung anzuwendenden DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergeben sich folgende durchschnittlichen Tagesimmissionen, die ermittelt werden für die am dichtesten mögliche Bauflucht an diesem Parkplatz (= 20 m Entfernung von dem nördlich angrenzenden Wohngebäude:

(1) Eingangsparameter

Fläche des Parkplatzes	1.940 m ²
Anzahl der Parkplätze	57
Bus- und LKW-Parkplätze	0
Kradparkplätze	0
durchschnittliche Verweildauer:	2 h zwischen 8.00 - 22.00 Uhr
Immissionsbezugspunkt:	nördlich gelegenes M-Gebiet

(2) Flächenbezogener Schallleistungspegel

Die Ermittlung des flächenbezogenen Schallleistungspegels von 54,58 dB(A) ergibt sich wie folgt:

Lärmprognose Parkplatz: tags

Pkw-Konstante	1
Lkw-Konstante	10
Krad-Konstante	5
Pkw-Frequenz	14
Lkw-Frequenz	keine
Krad-Frequenz	keine
Parkplatzfläche (m ²)	1.940 m ²
Schalleistungspegel (Lw ^u)	54,58 dB(A)

Nachts erfolgen keine Verkehrsbewegungen auf dem Parkplatz.

(3) Schallleistungs- und Beurteilungspegel

Immissionsbezugspunkt: 20 m nordöstlich der Plangebietsgrenze

Schallleistungspegel: $L_w = L_w'' + 10 \lg (s/s_0)$ dB Teilfläche
(mit $s_0 = 1 \text{ m}^2$) $L_w'' = 54,58 \text{ dB(A)}$ [tags]

Bild 8: Flächenaufteilung



Lfd.-Nr.	Lw'' Teilflächen (m²) (1)	Lw Schallleis- tungs- Pegel (dB) (2)	s Abstand (m) (3)	Ls (Bild 9) Pegel- minderung (dB) (4)	Lm Mittelungspegel (2-4) (dB) (5)
1.	310	79,49	39	- 39	40,49
2. + 6	190	77,37	31	- 37	40,37
3. + 4.	100	74,58	23	- 34	40,58
5.	330	79,77	34	- 39	40,77
7.	370	80,26	47	- 41	39,26
8.	350	80,02	51	- 42	38,02
					47,79

Nach der energetischen Addition ergibt sich am Tag ein Beurteilungswert am Immissionsbezugspunkt von 47,79 dB (A). Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB (A) und für MI-Gebiete von 60 dB (A) tags nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden nicht überschritten. Es wird davon ausgegangen, dass die Parkplatzanlage nachts geschlossen bleiben wird. Daher sind zwischen 22-6 Uhr keine Immissionen zu erwarten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zwischen Plangebiet und Parkplatzanlage sind somit nicht erforderlich.

b) Feuerwehr

Das Plangebiet dient bereits als Feuerwehrstandort. Es ist direkt an der L 181 angebunden. Gemäß dem Flächennutzungsplan grenzt im Norden eine Wohnbaufläche an das Plangebiet und ansonsten gemischte Bauflächen, die z. T. Wohngebietsqualitäten aufweisen. Konflikte sind bisher hier nicht bekannt.

Das Plangebiet wird u. a. als „*Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ festgesetzt, weil genau dieser Standort mit einer Feuerwehr, als Anlage für Sicherheit und Verteidigung“ auch zukünftig genutzt werden soll. Dieser Standort sichert die gesetzlich einzuhaltenden Einsatzfristen sowie die versicherungstechnischen Rahmenvorgaben (sichere Erreichbarkeit von mehreren Seiten, Stellplatzflächen etc.).

Die Konkretisierung und notwendige Konfliktbewältigung bleibt der Prüfung auf Vollzugswege, insb. im Baugenehmigungsverfahren, überlassen¹. Hier wird darauf verwiesen, dass Verwaltungen auch in WA-, BW-, MD- und MI-Gebieten zulässig sind.

Zu demselben Ergebnis kommt auch das g. Gutachten vom OVG NRW vom 06.03.2013 unter Rd.Nr. 68 bis 73. Danach müssen Immissionsprobleme nicht abschließend im Bebauungsplan gelöst werden, außer wenn absehbar ist, dass dieser nicht gelöst werden könnte.

