

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET SEESEITS DER STRANDALLEE

VON DER SCHARBEUTZER GEMEINDEGRENZE

BIS ZUM LANDHAUS CARSTENS

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	3
2	Planungserfordernis	4
3	Entwurfsbegründung	4
4	Planbegründung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5	Verkehrsflächen	7
6	Ver- und Entsorgung	7
6.1	Trinkwasserversorgung	7
6.2	Versorgung mit elektrischer Energie	7
6.3	Gasversorgung	7
6.4	Abwasserbeseitigung	8
6.5	Oberflächenwasser	8
6.6	Müllentsorgung	8
6.7	Löschwasserversorgung	8
7	Überschwemmungsgebiet	8
8	Kosten	9
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
10	Hinweise	10
11	Beschluss der Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15** der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet seeseits der Strandallee von der Scharbeutzer Gemeindegrenze bis zum Landhaus Carstens.

1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, ist die Gemeinde Timmendorfer Strand Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In dem werden weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich. Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet werden. Dabei ist das Landschafts- und Ortsbild äußerst pfleglich zu behandeln. Das Gebiet ist bebaut mit Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Der vorliegende Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 weicht nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde – genehmigt durch Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a – 312/2 – 03.10 -, ab. Das Gebiet ist als Wohnfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 für ein Gebiet seeseits der Strandallee von der Gemeindegrenze Scharbeutz bis zum Landhaus Carstens trat mit der Bekanntmachung vom 15.02.1995 in Kraft. Wegen mangelndem Steuerungsbedarfs wurde der Bereich von den seeseitigen Grundstücksgrenzen des Baugebiets bis zur Mittelwasserlinie der Ostsee nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen. Dieser wird parallel mit der vorliegenden Änderung aufgehoben. Der Hochwasser- und Küstenschutz ist zwischenzeitlich zusammen mit der teilweisen Umgestaltung der Strandpromenade realisiert worden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Landschaftsplanes entsprechen der vorliegenden Planung.

Da es sich um die Entwicklung des Innenbereiches handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Dies ist zulässig, weil die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

2 Planungserfordernis

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 28.02.2008 die Überprüfung der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 angeregt. Auswirkungen möglicher Änderungen sollten aufgezeigt werden.

Ergebnis: Von den 35 bebauten Grundstücken haben 14 die festgesetzte Grundfläche überschritten und insgesamt sind 9 Doppelgaragen bzw. Doppelcarports vorhanden (zulässig ist je Grundstück nur eine Garage).

Die zulässige 50-prozentige Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO wurde überwiegend nicht eingehalten.

Deswegen ist aus der Grundvorstellung der Bauleitplanung als Ordnungsfunktion die Anpassung an Gegebenheiten geboten. Diese wird jedoch nicht am Maximum ausgerichtet sondern am Durchschnitt.

3 Entwurfsbegründung

Das bebaute Gebiet mit starker Durchgrünung ist für Timmendorfer Strand typisch und ortsbildprägend. Diesen Charakter gilt es zu bewahren. Den Belangen des Freiraum- und Nachbarschutzes, der städtebaulichen Gestaltung und des Boden- und Baumschutzes wird deswegen der Vorrang vor höherer Ausnutzung eingeräumt.

4 Planbegründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das bebaute Gebiet dient vorwiegend dem gehobenen Wohnen und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die Festsetzung bezweckt die Sicherung und Entwicklung vorhandener Einrichtungen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig, um das exklusive Wohnen zu erhalten. Zur Vermeidung atypischer Nutzungen sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3, 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Um das Gebiet für die Eigentumbildung an Familienheimen zu sichern, sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung dient der Erreichung einer größeren Wohnruhe und der Vermischung der Wohndichte. Nicht zulässig sind dagegen Appartements mit eigenem Bad und Kochgelegenheit, die einer sogenannten Rollladensiedlung Vorschub leisten.

Auf den Grundstücksteilen zwischen der Strandpromenade und der seeseitigen Bauflucht sind Stellplätze und Garagen wegen der längeren Zuwegung und der gewünschten Gebietsruhe nicht zulässig. Der Einschränkung weiterer größerer Gebäude dient die Zulässigkeit einer Doppelgarage bzw. eines Carports mit max. 60 m² Grundfläche je Grundstück. Garagen oder Carports auf dem Baugrundstück sind aus baugestalterischen Gründen mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Hinsichtlich ihrer Materialien und Farbgestaltung sind sie wie das Wohngebäude zu behandeln, um ein einheitliches grundstücksbezogenes Gesamtbild zu gewährleisten. In den Dachräumen ist eine Nutzung nicht möglich, da Garagen und Carports mit einer maximal Traufhöhe von 2,70 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt sind. Auf dem Grundstück Strandallee 42/1 ist unmittelbar am Strandzugang ein reetgedeckter Kiosk mit einer Grundfläche von knapp 15 m² für die Strandversorgung vorhanden. Dieser ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen um einen Vorbereitungs- und Lagerraum sowie Toilette zu vergrößern. Wegen seiner Lage wird dafür eine Fläche für besonderen Nutzungszweck – Strandversorgung – mit einer GR < 35 m² festgesetzt und somit andere Nutzungen ausgeschlossen. Der Mindestabstand von dem Gebäude mit harter Bedachung auf demselben Grundstück ist mit mindestens 6,00 m einzuhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Strandallee 35 bis 43 werden wegen überwiegender Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von < 150 m² in die Ausnutzung mit einer Grundfläche < 230 m² einbezogen.

