

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15, 3. ÄNDERUNG**

**(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DIE GRUNDSTÜCKE STRANDALLEE FLURSTÜCK 29/2 UND 30/5**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) 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>4</b>
3.1	Bebauung	4
3.2	Grünplanung	4
3.3	Erschließung	4
<b>4</b>	<b>Emissionen/Immissionen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
6.1	Fremdenverkehrssatzung	5
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 mit seiner 1. und 2. Änderung. Diese sehen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von jeweils 230 m<sup>2</sup> sowie Trauf- und Firsthöhen von max. 3,50 m bzw. 8,00 m vor. Der Grundstückseigentümer möchte den dort vorhandenen Beherbergungsbetrieb modernisieren und erweitern. Dazu wird eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 11.04.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit 700 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 hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2015 dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die geringfügige Veränderung von Art und Maß 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. und 2. Änderung. Diese sehen Allgemeine Wohngebiete mit differenziertem Zulässigkeitskatalog vor.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand östlich der Strandallee und umfasst die Hausnummern Strandallee 47 und 49. Die Grundstücke sind bebaut.



Abb.: google earth pro

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Bebauung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Erweiterung des vorhandenen Beherbergungsbetriebes geschaffen werden. Das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Strandallee 47 wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Das auf dem Grundstück Strandallee 49 vorhandene Gebäude wird modernisiert und erweitert.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben und konkretisiert hierzu die zulässige Nutzung auf ein Hotel mit detailliertem Nutzungskatalog. Apartments sollen nicht entstehen, so dass jegliche Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den Zimmern unzulässig sind. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden an das geplante Vorhaben angepasst. Zwischen den Gebäuden soll ein verglaster Verbindungsgang entstehen, der entsprechend textlich festgesetzt ist. Eine lagemäßige Verortung in der Planzeichnung erfolgt nicht, um hier noch Spielraum bei der Platzierung offen zu halten. Die Grundfläche dieses Bauteils ist bei der festgesetzten Grundfläche berücksichtigt. Die Gestaltungsfestsetzungen werden in Bezug auf die Dachgestaltung erweitert, um unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden.

#### **3.2 Grünplanung**

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. Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des BNatSchG zu berücksichtigen. In artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen wird nicht eingegriffen.

#### **3.3 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.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen. 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. Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung wird auf die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010, IV 334-166.701.400 verwiesen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

#### **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. 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 Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich nicht auszuschließen. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein empfiehlt, der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher

gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden. Weitere beispielhafte Empfehlungen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- 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
- Räume 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 29.09.2015 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 30.11.2015

Siegel

(Kara)  
- Bürgermeisterin –

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15, 3. Änderung ist am 19.11.2015 in Kraft getreten.