

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 18d**

#### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS GEBIET IN TIMMENDORFER STRAND,  
SÜDLICH DER GEMEINDEGRENZE NACH SCHARBEUTZ,  
WESTLICH DER STRANDALLEE  
VON STRANDALLEE HAUSNUMMER 8 BIS 34**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.4	Verkehr	12
3.5	Grünplanung	12
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	14
5.4	Müllentsorgung	15
5.5	Löschwasserversorgung/Brandschutz	15
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Hinweise von Ver- und Entsorgungsträgern	16
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>17</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 18d der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand, südlich der Gemeindegrenze nach Scharbeutz, westlich der Strandallee von Strandallee Hausnummer 8 bis 34.

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für das Gebiet landseits entlang der Strandallee von Hausnummer 8 bis 34 besteht kein Bebauungsplan. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB sind Wohngebäude mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen entstanden. Zweitwohnungen, die nur für einen kurzen Zeitraum im Jahr genutzt werden entsprechen nicht dem Planungswillen der Gemeinde, die für das Plangebiet in direkter Strandnähe die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur beabsichtigt. Das Plangebiet ist mit seiner Lage in 2. Reihe zur Ostsee prädestiniert für touristische Nutzungen. Diese sollen mit der Planung gestärkt werden, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18d soll die Planvorstellungen der Gemeinde absichern.

Planungsziele sind die Förderung von touristischen Nutzungen im Plangebiet unter Beibehaltung der für diesen Bereich der Strandallee typischen Bebauungsstruktur von Einzelhäusern sowie der Erhalt der Ortsbildprägenden Baumkulisse.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.600 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 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 11.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18d beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Bestandsorientierte Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor reinen Kapazitätserweiterungen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Hierzu ist im Textteil ausgeführt, dass weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich werden. Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet sein. Es soll eine Steigerung an Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist, soweit möglich, zu begrenzen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand ist das Plangebiet als Sondergebiet - Kur - dargestellt. Für klassische Kurgebiete, wie sie der Flächennutzungsplan aus dem letzten Jahrhundert noch darstellt, gibt es aufgrund der inzwischen erfolgten Änderungen an der Gesundheitsvorsorge keinen Bedarf mehr. Angepasst an den gesellschaftlichen Wandel stuft die Gemeinde diese Gebiete daher nun für den Fremdenverkehr und touristische Zwecke ein. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gefolgt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Entwurf des Landschaftsplans 2007 zeigt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche. Abweichungen zum Landschaftsplan sind durch die Planungen nicht gegeben.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Der östliche Teil der bebauten Grundstücke liegt innerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG. Da die Grundstücke im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind, ist gemäß § 65 LNatSchG ein Ausnahmeantrag nicht erforderlich.

Auf dem Flurstück 130/11 ist ein Naturdenkmal (Stiel-Eiche) vorhanden.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Klein Timmendorf und liegt im Norden der Ortslage Timmendorfer Strand westlich der Strandallee. Die Grundstücke sind mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Einzelhäusern bebaut. Die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes weist überwiegend eine Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen auf. Der Anteil an Zweitwohnungen umfasst ca. 50 %. Auf dem Grundstück Strandallee 8 befindet sich ein Hotel.

Die Erschließung erfolgt über die Strandallee. Westlich des Plangebietes verläuft ein Wanderweg. Erforderliche Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken untergebracht; auf den Grundstücken Strandallee 16 und 30 in einer Tiefgarage.

Der betrachtete Bereich wird durch vorhandene Baumstrukturen geprägt, die typisch für das Ortsbild Timmendorfer Strands sind. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind weiter in einer kleinen Parkanlage mit einem Naturdenkmal vorhanden. Hierbei handelt sich um eine relativ alte und ausprägte Stiel-Eiche. Im Westen überragt die Baumkulisse der Böschungsbe- pflanzung zum Ostseegymnasium und zum Maritim-Hotel die Bebauung.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt ca. 2-3,5 m über Normalhöhennull.

Südlich und nördlich grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an. Westlich befinden sich das Ostseegymnasium und das vielgeschossige Maritim-Club-Hotel. Östlich der Stran- dallee überwiegt kleinteilige Bebauung; dahinter liegt der Ostseestrand.

