

Stand: 26. März 2024

## BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für das Gewerbegebiet „An der Mühlenau“



Auftragnehmer:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	10
2.2	Erschließung .....	10
2.3	Grünplanung.....	10
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	13
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>13</b>
5.1	Bodenschutz.....	13
5.2	Altlasten .....	14
5.3	Altlasten .....	14
5.4	Archäologie .....	15
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>16</b>
7.1	Flächenbilanz .....	16
7.2	Bauliche Nutzung .....	16
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>16</b>

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Anpassung des Regenrückhaltebeckens im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46. Für das kombinierte Regenrückhalte- und Regenklärbecken ist eine entsprechende wasserrechtliche Einleiterlaubnis und Anlagengenehmigung jüngst erteilt worden.

Darüber hinaus soll die Grund- und Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit sowie der Firsthöhe des Gewerbegebietes in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 und die Firsthöhe des Gewerbegebietes in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 an den Maßvorgaben den angrenzenden Gewerbegebieten in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 gleichgesetzt werden, um eine in sich städtebaulich schlüssige Gesamtentwicklung dieses Gebietes zu ermöglichen.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Seit dem 22.06.2022 liegt für das geplante Regenrückhaltebecken im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 die Einleiterlaubnis vor.

*Bild 1: Auszug Einleiterlaubnis*



Entsprechend wird dieses zurzeit errichtet. Allerdings stellt es sich im Flächenschnitt anders da, als es über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 planerisch vorbereitet worden ist.

**Bild 2:** Auszug 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46

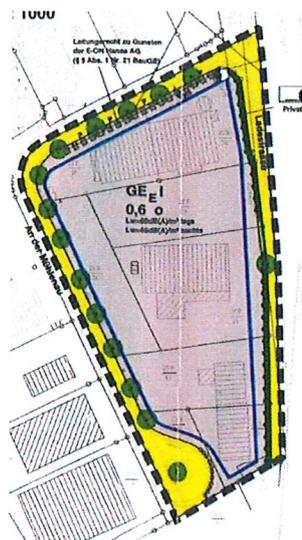


Daher soll der Bebauungsplan in dem Bereich aktualisiert und auf den neuesten Stand gebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 46 setzt sich zusammen aus den Ursprungsplan und seinen 3 Änderungsbereichen. Der Bebauungsplan Nr. 46 hat die Entwicklung des Gewerbegebietes eingeleitet. Zuerst erfolgt die 1. Änderung des südöstlichen Bereiches und später die 2. Änderung für den westlich und nördlich angrenzenden Bereich. Bei der 1. Änderung wurde noch die Eingeschossigkeit gesichert; allerdings ohne Regelungen der Bauhöhen. In der 2. Änderung erfolgte die Aufnahme von zwei Vollgeschossen und von Firsthöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

**Bild 3:** Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 46 mit seiner

1. Änderung

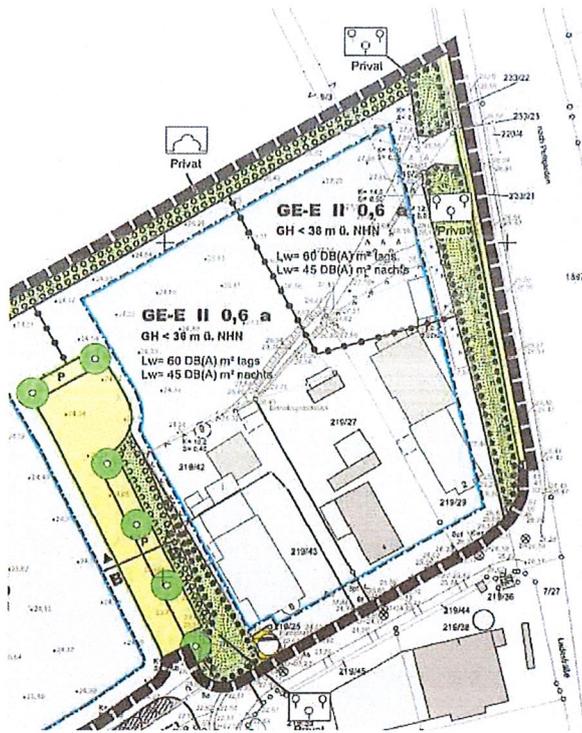


2. Änderung



In der 3. Änderung und Ergänzung erfolgte die Festsetzung von Firsthöhen. Allerdings verringert sich die Höhe der Firsthöhe nicht nur Richtung Ortsrand im Nordwesten, sondern auch in Richtung des südlich gelegenen Gewerbegebietes, welches durch diese Änderung eine Regelung der Firsthöhen erhält.

