

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15, 2. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER SCHARBEUTZER GEMEINDEGRENZE UND  
DEM LANDHAUS CARSTENS**

---

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 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>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>3</b>
3.1	Bebauung	3
3.2	Erschließung	4
3.2.1	Stellplätze	4
3.2.2	Parkplätze	4
<b>4</b>	<b>Emissionen/Immissionen</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
6.1	Fremdenverkehrssatzung	4
6.2	Schifffahrt	5
6.3	Hochwasserschutz	5
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>6</b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15, 1. Änderung. Dieser enthält eine Festsetzung zur Zulässigkeit gastronomisch genutzter Außenterrassen. Diese Festsetzung ist nicht anwendbar, da im Plangebiet gemäß Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll dieser Umstand bereinigt werden. Die Gemeinde hat am 19.01.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Planungsziel ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 7.000 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 der Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet 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. 15 mit seiner 1. Änderung. Diese sehen Allgemeinde Wohngebiete mit differenziertem Zulässigkeitskatalog vor.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand östlich der Strandallee zwischen dem Landhaus Carstens und der Gemeindegrenze zur Gemeinde Scharbeutz. Das Gebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben bebaut.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Bebauung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften geschaffen werden. Im Plangebiet ist ein Beherbergungsbetrieb vorhanden, der einen Frühstücksraum mit Außenterrasse unterhält. Um diesen Bereich auch der Öffentlichkeit nutzbar zu machen, ist die Umwandlung in ein Café geplant. Die nunmehr getroffene Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften vermittelt zwischen den unterschiedlichen Belangen im Plangebiet. Das Ge-

biet ist geprägt durch eine hochwertige Wohnnutzung, die weiterhin vor lärmintensiven Beeinträchtigungen geschützt werden soll. Von daher bleiben Läden und Handwerksbetriebe unzulässig.

Von besonderer Bedeutung in der Fremdenverkehrsgemeinde Timmendorfer Strand ist ein umfassendes Angebot an Beherbergungsbetrieben. Diese Betriebe verfügen auch über gastronomische Einrichtungen, die der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden sollen. Aus diesem Grund werden ausnahmsweise nunmehr Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Durch die Formulierung als Ausnahme kann sichergestellt werden, dass die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften den Belangen der Wohnnutzung nicht zuwiderläuft.

### **3.2 Erschließung**

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

#### **3.2.1 Stellplätze**

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

#### **3.2.2 Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze stehen in den angrenzenden Straßenräumen zur Verfügung.

### **4 Emissionen/Immissionen**

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

### **5 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch diese Änderung nicht berührt.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Fremdenverkehrssatzung**

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

## 6.2 Schiffahrt

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. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

## 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

## **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 27.09.2012 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 11.12.2012      Siegel

(Kara)  
- Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 15, 2. Änderung ist am 08.12.2012 in Kraft getreten.