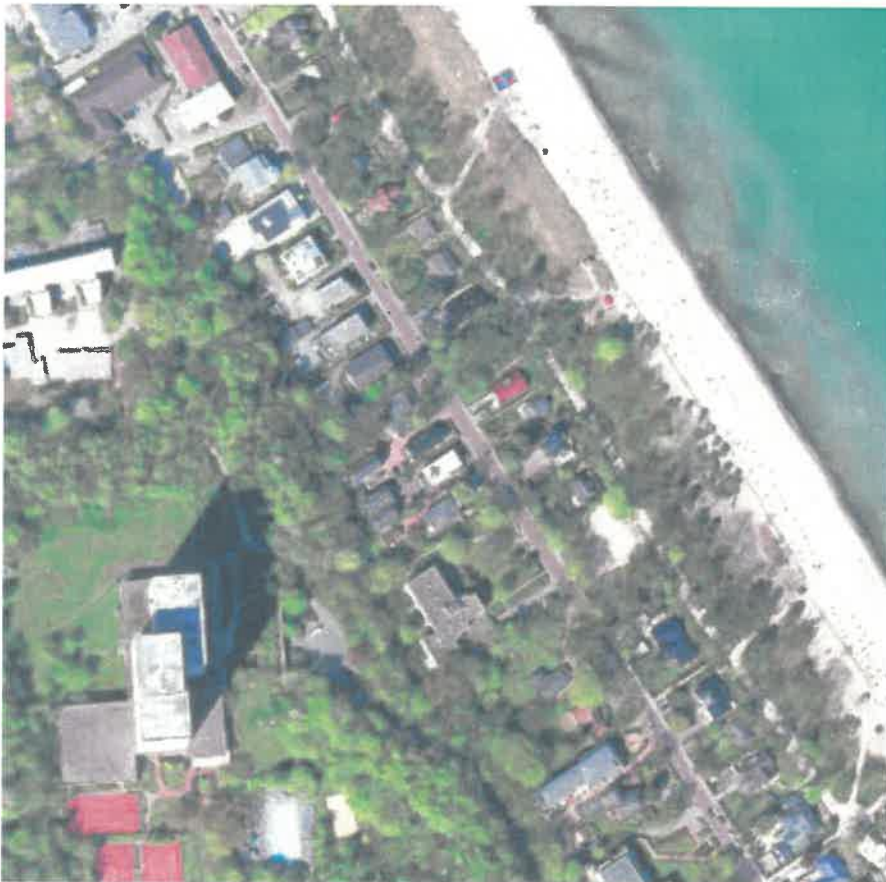


Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	1,85 ha	87 %
Verkehrsfläche:	0,16 ha	7,5 %
Grünfläche:	0,12 ha	5,5 %
<b>Gesamt:</b>	<b>2,13 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Auswirkungen der Planung

##### 3.2.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Die neue Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein gibt das Ziel einer 30 % Steigerung des touristischen Bruttoumsatzes und insgesamt 30 Mio. Übernachtungen (Betriebe mit über zehn Betten) für das Land (ausgehend von 24,8 Mio. im Jahr 2013) vor. Übertragen auf die Gemeinde Timmendorfer Strand bedeutet dies eine Steigerung der gewerblichen Übernachtungen bis 2025 um ca. 21 %. Neben diesen quantitativen Zielen ist es für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft ebenso entscheidend, den veränderten, anspruchsvollen Gästewünschen mit einer hohen Qualitätsaussage zu begegnen. Neubauten gewährleisten diesen modernen Qualitätsanspruch nicht nur im eigenen Betrieb, sondern ziehen weitere Aufwertungen bestehender Kapazitäten und veralteter Angebote nach sich. Es entsteht hierdurch eine dynamische Qualitätsverbesserung für den gesamten Ort. Im Gegensatz zu vielen anderen Ostseebädern war es in der Vergangenheit eine besondere Stärke von Timmendorfer Strand, über eine Vielzahl von Hotels zu verfügen. Die Hotellerie bildet auch heute noch das Rückgrat und wichtigste Standbein des Tourismus in der Gemeinde. Timmendorfer Strand ist zu fast 100 % abhängig vom Tourismus, es gibt keine weiteren Industrien, Gewerbebetriebe (mit Ausnahme eines fleischverarbeitenden Betriebs) oder Branchen, die zu wesentlichen Einkommenseffekten beitragen. Der Struktur und der Zukunftsfähigkeit des Übernachtungsgewerbes gilt daher eine besondere Aufmerksamkeit und Beachtung.