*Bild 4: Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 46, 3. Änderung und Ergänzung*



Das Ziel der Planung besteht darin, dass sich das gesamte Plangebiet als eine städtebaulich gleich betrachtete Einheit entwickeln kann. Entsprechend wird ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, dass für alle Gewerbeflächen das weitgehend gleiche Maß der Nutzung angesetzt wird.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand. In dem "Teil A: Planzeichnung-1" wird bereits das Regenrückhaltebecken in der Form gebaut.

In dem "Teil A: Planzeichnung-2" besteht zudem das Gewerbegebiet, welches bereits zu 60 % seiner Fläche mit Gebäuden bebaut werden darf ohne Höhenbegrenzungen (nur mit der Eingrenzung nach § 20 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Somit handelt es sich um Bestandssicherungen. 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 Flächen

- bereits baulich genutzt sind,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,

- direkt erschlossen sind und
- im Ort liegen,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass diese Gebiete dominant für eine Weiterentwicklung als Gewerbenutzungen sind.

Genau diese Nutzungsformen sollen 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
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	07.12.2022
x	frühzeitige Information der betroffenen Bürger	§ 3 (1) BauGB	06.03.2023 – 07.04.2023
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	06.03.2023 – 05.04.2023
x	Auslegungsbeschluss		27.04.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	06.06.2023 – 11.07.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	06.06.2023 – 11.07.2023
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	26.03.2024

#### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung des Regenrückhaltebeckens gemäß seiner Genehmigung und der Anpassung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an den angrenzenden 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.

#### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

##### a) Begründung des Verfahrens

Beide Bereiche des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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 erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:



1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche 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 keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen 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, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist von weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung, die nicht bereits genehmigungsfähig bzw. genehmigt sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Das GE-Gebiet im Plangebiet kann unabhängig von den übrigen Gewerbeflächen funktionieren, so wie es auch ursprünglich entstand. Daher wird dieses auch unabhängig betrachtet.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen nur für das GE-Gebiet. Die zulässige Grundflächenzahl erhöht sich nicht. Das Gebiet umfasst ca. 18.690 m<sup>2</sup>, dass mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaut werden kann. Somit liegt die Versiegelung nach § 19 Abs.2 BauNVO bei ca. 11.210 m<sup>2</sup>. Damit ändert sich die Versiegelung im Baugebiet nicht. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind also nicht überschritten.

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.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage in einem bestehenden Gewerbegebiet mit seiner Infrastruktur. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

### c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gelten die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 seit dem 14.01.2005 und die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 seit dem 17.06.2021. Beide setzen für das Plangebiet "Teil A: Planzeichnung-2" ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest (siehe Bild 3 und 4).

Für das Plangebiet "Teil A: Planzeichnung-1" gilt seit dem 10.10.2013 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46 (siehe Bild 2). Sie setzt hier eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken fest, dem sich im Norden und Westen Grünflächen, mit der Zweckbestimmung „Grünland“ anschließen, die gleichzeitig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) dienen.

### 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. bis 2. Änderung und Ergänzung untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

