

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4, 7. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GRUNDSTÜCK IN TIMMENDORFER STRAND ZWISCHEN  
STRANDALLEE UND GORCH-FOCK-STRASSE (FLURSTÜCKE 133/5 UND 133/6)**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Bebauung	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.2.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.3	Erschließung	5
3.3.1	Stellplätze	5
3.3.2	Parkplätze	5
3.4	Grünplanung	5
3.4.1	Eingriffe	5
3.4.2	Artenschutz	6
<b>4</b>	<b>Emissionen/Immissionen</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
5.1	Stromversorgung	6
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	6
5.3	Müllentsorgung	6
5.4	Löschwasserversorgung	7
5.5	Gasversorgung	7
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
6.1	Fremdenverkehrssatzung	7
6.2	Schifffahrt	7
6.3	Hochwasserschutz	7
6.4	Bodenschutz	8
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>9</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Für zwei Flurstücke an der Gorch-Fock-Straße besteht der Wunsch des Eigentümers, den Grundstückszuschnitt zu verändern, um das geplante Gebäude besser auf dem Grundstück platzieren zu können.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 08.09.2011 die Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Planungsziel ist der Neuzuschnitt der Abgrenzung zwischen Sondergebiet und Allgemeinem Wohngebiet und Anpassung der überbaubaren Fläche an das Bauvorhaben. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 1050 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die geringfügige Veränderung des Zuschnitts der Baugebiete und die Anpassung der Baugrenze nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Sondergebiet und Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet Siedlungsfläche. Abweichungen zum Landschaftsplan sind durch die Planung nicht gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 mit seiner 3., 5. und 6. Änderung. Diese sehen ein Sondergebiet der Zweckbestimmung –Fremdenverkehr- an der Strandallee und ein WA-Gebiet an der Gorch-Fock-Straße vor.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand zwischen Strandallee und Gorch-Fock-Straße und ist an der Strandallee entsprechen den Festsetzungen des rechtskräfti-

gen Bebauungsplanes mit einem Beherbergungsbetrieb bebaut. Der Grundstücksteil an der Gorch-Fock-Straße präsentiert sich als Ziergarten mit einzelnen Gehölzen.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	ca. 1.230 m <sup>2</sup>	31 %
Sondergebiet	ca. 2.290 m <sup>2</sup>	59 %
Verkehrsfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>	10 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 3.920 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Bebauung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine andere Abgrenzung der Baugebiete geschaffen werden. Das Sondergebiet wird dabei zugunsten des WA-Gebietes geringfügig verkleinert. Im WA-Gebiet wird für einen erweiterten Spielraum bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück die Baugrenze geringfügig in nordöstlicher Richtung erweitert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Negative Auswirkungen werden durch diese Planung nicht erwartet.

Die Festsetzungen aus den für das Plangebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplänen werden im Übrigen unverändert übernommen. Neu gefasst werden für das Sondergebiet die Regelungen zur Grund- und Geschossflächenzahl auf der Basis der BauNVO 1990.

##### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend der für das Plangebiet geltenden 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzt. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

##### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernehmen die Grundflächenzahlen aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das WA-Gebiet bzw. aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das SO-Gebiet.

In Anwendung der BauNVO 1990 wird für das SO-Gebiet in Bezug auf die Regelungen des § 19 (4) BauNVO die Festsetzung einer höheren Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO erforderlich. Unter Berücksichtigung der Bepflanzungsfläche entlang der Strandallee wird diese bis zu einer GRZ von 0,73 festgesetzt.

Für die Ermittlung der Geschossfläche wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Dies entspricht im Sondergebiet der bisherigen Festsetzung bei Anwendung der BauNVO 1977.

### **3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Fläche im WA-Gebiet wird geringfügig nach Nordosten erweitert, um den Spielraum bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu vergrößern. Änderungsbedarf für die Bauweise ergibt sich nicht.

### **3.2.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen werden aus den für das Plangebiet geltenden rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen und betreffen Regelungen zu Bepflanzungen.

## **3.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Strandallee und die Gorch-Fock-Straße gegeben. Änderungen sind nicht geplant. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.3.1 Stellplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen.

### **3.3.2 Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze stehen in den angrenzenden Straßenräumen zur Verfügung.

## **3.4 Grünplanung**

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Die Festsetzung für Bepflanzungen im Sondergebiet ist aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen.

### **3.4.1 Eingriffe**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

### **3.4.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der Gehölzstrukturen mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen, die durch Gehölzentfernungen berührt werden können. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen ist hier mit häufig vorkommenden ungefährdeten, Gehölz brütenden Arten zu rechnen, die alle in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand liegen.

In Anwendung des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für Brutvögel dürfen Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt werden. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird in Bezug auf die Gehölz brütenden Vogelarten nicht verletzt, da die Rodung der Gehölze vor der Brutzeit der Vögel erfolgt. Der Baubetrieb selbst führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung zu erwartenden Vogelarten nicht besonders stör anfällig sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Plangebiet können zwar beschädigt werden, denn Gebüschbrüter verlieren ggf. kleine Teile ihrer Brutreviere. Jedoch ist der Verlust nicht als erheblich einzustufen.

## **4 Emissionen/Immissionen**

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Versorgungsträger in der Gemeinde.

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5.4 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

## **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Fremdenverkehrssatzung**

Es ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

### **6.2 Schifffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### **6.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommerhochwasser hingewiesen.

Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen sollen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der Anwohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5 m empfiehlt der Landesbetrieb Küstenschutz zum Gefährdungsausgleich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5 mNN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0 m NN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24 h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstrassen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 m NN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Lage von Räumen mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 m NN

#### **6.4 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

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“.

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.

## **7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 23.03.2012 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 04.02.2013

Siegel

(Kara)  
- Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 4, 7. Änderung ist am 01.02.2013 in Kraft getreten.