

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16**

### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DIE GRUNDSTÜCKE SEESEITIG DER STRANDALLEE**

**VON HAUS NR. 135 BIS 147 IN TIMMENDORFER STRAND**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- 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**

<b>1</b>	<b>Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planbegründung</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
4.1	Wasserversorgung	6
4.2	Versorgung mit elektrischer Energie	6
4.3	Gasversorgung	6
4.4	Abwasserbeseitigung	6
4.5	Oberflächenwasser	6
4.6	Müllentsorgung	6
4.7	Löschwasserversorgung	6
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Küstensicherung und Hochwasserschutz</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>9</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Grundstücke seeseitig der Strandallee von Haus Nr. 135 bis 147 in Timmendorfer Strand.

### **1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, 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 touristische Entwicklung im Bereich der Beherbergungskapazitäten soll nur sehr zurückhaltend und vornehmlich im mittelständischen Bereich durch die Steigerung der Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist – soweit möglich – zu begrenzen.

Der vorliegende Entwurf zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes – genehmigt mit Erlass vom 14.04.1967, AZ IX 310 – 312/2 – 03.10 – und seinen Änderungen bis auf die bisher dargestellte Sonderbaufläche nordwestlich der Wegeparzelle 2/47 und der Wohnbaufläche für das Flurstück 62 überein. Die zwei vorhandenen Wohnhausgrundstücke (Flurstücke 50 und 52) werden nunmehr den Wohnbauflächen zugeordnet, die übrigen Flächen einschließlich Parzelle 62 den öffentlichen Grünflächen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angepasst.

### **2 Planungserfordernis**

Um die planungsrechtliche Genehmigung zur Erweiterung der Kioske mit Toiletten für die Strandversorgung zu erlangen, wird die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang wird gleichzeitig der bauliche Bestand des Mikadogartens innerhalb der Parkanlage übernommen. Die Festsetzung von Grünflächen anstatt des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes – Kur – wird mit Rücksicht auf die Erholung der Bewohner und Gäste getroffen und dient der Ortsgestaltung. Die baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen sind vertretbar, weil sie im Vergleich zur gesamten Grünfläche eine untergeordnete Bedeutung haben. Die Größe der überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche

für zwei Vollgeschosse entspricht der vorhandenen Bodenplatte des Ladens mit einer ca. 100m<sup>2</sup> großen Grundfläche.

Da es sich um eine 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 qm ist und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Damit ist auch die Freistellung von dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und der Verzicht auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplans gegeben.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16a für die Hälfte des Flurstücks 62 in Kraft.

### **3 Planbegründung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das allgemeine Wohngebiet dient wegen der bevorzugten Lage vorwiegend dem Wohnen. Das für das Flurstück 61 bislang festgesetzte reine Wohngebiet wurde in das allgemeine Wohngebiet gliederungsbedingt wegen der direkten Nachbarschaft zu dem Sondergebiet Beherbergung integriert. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe des § 4 Abs. 1 Ziffer 2 sind nicht zulässig. Diese Nutzungen werden durch die Kioske an der Promenade hauptsächlich für die Gäste bereits abgedeckt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen für Gäste bzw. kleine Pensionen) sind mit Rücksicht auf die Fremdenverkehrsfunktion des Ortes allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind lagebedingt und wegen fehlender Gebietsverträglichkeit ausgeschlossen.

Das Sondergebiet – Beherbergung – dient der Standortsicherung der beiden Beherbergungsbetriebe mit den zusätzlichen Einrichtungen und Anlagen für die Versorgung der Gäste. Die Zweckbestimmung dieses sonstigen Sondergebiets wurde von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vollinhaltlich übernommen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet entspricht dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und für das Sondergebiet Beherbergung dem der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Nur für die baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen wurden planungsorientierte absolute Werte festgesetzt, die eine größtmögliche Schonung der Gebiete berücksichtigen.

Die festgesetzte Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für gastronomisch genutzte Außenterrassen bleibt ausnahmsweise bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt, um ein höheres Maß der baulichen Nutzung für Gebäude zu verhindern.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Geeignete Standorte für alle notwendigen Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit 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 unseren Leitungen oder Kabeln 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.

#### **4.1 Wasserversorgung**

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

Zur Sicherstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz von 96 m<sup>3</sup>/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss diese Aussage durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig vom ZVO vorgenommen. Der Bauherr muss einen entsprechenden Auftrag an die ZVO Energie GmbH erteilen.

#### **4.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

#### **4.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Abwasserbeseitigung**

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

#### **4.5 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.

#### **4.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

#### **4.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Löschwasser wird gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, durch den Zweckverband Ostholstein zur Verfügung gestellt. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist.

Im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Die vorhandenen Gebäude sind bauordnungsrechtlich genehmigt.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand verzichtet daher auf den Nachweis zur Löschwasserversorgung/bereitzustellende Löschwassermenge im Umkreis von 300 m zu den einzelnen Planobjekten. Auf die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334-166.701. 400 wird verwiesen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung auch Feuerwehrzu-/ Umfahrten nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Diese dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Die Feuerwehrzu-/ Umfahrten könnten evtl. zu Einschränkungen der überbaubaren Fläche führen.

## **5 Hinweise**

Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **7 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck**

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **8 Küstensicherung und Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt unterhalb von NN+3,5m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Insbesondere am exponiert liegenden Strand. NN+3,5m entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauf- 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 +3,5mNN 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+3,5m 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 +3,5mNN
- 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 +3,0mNN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuie-



rungsplanes

- Anhebung von Erschließungsstrassen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0mNN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0mNN

Am Strand, den Dünen, auf Küstenschutzanlagen bestehen darüber hinaus Genehmigungspflichten nach §77, §78 LWG. Der Abbruch, die wesentliche Änderung und die Errichtung von Anlagen an der Küste sind genauso wie die Nutzung der Küste vorab bei der Unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu beantragen. Die entsprechende Genehmigung bzw. Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Küstenschutzbehörde (LKN-SH, Herzog-Adolf-Strasse 1, 25813 Husum) an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen sowie einer Beschreibung mit Begründung der Ausnahmetatbestände zu beantragen. Eine (Ausnahme-)Genehmigung kann allerdings nur für eine konkrete Nutzung im Einzelfall erteilt werden, nicht jedoch im Rahmen einer Bauleitplanung.

## **9 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung voraussichtlich keine Kosten.

## **10 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 05. Oktober 2009 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 28.10.2010 Siegel ~~(Volker Popp)~~ (Steen)  
~~-Bürgermeister~~ 1.Stellv. d. Bürgermeisters

Die 4. Bebauungsplanänderung ist am 28.10.2010 in Kraft getreten.