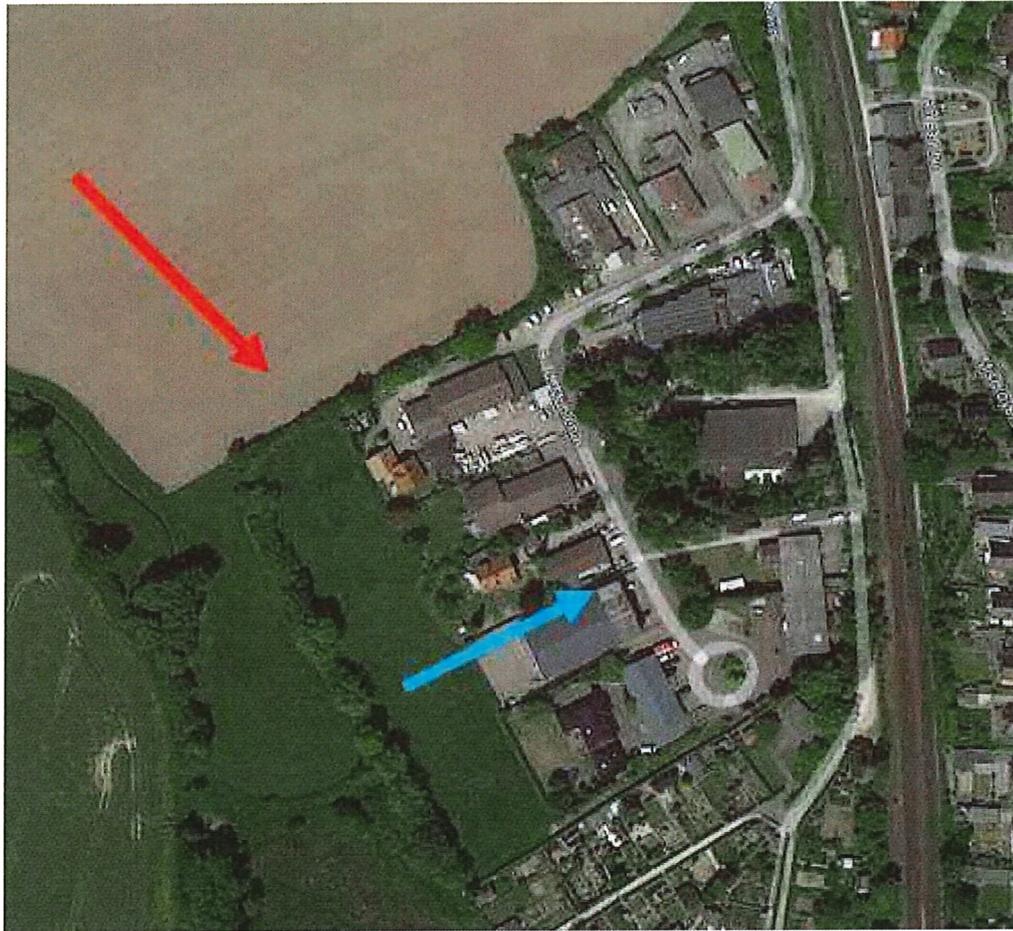
Die Plangebiete liegen im am westlichen Ortsrand von Timmendorfer Strand, und zwar westlich der Bahntrasse Lübeck/Neustadt i. H..

Das Plangebiet "Teil A: Planzeichnung-1" befindet sich nordwestlich der Straße „An der Mühlenau“ und das Plangebiet "Teil A: Planzeichnung-2" beidseitig der Straße „An der Mühlenau“.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet "Teil A: Planzeichnung-1" (rot) wird zurzeit mit einem Regenrückhaltebecken bebaut und das Plangebiet "Teil A: Planzeichnung-2" (blau) dient bereits als Gewerbegebiet.

Bild 5: Auszug Google vom 04.02.2023



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Beide Plangebiete sind bebaut bzw. sind 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

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber der geltenden 1. und 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 erfolgen im "Teil A: Planzeichnung-2" folgende Änderungen:

#### Gewerbegebiet (GE)

- *Zulassung einer zweigeschossigen Bauweise.* → Bisher lässt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise zu. Die Geschossigkeit soll den anderen Gewerbegebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 angepasst werden, damit eine effektivere Nutzung der Gewerbebauten möglich wird.
- *Festsetzung einer Firsthöhe und deren Bezugspunkt.* → In der 2. Änderung und Ergänzung wurde eine Firsthöhe von 32 m über NHN festgesetzt. In Anlehnung an diese Vorgabe, wird die Höhe im Plangebiet angeglichen und damit zukünftig begrenzt.

Die übrigen Festsetzungen der 1. bis 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 gelten für den "Teil A: Planzeichnung-1" und den "Teil A: Planzeichnung-2" unverändert weiter, soweit zutreffend. Für die 1. bis 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

Neu aufgenommen wird für den "Teil A: Planzeichnung-1" nur die Anpassung der „*Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken*“ mit der Zweckbestimmung „*Abwasser/Regenrückhaltebecken*“ gemäß der bereits genehmigten und in der Umsetzung befindlichen Planung.