Das BVerwG sagt zu einer Ausnahmeerteilung von einem Versicherungsunternehmen, welches mitten in einem WA-Gebiet entstehen sollte, in einem WA-Gebiet im Urteil vom 21.3.2002² folgenden Leitsatz:

1. „*Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, wenn die „Anlage für Verwaltungen“ den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Dies ist der Fall, wenn das Vorhandensein auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets — aufgrund seiner typischen Nutzungsweise — störend wirkt.*“
2. *Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Entscheidend ist dafür nicht, ob etwa die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden.“*

Aus den Gründen: „*Das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nicht nur die regelhafte Zulassung, sondern erst recht den vom Ordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmereich. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des*

¹ vgl. Kommentierung von Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 2, BauGB § 9, Rd.-Nr. 147, 1. Absatz, letzter Satz, 84. Lfg., Sept. 2012, von Gierke

² — 4 C 1.02 — BVerwGE 116, 155 = BauR 2002, 1497 = DVBl. 2002, 1421 = UPR 2002, 246 = NVwZ 2002, 1118

Baugebietstypes und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend ... Das dem Wohngebiet immanente „Ruhebedürfnis“ ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören. Daher ist es billigenswert, wenn das Berufungsgericht auf die im Gebiet ausgelöste erhöhte Verkehrsbelastung durch einen vermehrten Quellverkehr mit übergemeindlichem Bezug auf die damit vorhandene „Gebietsunruhe“ verweist« (BVerwG, aaO.).

Die zutreffenden Entscheidungen des BVerwG und des BayVGH sind eine Antwort auf die in der Praxis der Baugenehmigungsbehörden immer mehr vorgenommene Abweichung von der typisierenden Betrachtungsweise und dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit (...), indem die Baugenehmigungen zunehmend mit scharfen immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen werden, um eine vermeintliche atypische Genehmigungsfähigkeit erlangen zu können.³

Folglich ist der Gebietscharakter zu beurteilen und nicht die konsequente Einhaltung von Lärmimmissionen. Somit ist genehmigungsrelevant, ob eine Feuerwehr

1. das Wohnen stört.

Die Fläche hat keinen direkten Bezug zum westlichen, nördlich, östlichen und Baugebiet mit Wohncharakter. Die Erschließungswege kreuzen sich nicht. Damit verändert die Planung keine Verkehrsströme oder –belastungen in sensibleren Wohnbereichen.

Auch sind insb. im westlich angrenzenden Gebiet größere Grundstücke mit kompakten Wohnflächen, und daraus resultierenden Stellplatzanlagen, zulässig. Somit unterscheidet sich die Baustruktur nicht wesentlich von dem, was auch in der Umgebung vorhanden ist.

Eine Störung des Wohnens ist nicht erkennbar.

2. erheblich belästigt

Nach dem Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet nur im Norden an ein W-Gebiet. Diese habe nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte – bezüglich Gewerbelärm - von

- tags; 6 bis 22 Uhr: 55 dB (A) und
- nachts; 22 bis 6 Uhr: 40 dB (A).

Die Feuerwehr in Hemmelsdorf deckt zusammen mit der Feuerwehr in Timmendorfer Strand die Feuersicherheit in der Gemeinde ab und wird geplant für

- 3 Fahrzeughallen mit einem Einsatzfahrzeug mit 9 Sitzplätzen, einem Mannschaftswagen und einem Boot,

³ Kommentierung von Fickert/Fiesler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 12.1, ab. 2. Absatz

- 30 aktive und Feuerwehrleute, die freiwillig hier tätig sind,
- die dafür erforderlichen 18 Stellplätze,
- als nicht ständig besetzte Zentrale,
- mit einem Schulungsraum für max. 80 Personen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses.

Im Durchschnitt werden durch die Feuerwehr ca. 20 bis 30 Einsätze pro Jahr gefahren. Der Schwerpunkt liegt dabei im Einsatz nach Unwettern.

Bei Einsatzbeginn wird das Martinshorn, wenn erforderlich, erst auf der L 181 eingeschaltet.

Somit ist davon auszugehen, dass

- hier nur Einsätze zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefahren werden, die nach Nr. 7.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte überschreiten dürfen,
- dabei mit den Fahrgeräuschen, insbesondere mit den Geräuschen der Einsatzhörner (Sondersignalanlagen) bei der Fahrt von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen, zu rechnen ist. Dabei werden die Signalhörner erst im öffentlichen Verkehrsraum eingeschaltet,
- Übungen auf dem Gelände max. an 10 Tagen des Jahres stattfinden und damit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden können,
- wenige Schulungen bzw. Aktivitäten hier stattfinden.