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde Timmendorfer Strand die Hotelstandorte planungsrechtlich bewerten lassen (PLOH 2017). Die Gemeinde Timmendorfer Strand strebt an, alle Hotels an ihren Standorten planungsrechtlich abzusichern und festzuschreiben. Diese Objekte können einem wirtschaftlichen Wettbewerb mit der Umwidmung in Dauer- / Eigentumswohnungen oder anderen nicht dem Tourismus dienenden Nutzung ausgesetzt sein. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat weiterhin ein gemeindeweites Konzept zur Förderung der

touristischen Nutzungen erarbeiten lassen (Gemeinde Timmendorfer Strand, Städtebauliche touristische Ziele der Gemeinde, 2017). Gemäß den Ergebnissen des Konzeptes wird die Gemeinde Schritt für Schritt die strandnahen Bebauungspläne anpassen und die dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete durch tourismusfördernde Sondergebiete ersetzen.

Der Bedarf an weiteren touristischen Angeboten zeigt sich auch in der gemeindlichen Bauleitplanung. In dem Abschnitt der Strandallee zwischen Gemeindegrenze und Wohldstraße hat die Gemeinde kürzlich zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne für Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen aufgestellt.

Das Plangebiet ist mit seiner Lage in 2. Reihe zur Ostsee prädestiniert für touristische Nutzungen, die seitens der Gemeinde gestärkt werden sollen. Die nach § 34 BauGB entstandene Bebauung mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen entspricht dagegen nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der besonderen Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung vorzuhalten.

Aus diesem Grund trifft die Gemeinde Festsetzungen zur Begrenzung der sonstigen Wohnnutzung. Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr. Darüber hinaus macht die Gemeinde von der Neufassung des BauGB Gebrauch und setzt gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt. Mit dieser Festsetzung bezweckt die Gemeinde die Reduzierung von Zweitwohnungsnutzungen im Plangebiet. Aus den Erhebungen anhand der Aktenlage der Gemeinde zu Nebenwohnsitzen geht hervor, dass der Anteil der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen entlang der Strandallee im Verhältnis bereits bei ca. 50 % liegt.

Nr.	Gesamt	Fewo	Zweitw.	Zw./Fewo	Dauerw.	leer
8	0	0	0	0	0	0
10	9	3	4	0	2	0
12	12	0	6	0	6	0
14	7	3	3	0	1	0
16	8	1	3	0	4	0
18	10	2	4	2	1	1
20	2	0	2	0	0	0
22	8	2	3	0	1	2
24	12	3	8	0	1	0
26	2	0	2	0	0	0
30	44	8	23	1	12	0
32	1	0	0	0	1	0
<b>Gesamt:</b>	<b>115</b>	<b>23</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>3</b>

Quelle: Gmd. Timmendorfer Strand

Mit den getroffenen Festsetzungen folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach die Errichtung von Zweitwohnungen, soweit möglich zu begrenzen ist. Vorhandene rechtmäßig entstandene Wohnungen genießen Bestandsschutz. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist entlang der Strandallee durch die Vielzahl von Ferienwohnungen, Hotels und Schank- und Speisewirtschaften durch den Fremdenverkehr geprägt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 22 BauGB liegen vor.