### 2.2 Erschließung

Im Geltungsbereich der 1. bis 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 erfolgen keine Änderungen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46, 1. bis 3. Änderung und Ergänzung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

### 2.3 Grünplanung

#### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Gegenüber der geltenden 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird der neue Verlauf des Regenrückhaltebeckens an die Baugenehmigung angepasst. Verbunden ist damit auch die Anpassung der „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dahingehend, dass diese somit außerhalb des Plangebietes beginnt.

Eine Veränderung der Grundstruktur erfolgt nicht. Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46, 1. bis 3. Änderung und Ergänzung treffen in allen anderen Punkten daher unverändert zu.

### 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 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:** Die zulässigen Grundflächenzahlen im GE-Gebiet werden im ca. 18.690 m<sup>2</sup> umfassenden Baugebiet nicht verändert.

Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 setzen das Regenrückhalte- und Regenklärbecken mit 430 m<sup>2</sup> fest. In der Einleiterlaubnis vom 22.06.2022 wurde das Regenrückhalte- und Regenklärbecken mit einer Größe von 2.263 m<sup>2</sup> genehmigt. Dessen Umsetzung erfolgt als ein naturnahes Regenrückhalte- und Regenklärbecken. Entsprechend dieser Maßnahme erfolgt die Anpassung bereits 20.07.2022 wie folgt:

**Bild 6: Übersicht mit Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**



Folgende nachzuweisende Ausgleichsmaßnahmen sind nach wie vor relevant und dauerhaft umzusetzen:

„Extensive Grünlandnutzung:

*Die Nutzung der Ausgleichflächen sowie die im B-Plan Nr. 46 beschriebene Pufferzone (Gem. Klein Timmendorf, Fl. 4, Flst. 219/49 und 219/50) ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die extensive Nutzung der Flurstücke 219/49 und 219/50 (ehemals Flst. 219/18) wurde im B-Plan 46 v. 1984 festgelegt (siehe B-Plan 46\_Extensivgrünland\_Pufferfläche.pdf).*

*Eine Grünlandnutzung ist auf diesen Flurstücken anhand des Luftbildes erkennbar.*

*Anhand des Luftbildes von 2021 ist im Norden eine ackerbauliche Nutzung auf den Flächen der Ausgleichsfläche erkennbar. In diesen Bereichen ist extensives Grünland zu etablieren. Die Ackerflächen, die in extensive Grünlandflächen umgewandelt werden sollen, sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung des Nordostdeutschen Tieflandes (max. 70% Gräser, mind. 30% Kräuter, Ansaatstärke 35 kg/ha) anzusäen.“*

Auf Grund der bereits durchgeführten Änderungen kommt es durch die Planung zu keinem 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 wird intensiv als Gewerbegebiet genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Gehölzstrukturen bestehen auf der Fläche nicht.

Boden: Infolge der Planung erfolgen keine Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten).

Wasser: Infolge der Planung erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht zusätzlich beeinträchtigt, da es keine neue Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gewerbefläche genutztem Boden gibt.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Timmendorfer Strand. Bisher gab es im Plangebiet keine Höhenbeschränkungen. Richtung Ortsrand sind genauso hohe Gebäude zulässig, wie sie in der Änderung vorgesehen sind. Die geplante – und bereits zulässige - Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich somit nicht auf die freie Landschaft aus.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume: Es werden keine neuen Eingriffe vorbereitet.

Boden: Die Planung bereits keine zusätzliche Bodenversiegelung vor.

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

**Zusammenfassung:** Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen wird durch die Planung nicht vorbereitet. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung sichert ein Gewerbegebiet. Spielflächen sind hier nicht vorzuhalten.

## 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Daher sind alle grundlegenden Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 46, mit seinen 1. bis 3. Änderungen und Ergänzung unverändert relevant.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Daher sind alle grundlegenden Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 46, mit seinen 1. bis 3. Änderungen und Ergänzung unverändert relevant.

Ergänzend wird aufgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz - BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz). Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Der Nachweis des Vorhandenseins der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Projektplanung zu erbringen.

## 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 Altlasten

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az.. V 505-5803.51- 09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln-“ (Stand 2003).

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse 21.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 5.4 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 setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Versorgungsfläche	1.810 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	18.690 m <sup>2</sup>
Gesamt	20.500 m <sup>2</sup> (2,1 ha)

### 7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht bereits nach § 30 BauGB genehmigungsfähig sind.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

## 9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.03.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Timmendorfer Strand, 23.07.2024

(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 46, 4. Änderung trat am 31.07.2024 in Kraft.