Eine Feuerwehr hat einen öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Um diesen Auftrag umsetzen zu können wird dem Feuerwehrgelände ein Orientierungspegel zuerkannt, der einem Mischgebiete gleichzusetzen ist. Dieser wird als Grenze für eine zumutbare Lärmbelastung für den Regelbetrieb der Feuerwehr (dazu gehören sämtliche relevanten Geräuschvorgänge auf dem Gelände wie Fahr- und Transportvorgänge, Übungen, Parken etc.) gesehen.

Auf Grund der geringen Größe des Feuerwehrgeländes, der wenigen Fahrzeuge, der begrenzten Anzahl der Feuerwehrleute und dem kleinen Einzugsbereich, ist eine erhebliche Belästigung (= 70 dB (A) tags bzw. vergleichbar mit einem Industriegebiet) nicht zu erkennen.

3. in sonstiger Weise der Eigenart des Gebiets widerspricht oder

Das Plangebiet dient gleichzeitig für „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, sprich „Dorfgemeinschaftshaus“. Auch bestehen hier Spiel- und Bolzmöglichkeiten für Kinder. Somit dominieren vor Ort Nutzungen von kultureller Bedeutung, in dem sich die Feuerwehr sehr gut eingliedert. Der Eigenart dieses Gebiets wird somit nicht widersprochen.

4. der erwartende Kfz-Verkehr wegen des Verkehrslärms eine besondere Bedeutung erhält.

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße, die eine der am stärksten belasteten Straße im Kreis Ostholstein ist. Durch die Feuerwehr an dem Standort ändern

sich die Verkehrsströme nicht. Mehr Verkehr ist folglich in dem Bereich durch die Neuplanung nicht zu erwarten.

Fazit: Insgesamt ist nicht erkennbar, dass die Feuerwehr an dem Standort baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist, weil Immissionsprobleme nicht gelöst werden könnte. Somit ist auf dieser Ebene der Planung keine abschließende Konfliktbewältigung erforderlich.

c) Dorfgemeinschaftshaus

Ein Dorfgemeinschaftshaus dient als Ortstreff für Kommunikation, für Informationsveranstaltungen und nur in untergeordneter Form für örtliche Festlichkeiten. Genau auf Grund dieser Funktion sind Dorfgemeinschaftshäuser als „*kulturelle Einrichtungen*“ selbst in „*reinen Wohngebieten*“ nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Gemäß dem Kohlhammer-Kommentar zum „*Baugesetzbuch*“, von Brügelmann, Band 2, § 9, 57. Lfg., Februar 2005, Rd.-Nr. 147, 1. Absatz, bleibt daher die Konkretisierung und notwendige Konfliktbewältigung der Vollzugsebene, insb. im Baugenehmigungsverfahren, überlassen. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits in der Begründung unter Punkt 3.1b dargelegte Rechtssituation verwiesen.

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 der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche. Somit passt sich die Planung in die Umgebung ein.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$8.455 \times 0,06$	= 507 Kfz/h
nachts	$8.455 \times 0,008$	= 68 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	15 m	15 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MI-Gebiet gemäß Zweckbestimmung	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	> 67,45 dB	> 56,33 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für MI-Gebiete werden somit Tags um knapp 8 dB (A) und nachts um knapp 7 dB (A) überschritten. Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Ort städtebaulich nicht vertretbar. Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich IV	(68 - 65 dB Tags)	15 m – 23 m*
Lärmpegelbereich III	(65 - 60 dB Tags)	23 m – 55 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 40/35 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

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch den Zweckverband Ostholstein. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird der zentralen Abwasserversorgung zugeführt und im Klärwerk Sereetz geklärt. Für zusätzlich erforderliche zentrale Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das Plangebiet ist an das zentrale Regenwassernetz angeschlossen. Auch zukünftig ist die „Satzung über die Niederschlagsbeseitigung der Gemeinde Timmendorfer Strand“ vom 1. Juli 2003 berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Hemmelsdorf wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h bei „*kleiner Gefahr der Brandausbreitung*“ abzusichern. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG sind nicht bekannt.

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.

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 erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Mischgebiet	520 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.010 m ²
Grünfläche	790 m ²
Verkehrsfläche	2.490 m ²
Gesamt	6.810 m² (0,7 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung kann sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Timmendorfer Strand um ca. 2 Wohnungen erhöhen, wenn im MI-Gebiet der Umbau des Gebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus erfolgt.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Kosten für die Planung.

VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 69, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17. März 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Timmendorfer Strand,

Siegel

26.04.2016



(Hatice Kara)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 69 trat am 23.04.2016 in Kraft.

