

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 4, 8. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

FÜR EIN GRUNDSTÜCK IN TIMMENDORFER STRAND  
ZWISCHEN STRANDALLEE UND GORCH-FOCK-STRASSE  
(STRANDALLEE 168)

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 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/ 804, 8. ÄNDERUNG97-0,  
FAX: 804, 8. ÄNDERUNG97-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                            | <b>2</b> |
| 1.1      | Planungserfordernis / Planungsziele              | 2        |
| 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      | Auswirkungen der Planung                         | 4        |
| 3.3      | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 5        |
| 3.4      | Verkehr  | 5        |
| 3.5      | Grünplanung                                      | 6        |
| <b>4</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>6</b> |
| 4.1      | Stromversorgung                                  | 6        |
| 4.2      | Gasversorgung                                    | 6        |
| 4.3      | Wasserver- / und -entsorgung                     | 6        |
| 4.4      | Müllentsorgung                                   | 7        |
| 4.5      | Löschwasserversorgung                            | 7        |
| <b>5</b> | <b>Hinweise</b>                                  | <b>7</b> |
| 5.1      | Bodenschutz                                      | 7        |
| 5.2      | Hochwasserschutz                                 | 8        |
| <b>6</b> | <b>Kosten</b>                                    | <b>9</b> |
| <b>7</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                  | <b>9</b> |

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 4, 8. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Grundstück in Timmendorfer Strand zwischen Strandallee und Gorch-Fock-Straße (Strandallee 168)

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit seinen Änderungen ist seit mehreren Jahren rechtskräftig. Die Grundstücke zwischen Strandallee und Gorch-Fock-Straße sind bereits weitgehend nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Für das Grundstück Strandallee 168 bestehen konkrete Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten des dort vorhandenen Hotels. Der südlich vorhandene Gebäudeteil soll abgerissen werden. An gleicher Stelle ist ein mit dem Hauptbaukörper verbundener Neubau für weitere Hotelzimmer vorgesehen. Diese Maßnahmen sind für das Bestehen des Hotelbetriebs im Wettbewerb mit anderen Anbietern erforderlich. Die Gemeinde Timmen-

dorfer Strand unterstützt das Vorhaben und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, 8. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 910 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.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 30.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, 8. Änderung beschlossen.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand im Ordnungsraum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Timmendorfer Strand im Ordnungsraum innerhalb eines Ordnungsraums für Tourismus und Erholung.

Der Landschaftsplan weist Baufläche aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Sondergebiet dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit 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 Allgemeines Wohngebiet an der Gorch-Fock-Straße vor. Das Maß der baulichen Nutzung gibt Grundflächenzahlen von 0,3, Geschossflächenzahlen von 0,6 im WA-Gebiet bei zwei Vollgeschossen und 0,75 im SO-Gebiet bei drei Vollgeschossen vor. Zur Gorch-Fock-Straße ist im WA-Gebiet ein Baufenster vorgesehen.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand zwischen Gorch-Fock-Straße und Strandallee und ist mit einem Hotel bebaut. Die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze werden über die Strandallee angefahren. Die Flächen neben den Stellplatzanlagen werden gärtnerisch bzw. für Außengastronomie genutzt. Entlang der Strandallee sind Baumpflanzungen vorhanden. Das Gelände ist weitgehend eben. Das Grundstück ist umgeben von der be-

bauten Ortslage Timmendorfer Strands. In der Nachbarschaft finden sich Wohngebäude sowie Hotels und Appartementhäuser.



Abb.: Kreis Ostholstein internet Karte

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|                |                                |              |
|----------------|--------------------------------|--------------|
| SO-Gebiet      | ca. 3.040 m <sup>2</sup>       | 100 %        |
| <b>Gesamt:</b> | <b>ca. 3.040 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

#### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden tragen die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bei.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden nicht gesehen, da die Höhe der Gebäude unverändert bleibt und seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Im Rahmen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind die Belange der Nachbarschaft ebenfalls zu beachten. Im Bauantrag ist darzulegen, dass schutzwürdige Nutzungen nicht beeinträchtigt werden und die Vorschriften der TA Lärm eingehalten sind.

### **3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben für das Hotel vom Grundsatz her unverändert. Da die Errichtung eines Wohngebäudes an der Gorch-Fock-Straße nicht mehr Planungsziel ist, wird dieser Bereich nunmehr in das Sondergebiet einbezogen.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Maße der Grund- und Geschossflächenzahl bleiben mit den konkretisierenden Festsetzungen aus den rechtskräftigen Änderungen unverändert. Allerdings wird sich das mögliche Bauvolumen durch die Vergrößerung des Sondergebietes geringfügig erweitern. Die Abstufung der Gebäudehöhe zur Gorch-Fock-Straße erfolgt innerhalb des Baufensters. Für die Unterbringung der Stellplätze wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 erforderlich.

#### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Fläche wird entsprechend dem vorliegenden Lageplan so festgesetzt, dass der geplante Baukörper umgesetzt werden kann. Dafür ist in südlicher Richtung eine Erweiterung der Baugrenze erforderlich. Die Abstände der Landesbauordnung sind einzuhalten, so dass Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke dadurch nicht gesehen werden.

### **3.4 Verkehr**

#### **3.4.1 Erschließung**

Das Grundstück ist über Strandallee und Gorch-Fock-Straße erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt weiterhin über die Strandallee. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.4.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Grundstücks gering. Die Festsetzungen zur Vorgartenzone der Strandallee werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und gelten unverändert fort.

#### **3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Das zum Abriss vorgesehene Gebäude ist intensiv genutzt und bietet von der intakten Bausubstanz her kein Quartierspotenzial für Fledermäuse oder Gebäudebrüter. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

### **4 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

#### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

#### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 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 ausschließliche 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. 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“.

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.

## **5.2 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt tlw. unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen.

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 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand keine Kosten.

## **7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 28.06.2016 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 15.09.2016

Siegel

(Kara)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 4, 8. Änderung ist am 15.09.2016 rechtskräftig geworden.