

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18d, 1. Änderung

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GRUNDSTÜCK STRANDALLEE HAUSNUMMER 8

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, TÖB, BEHÖRDEN (§§ 2, 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/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Auswirkungen der Planung	4
3.2	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.3	Verkehr	4
3.4	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	6
5	Hinweise	6
5.1	Archäologie	6
5.2	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	7
6	Kosten	7
7	Billigung der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18d, 1. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Grundstück Strandallee Hausnummer 8

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Norden der Gemeinde Timmendorfer Strand befindet sich das Bugenhagenwerk Berufsbildungswerk Timmendorfer Strand. In diesem werden Jugendliche und junge Erwachsene mit unterschiedlichen Behinderungen auf eine Ausbildung vorbereitet oder direkt ausgebildet. Die dort vorgehaltenen Wohnformen bieten jungen Menschen während ihrer BvB- bzw. Ausbildungszeit ein Zuhause. Verschiedene Wohnformen werden den Bedürfnissen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen gerecht. Je nach Grad der Selbstständigkeit und weiterer individueller Bedarfe wohnen sie in Wohngruppen, kleinen Wohngemeinschaften oder Appartements. Das Bugenhagenwerk in Timmendorfer Strand beherbergt im ehemaligen Hotel Strandallee Nr. 8 seit Jahren einen Teil der Auszubildenden im hauseigenen Gebäude. Dieses ist durch seine Bausubstanz und eingetretene Schäden nicht länger zu er-

halten, so dass ein Neubau für die dauerhafte Unterbringung der Auszubildenden geplant ist.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand unterstützt das Vorhaben und hat am die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Strandallee Nr. 8 beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Internatsnutzung. Diese umfasst sowohl die Unterbringung von Schülern mit Versorgungseinrichtungen als ggf. auch Schulungsräume. Die im Bebauungsplan Nr. 18d der Gemeinde Timmendorfer Strand festgesetzten zulässigen Nutzungen in dem Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ lassen das Vorhaben nicht zu.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs für ein Grundstück nicht berührt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand stellt die Bebauungsplanänderung daher nach § 13 BauGB auf. 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Vorgaben der Landesplanung werden durch diese Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs im Sonstigen Sondergebiet nicht berührt.

Für das Grundstück gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18d. Diese setzen ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Tourismus fest.

Der östliche Teil des bebauten Grundstücks liegt innerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG. Da das Grundstück im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt ist, wird gemäß § 65 LNatSchG ein Ausnahmeantrag nicht erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Das Grundstück Strandallee Nr. 8 ist derzeit mit einem ehemaligen Beherbergungsbetrieb bebaut, in dem heute Auszubildende des Bugenhagenwerks untergebracht sind. Nördlich grenzt das Bugenhagenwerk an, westlich befindet sich das Ostseegymnasium. Südlich und östlich setzt sich die bebaute Ortslage Timmendorfer Strands fort. Auf dem Grundstück sind zwei Laubbäume vorhanden.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Auswirkungen der Planung

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan um Übernachtungs- und Schulungszecke wirkt sich auf die Nachbarschaft nicht aus. Beeinträchtigungen, die über die bereits zulässigen Nutzungen (u.a. Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe) hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

3.2 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der Planungsabsicht wird der Katalog der zulässigen Nutzungen um die Nutzung „Internat“ ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten, soweit zutreffend, unverändert fort. Diese Ergänzung berührt die grundsätzliche Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes Tourismus nicht.

3.3 Verkehr

3.3.1 Erschließung

Das Grundstück ist über die Strandallee erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist jeweils ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.4 Grünplanung

Die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18d gelten unverändert fort. Dieses betrifft den Erhalt von zwei Bäumen sowie Einfriedungen.

3.4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ergänzung der Art der baulichen Nutzung um „Internat“ ist nicht Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen bleiben unberührt.

3.4.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Ergänzung der zulässigen Nutzungen nicht berührt.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Sollte eine Feuerwehrezufahrt notwendig sein ist diese wie folgt nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen zu führen und ist durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen. Auch sind die für die Feuerwehrfahrzeuge notwendigen Wendemöglichkeiten einzuplanen - z.B. ein Wendehammer mit 21/19/16 m Durchmesser bzw. eine ausreichend große Rückstoßmöglichkeit.

5 Hinweise

5.1 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern

auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.2 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Pönitz vom 04.01.2021

„Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Beachten Sie, dass im angefragten Bereich LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 25.03.2021 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 10.06.2021



M. Luschard-Feitz

()

– Bürgermeister –
1. Stellv. d. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan Nr. 18d, 1. Änderung ist am 17.06.2021 rechtskräftig geworden.