Timmendorfer Strand ist im nördlichen strandnahen Teil entlang der Strandallee weitgehend durch jeweils ein Einzelhaus auf einzelnen oft mit Großbaumbestand durchgrüntem Grundstücken geprägt. Diesen Charakter möchte die Gemeinde erhalten, da ihm ein erheblicher Mehrwert für das Image Timmendorfer Strands zukommt. Unmaßstäbliche Gebäude, die durch ein Zusammenlegen von Grundstücken möglich wären, sind in diesem Teil Timmendorfer Strands nicht ortstypisch und sollen nicht entstehen. Ebenso möchte die Gemeinde die Bebauung wie auch überwiegend im Bestand vorhanden vorrangig an die Strandallee orientieren. Die Anordnung mehrerer Gebäude hintereinander auf ein und demselben Grundstück wird seitens der Gemeinde nicht angestrebt. Die Gemeinde trifft die grundstücksbezogene Festsetzung der Baufenster daher mit einem größerem Abstand zur westlichen hinteren Grundstücksgrenze. In diesem Bereich verläuft ein Fußweg, der von größerem Gehölzbestand begleitet wird. Zu diesem soll ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Von daher werden vereinzelt dort ohne Grenzabstand errichtete vorhandene Gebäude planungsrechtlich nicht gesichert. Soweit rechtmäßig entstanden, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen und bedeuten im Hinblick auf bereits vorhandene Bebauung kaum Einschränkungen. Es ist auch darauf zu verweisen, dass der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 18b, 2. Änderung, die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b sowie der seeseits der Strandallee geltende Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung ähnliche bzw. sogar geringere Bebauungsmöglichkeiten vorsehen. Von daher greifen die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Baugrenzen nicht in Eigentumsrechte ein. Die Festsetzungen sind für die von der Gemeinde avisierten touristischen Nutzungen auch ausreichend. In der Strandallee ist etwas weiter südlich ein Hotel erweitert worden, welches entsprechend den Festsetzungen des zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Grundfläche von max. 700 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Baufenster zulässt. Auf dem Grundstück Strandallee Nr. 32 ermöglicht der Entwurf des Bebauungsplanes z.B. eine zulässige Grundfläche von mehr als 900 m<sup>2</sup> bei drei Vollgeschossen. Ein Beherbergungsbetrieb mit diesen Ausnutzungsziffern lässt sich auch wirtschaftlich darstellbar errichten.



Der Gemeinde ist gleichwohl bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem wichtigen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen hohen Imagewert profitieren werden. Dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, der mit den getroffenen Festsetzungen nachgekommen wird.

### **3.2.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind nahezu vollständig bebaut. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand entsprechen den bodenschützenden Vorgaben des Baugesetzbuches. Bodenversiegelungen werden dabei auf das für die angestrebte Nutzung notwendige Maß beschränkt. Das Ortsbild prägende Bäume werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Durch die Planung werden daher keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange erwartet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit diesem Bebauungsplan eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

## **3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde zur Förderung des Tourismus wird ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorrangig der Unterbringung von touristischen Nutzungen und von Ferienwohnungen. Sonstige Wohnungen sind weiterhin in beschränktem Maße zulässig. Vorhandene genehmigte sonstige Wohnungen genießen zudem Bestandsschutz. Die Festsetzung bezweckt für die Zukunft eine reduzierte Errichtung von Wohnungen im Plangebiet;

insbesondere sollen keine weiteren Zweitwohnungen entstehen, die generell den Entwicklungszielen der Gemeinde in dieser Strandnahen Lage widersprechen.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und den angrenzend vorhandenen Bebauungsplänen. Die tatsächlichen Grundflächen auf den Grundstücken im Geltungsbereich wurden ermittelt und fungierten als Basis für die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 im gesamten Sondergebiet. Hierdurch wird außerdem sichergestellt, dass ein Teil des Grundstückes unversiegelt bleibt und einer ortsbildprägenden Durchgrünung weiterhin zugänglich ist.



Vorhandene genehmigte Gebäude, die die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, sind durch den Bestandsschutz abgesichert.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich und festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird nicht erreicht. Für gastronomisch genutzte und nicht überdachte Außenterrassen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig. Diese Festsetzung dient der Förderung der Tourismusangebote, zu denen eine attraktive Gastronomie dazugehört.

Die zulässige Geschossigkeit wird mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Auch diese Regelung entspricht überwiegend dem Bestand. Überwiegend sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18d zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden. Insoweit schränkt die

Festsetzung von drei Vollgeschossen bestehende Baurechte nicht unverhältnismäßig ein. Das einzige viergeschossige Gebäude im Plangebiet zieht die Gemeinde bewusst nicht als Maßstab für die gewollte Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung heran. Dieses genießt Bestandsschutz.