Die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe 3,50 m, Firsthöhe 8,00 m) wurde unverändert vom Ursprungsplan übernommen. Lediglich der Bezugspunkt ist nunmehr nicht die Strandpromenade sondern die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe. Ihre Höhe liegt abhängig vom Geländeverlauf 0,60 m über Oberkante Strandallee. Diese Änderung war notwendig wegen der Höherlegung der Strandpromenade im Zuge der durchgeführten Küstenschutzmaßnahmen.

Aufgrund der Bestandsaufnahme sind die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 von Hundert auf 75 von Hundert angehoben worden. Dies hängt ursächlich mit dem höheren Stellplatzbedarf zusammen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser vorhanden und zulässig. Nebenanlagen sind unzulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

Zusätzlich werden gastronomisch genutzte Außenterrassen zugelassen:

Alles, was z. B. bei Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften nach der Verkehrsauffassung zu ihnen gehört, also auch gastronomisch genutzte Außenterrassen, sind nach den derzeitigen Kommentierungen der Baunutzungsverordnung Hauptanlagen. Dies wurde in der Vergangenheit nicht so gesehen. Außenterrassen wurden den Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zugeordnet und waren auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Anrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung bis zur BauNVO 1990 zulässig.

Die Außenbewirtschaftung in den Tourismusgebieten der Gemeinde ist für die Fremdenverkehrswirtschaft, die Gäste und die Atmosphäre des Ortes sehr wichtig. Deswegen wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Für die gastronomisch genutzten, nicht gedeckten Außenterrassen werden von dem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) gemäß § 16 (6) BauNVO und von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO Ausnahmen vorgesehen. Die Abweichungen von den Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange der Freizeit und Erholung sowie der mittelständischen Wirtschaft und sind sachgerecht. Die Art der Abweichung betrifft die Grundflächenzahl und der Umfang das Maß. Da § 23 (1 bis 4) BauNVO nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen Anlagen zum Gegenstand hat, sind auch diese von der Ermächtigung zur Festsetzung von Ausnahmen erfasst. Mit der Festsetzung bindet die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde an ihr Einvernehmen.

Die Art der Abweichung betrifft die überbaubare Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte, nicht überdeckte Außenterrassen, der Umfang wird generell auf 100 m² beschränkt. Dem Ausnahmeantrag ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Außenterrassen der Eigenart des Baugebiets entsprechen müssen und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen, der Nachbarschutz, insbesondere hinsichtlich unzumutbarer Belästigungen und Störungen gewährleistet wird und sonstige bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

Alternativ wäre auch denkbar, das Maß der baulichen Nutzung und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen generell anzuheben. Dies führt in den bebauten Gebieten zu keinem städtebaulich befriedigenden Ergebnis. Damit würden nicht nur gewerblich genutzte Terrassen möglich, sondern auch größere Baukörper. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar.

5 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird ausschließlich von der Strandallee erschlossen, die auch einige Kurzparkplätze anbietet. Langzeitparkplätze werden auf den kostenfreien Auffangparkplätzen vorgehalten. Entgegen dem Ursprungsplan sind nur noch diejenigen Fußwege von der Strandallee zum Strand als Verkehrsfläche festgesetzt, die im Gemeindebesitz sind.

6 Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen und der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Deren Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen des ZVO ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und den Leitungen oder Kabeln des ZVO einzuhalten. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

6.1 Trinkwasserversorgung

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

6.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag.

6.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Abwasserbeseitigung

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

6.5 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet werden.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

6.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

6.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden. Es ist eine Löschwassermenge von 48 m³ für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Diese kann bei Bedarf aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

7 Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Ostsee. Die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand haben mit Unterstützung des Landes Schleswig-Holstein die Errichtung der Küstensicherungs- und Hochwasserschutzanlagen durchgeführt mit einer beidseitigen angeschütteten Stahlspundwand mit einer Höhe von + 3,00 m über NN.

Unterhalb der Höhe von NN+3,50 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Insbesondere am exponiert liegenden Strand. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr

durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Im Geltungsbereich bestehen keine Bauverbote gemäß § 80 LWG. Die Gefahr durch Ostseehochwasser bleibt davon unberührt. Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5 m empfiehlt die Untere Küstenschutzbehörde beispielhaft folgende Festsetzungen zum Gefährdungsausgleich:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5mNN
- 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 mNN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 mNN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 mNN.
- Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden.

Am Strand bestehen darüber hinaus Genehmigungspflichten nach § 77, § 78 LWG.

Allgemeine Hinweise: Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderlichen küstenschutz-rechtlichen Genehmigungen nach Landeswassergesetz.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand übernimmt zahlreiche Hinweise der Unteren Küstenschutzbehörde in die Begründung. Konkrete Festsetzungen werden jedoch nicht übernommen, da hier ein Übermaß an Festsetzungen zu befürchten ist, welches eine angemessene Nutzung des Gebietes erschwert.

8 Kosten

Der Gemeinde entstehen aufgrund der vorliegenden Planung keine Kosten.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich.

10 Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timmendorfer Strand (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

11 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 15.12.2010 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 23.02.2011

Siegel

(Volker Popp)
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist am 17.02.2011 in Kraft getreten.