

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 5. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GRUNDSTÜCK STRANDSTRAÙE HAUS-NR. 133 IN NIENDORF

- SCHWIMMBAD -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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 | 3 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 3 |
| 3.2 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 4 |
| 3.3 | Erschließung | 4 |
| 3.4 | Grünplanung | 4 |
| 3.4.1 | Eingriffe | 5 |
| 3.4.2 | Artenschutz | 5 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 5 |
| 5 | Hinweise | 5 |
| 5.1 | Schifffahrt | 5 |
| 5.2 | Küstensicherung und Hochwasserschutz | 5 |
| 5.3 | Bodenschutz | 7 |
| 6 | Kosten | 8 |
| 7 | Beschluss der Begründung | 8 |

BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des Niendorfer Schwimmbades. Die Gastronomiefläche innerhalb des Gebäudes ist verpachtet worden und soll im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Seebrückenvorplatzes auch mit Außengastronomie ausgestattet werden. Damit gehen positive Auswirkungen für den Tourismus in Niendorf einher. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.600 m² weniger als 20.000 m². 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

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Dort werden weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen überein. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Der Entwurf des Landschaftsplanes zeigt für das Plangebiet Sondergebiet Schwimmbad. Abweichungen zum Landschaftsplan sind durch die Planung nicht gegeben.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 20. Dieser setzt ein Sondergebiet „Kur“, konkretisiert mit dem Einschrieb „Schwimmbad“ fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorf zwischen Strandstraße und Ostsee. Das Grundstück ist mit dem Gebäude der Schwimmhalle mit Eingangsbereich und Außensitzplätzen bebaut. An der Strandstraße sind einige Einzelbäume vorhanden.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| SO-Gebiet | ca. 2.010 m ² | 72 % |
| Besonderer Nutzungszweck | ca. 280 m ² | 10 % |
| Verkehrsfläche | ca. 500 m ² | 18 % |
| Größe Plangebiet insgesamt: | ca. 2.790 m² | 100 % |

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Nutzung der vorhandenen Gastronomieeinrichtungen mit Außenterrassen nach deren Umbau geschaffen werden. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 lassen nur eine interne schwimmbadbezogene Gastronomie zu. Die Festsetzung des Sondergebietes wird daher auf den östlichen Teil des Plangebietes zurückgenommen. Der westliche Teil, in dem sich die Gastronomieeinrichtungen befinden und die Außenterrassen gestaltet werden sollen, wird nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB als Fläche mit besonderem Nutzungszweck der Zweckbestimmung "Schank- und Speisewirtschaft" festgesetzt. An dieser prominenten Lage in Zuordnung zur Promenade und zum Seebrückenvorplatz sind andere Nutzungen nicht gewünscht.

Aufgrund der Verkleinerung des Sondergebietes wird zur Absicherung des Schwimmbadbestandes eine Anhebung der Grundflächenzahl erforderlich. Die Schank- und Speisewirtschaft wird mit einer Grundfläche von 200 m² entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird daran angepasst.

Die übrigen Festsetzungen sind aus dem Ursprungsplan übernommen und gelten unverändert fort.

3.3 Erschließung

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

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Parkplätze stehen in Niendorf in der zentralen Ortslage ausreichend zur Verfügung. Das Parkplatzangebot wird zudem durch die Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.20 weiter verbessert werden.

3.4 Grünplanung

Erhaltenswerte Einzelbäume werden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

3.4.1 Eingriffe

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.4.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des BNatSchG zu berücksichtigen. In artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen wird nicht eingegriffen. Bei Verglasungen der Außenterrassen ist darauf zu achten, dass eine Art der Verglasung verwendet wird, die vogelsicher ist. Auch bei den Fensteröffnungen ist darauf zu achten, vogelsichere Verglasungen zu verwenden. Das Beleuchtungskonzept ist nach artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu erstellen.

4 Ver- und Entsorgung

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

5 Hinweise

5.1 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 ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

5.2 Küstensicherung und Hochwasserschutz

Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für das Plangebiet nicht. Das Landeswassergesetz (LWG) verbietet in der aktuellen Fassung lediglich noch den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1).

Das Planungsgebiet liegt landseitig der neu errichteten Anlagen zum Küsten- und

Hochwasserschutz. Eine Beeinträchtigung der Küsten- und Hochwasserschutzrichtungen durch die geplante Maßnahme kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abstand zwischen Hochwasserschutzwand und Schwimmbad beläuft sich nur auf ca. 4 m.

Demnach besteht für die geplante Baumaßnahme auf dem Grundstück Strandstraße 133 je nach Planungsumfang eine Genehmigungspflicht nach § 78 LWG. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deckwerk, Spundwand) dürfen nicht beschädigt werden und die Stand- und Wehrfähigkeit muss durchgehend gewährleistet bleiben. Sollten hier aufgrund der geplanten Maßnahme Anpassungen erforderlich sein, sind diese aufgrund detaillierter Planunterlagen mit dem LKN-SH im Vorwege abzustimmen und im weiteren Verlauf durch den LKN-SH zu genehmigen.

Gemäß § 77 LWG sind die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste genehmigungspflichtig. In diesem Fall besteht je nach Planungsumfang eine Genehmigungspflicht nach § 77 LWG, wenn das sich direkt landseitig an der Hochwasserschutzanlage befindliche Gebäude auf dem Grundstück zum Beispiel in Teilen abgerissen bzw. wesentlich geändert werden soll. Hierzu bedarf es dann einer Antragsstellung mit detaillierten Planunterlagen aus denen u. a. hervorgehen muss, wie die vorhandenen Hochwasserschutzrichtungen gesichert werden sollen. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deckwerk, Spundwand) dürfen nicht beeinträchtigt werden und die Stand- und Wehrfähigkeit muss durchgehend gewährleistet bleiben.

Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsfahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Aufgrund der lokationsspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der exponierten Lage des zu überplanenden Bereiches, ist im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen.

Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen sollen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. 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 Folgendes:

- 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

5.3 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung

des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 13.12.2012 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 28.01.2013 Siegel

(Kara)
- Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 20, 5. Änderung ist am 26.01.2013 in Kraft getreten.