Um unerwünschte Höhenentwicklung zu verhindern, enthalten die Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin eine Begrenzung der Firsthöhe. Diese bezieht sich auf die Firsthöhen über Normalhöhennull und entspricht ca. 12 m über der Strandallee. Auch hier war der Bestand Maßstab für die gewählte Festsetzung, die den überwiegenden Gebäudebestand berücksichtigt. Das nicht der festgesetzten Firsthöhe entsprechende Gebäude genießt Bestandsschutz.

### 3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich eng an den vorhandenen baulichen Strukturen des Gebietes. Der Gebäudebestand ist überwiegend durch eine straßenseitige Bebauung gekennzeichnet. Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung, um der aufgelockerten Baustruktur in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Zu den westlich angrenzenden Gehölzbereichen und dem dort verlaufenden Wanderweg soll ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Hintereinander liegende mehrere Gebäude auf einem Grundstück entsprechen nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Eine derartige Bebauung beginnt erst ca. 160 m weiter südlich; dort besteht auch eine deutlich größere Grundstückstiefe zwischen Stran-

dallee und An der Waldkapelle. Die drei Bestandsgebäude außerhalb der Baugrenzen an der westlichen Grundstücksgrenze genießen Bestandsschutz. Diese sind ohne Grenzabstand errichtet und widersprechen der von der Gemeinde angestrebten Bebauungsstruktur. Diese Bebauung soll gerade nicht der Maßstab für die Entwicklung des Gebietes sein.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie zur Baugestaltung.

Die Gestaltungsregelungen orientieren sich weitestgehend an dem vorhandenen baulichen Bestand und der Gestaltungsstruktur der Umgebung. Ziel ist ein einheitlicher Rahmen vor allem für die Dach- und Fassadengestaltung, durch die die Eigenart des Siedlungsgefüges gewahrt bleiben kann. Für Neubauten mit Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Begrünung vorgesehen.

## **3.4 Verkehr**

### **3.4.1 Erschließung**

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

### **3.4.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist jeweils ein entsprechender Nachweis zu führen. Einige Kurzzeitparkplätze bietet die Strandallee. Langzeitparkplätze werden auf den kostenfreien Auffangparkplätzen vorgehalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenraums und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Anzahl der Grundstückszufahrten beschränkt. Zufahrten zu Tiefgaragen direkt ab dem Fahrbahnrand wirken gestalterisch negativ. Daher sind Abfahrrampen nur mit einem Abstand von mindestens 10 m zur Strandallee zulässig. Diese Festsetzung ist auf den Bestand abgestimmt.

## **3.5 Grünplanung**

Das Plangebiet mit starker Durchgrünung und zahlreichen Einzelbäumen ist für den nördlichen Ortsteil 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. Die im Plan zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Es handelt sich vorwiegend um standorttypische Großbäume wie Rot-Buche (*Fagus*

*sylvatica*), Weiß-Buche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*). Muss ein festgesetzter Baum aus sicherheitstechnischen Gründen entfernt werden, so ist dieser zu ersetzen.

Um das Naturdenkmal wird eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Über diese Grünfläche verläuft der Fußweg von der Strandallee zum westlich gelegenen Wanderweg.

Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen entsprechen dem bisherigen Straßenbild des Gebietes, dessen Grundstücke zum größten Teil bereits durch Hecken aus Laubgehölzen von der Verkehrsfläche abgetrennt sind.

### **3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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.

### **3.5.2 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 Immissionen / Emissionen**

Vom Plangebiet als Sondergebiet Tourismus gehen keine mit der Nachbarschaft unverträglichen Emissionen aus. Ebenso sind keine Immissionen von vorhandenen umliegenden Nutzungen zu erwarten.

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

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den jeweiligen Stromlieferanten. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Timmendorfer Strand des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das Gewässer Nr. 7 WBV Ostsee und in die Ostsee eingeleitet. Sofern sich die bereits zugelassenen Einleitungsmengen aus der vorhandenen gemeindlichen Oberflächenentwässerung in die Gewässer I. und II. Ordnung durch weitere Erschließungen verändern, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehru-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu

ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Hinweise von Ver- und Entsorgungsträgern**

### **6.2.1 Vodafone GmbH**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

### **6.2.2 Schleswig-Holstein Netz AG**

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 Leitungs-auskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto: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.



## 7 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8 **Kosten**


Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 13.12.2018 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 09.04.19



  
(Robert Wagner)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 18d ist am 13.04.19 rechtskräftig geworden.

