

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 11. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFRER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF/OSTSEE  
ZWISCHEN STRANDSTRASSE, AALBEK UND HAFENSTRASSE**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)  
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) 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>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</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	7
3.4	Verkehr	10
3.5	Grünplanung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung	12
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Hochwasserschutz	13
6.3	Schifffahrt	13
6.4	Gewässer	14
6.5	Archäologie	14
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>15</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 26, 11. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee zwischen Strandstraße, Aalbek und Hafensstraße

### **1 Vorbemerkungen**

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

Der Hafen in Niendorf/Ostsee ist ein beliebter Anziehungspunkt für Touristen und für die Gemeinde Timmendorfer Strand ein bedeutender Bestandteil der touristischen Infrastruktur. Die Festsetzungen des aus dem Jahre 1976 stammenden Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet an der Hafenspitze lässt jedoch aufgrund der eher restriktiv getroffenen Festsetzungen keine adäquate touristische Entwicklung zu. Insbesondere die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet lässt z.B Läden oder Schank- und Speisewirtschaften nur zur Versorgung des Gebietes zu, was der Lage im Ortsgefüge nicht gerecht wird.

Es wurden im Rahmen von verschiedenen Bebauungsplanänderungen bereits Anhebungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen, wenn auch in geringem Umfang (8. und 9. Änderung). Generell ist eine Neuordnung des Bereichs am Hafen anzustreben. In Verbindung mit der Umgestaltung der Hafenspitze kann damit eine Aufwertung der Tourismusfunktionen erreicht werden. Weiterhin soll für die Zukunft gesichert werden, dass in dem Gebiet keine weiteren Eigentumswohnungen, die als Zweitwohnungen genutzt werden, im Übermaß entstehen, sondern Angebote zur Steigerung der touristischen Vielfalt.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 28.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, 11. Änderung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung dient überwiegend dem Planungsziel einer behutsamen Fortentwicklung des Hafenbereichs als einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung, verbunden mit Nachverdichtungen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Stärkung der touristischen Infrastruktur. Die Verbandsgewässer mit ihrer Ufervegetation sollen bei der Planung geschützt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.870 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 (alt) werden durch die nun geplante Festsetzung eines Sondergebietes „Tourismus“ nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. 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. Das Vorhaben entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar und wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet Siedlungsfläche und das Gewässer. Abweichungen zum Landschaftsplan sind durch die Planung nicht gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 aus dem Jahr 1976 und die 8. und 9. Änderung. Diese sehen ein Allgemeines Wohngebiet und ein Ärztehaus mit max. zwei Vollgeschossen vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorf zwischen B 76, Hafenstraße, Strandstraße und Aalbeek und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Niendorf.

Die Grundstücke sind mit Einzelhäusern mit Wohnungen, Ferienwohnungen sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungen bebaut. In den rückwärtigen Bereichen sind Garagen und Nebengebäude angeordnet. Die Freiflächen werden gärtnerisch überwiegend in Form von Zierrasen mit einzelnen Ziergehölzen genutzt.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt zwischen etwa 0,60 m bis 1,60 m über NHN. Im Osten des Plangebietes verläuft die Aalbeek; ein weiteres Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbands Aalbeek quert das Plangebiet in West-Ost-Richtung. Entlang der Gewässer ist Gehölzbestand (Laub- und Nadelgehölze) vorhanden.

Nördlich des Plangebietes liegt der Niendorfer Hafen; ansonsten umgibt die bebaute Ortslage Niendorf das Plangebiet. Im Südwesten hinter der B 76 befindet sich ein Großparkplatz.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	Ca. 4.660 m <sup>2</sup>	45 %
WA-Gebiet:	Ca. 2.350 m <sup>2</sup>	22 %
Verkehrsfläche:	Ca. 1.980 m <sup>2</sup>	20 %
Wasserfläche:	Ca. 1.380 m <sup>2</sup>	13 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 10.370 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Auswirkungen der Planung**

##### **3.2.1 Tourismus**

Entsprechend den Zielvorgaben der Landesplanung beabsichtigt die Gemeinde Timmendorfer Strand die Stärkung der touristischen Nutzungen. Die Gemeinde stellt derzeit mehrere Bebauungspläne (u.a. B-Plan 18d, B-Plan 20, 4. Änderung) mit ähnlicher Zielsetzung auf, da in den letzten Jahren verstärkt gerade in bevorzugten ostseeebenen Lage eine Vielzahl von Eigentumswohnungen entstanden ist, die tlw. nur als Zweitwohnungen genutzt werden. Das Plangebiet an der Hafenspitze Niendorfs eignet sich in hohem Maße für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben (Hotel) in Verbindung mit anderen maritimen Nutzungen und Angeboten (Fischimbiss/-restaurant, Läden etc.). Die Kombination mit Schank- und Speisewirtschaften und der touristischen Struktur seeseits der Strandstraße eröffnet die Ausrichtung hin zu einer attraktiven Flanierzone. Eine Bebauung ausschließlich mit Wohnungen oder Ferienwohnungen gerade auch in den Erdgeschossbereichen verschließt sich dagegen einer touristischen Qualität.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, in einem Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung Tourismus den Anteil von sonstigen Wohnungen zu beschränken und darüber hinaus Regelungen nach § 22 BauGB aufzunehmen. Diese Festsetzung schränkt die Eigentümer nur unwesentlich ein, da in den Erdgeschossen tlw. bereits den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechende Nutzungen vorhanden sind (z.B. Fischrestaurant, Bäcker). Zudem werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angehoben, um Anreize für die von der Gemeinde favorisierte Bebauung zu schaffen.

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

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind vollständig bebaut. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die nun vorgenommene Nachverdichtung entspricht den umweltschützenden Vorschriften im Baugesetzbuch. Die Ortsbild prägenden Gehölze werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Durch die Planung werden daher keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange erwartet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der 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-Wärmegegesetz (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 für den hafennahen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Sonstige Wohnungen einschließlich Betriebswohnungen sind in beschränktem Maße zulässig. Damit bezweckt die Gemeinde eine reduzierte Errichtung von (Zweit-)Wohnungen in bester Lage, die den Entwicklungszielen der Gemeinde widerspricht.

Die Gemeinde hat die Nutzungen im Quartier grundstücksbezogen zusammengestellt:

Lage	Nutzung
Hafenstraße 1	Physiotherapiepraxis 2-Penthouse Ferienwohnungen
Hafenstraße 3	4 Wohnungseinheiten Dauermiete
Strandstraße 50	2 Zweitwohnungen 2 Hauptwohnungen 2 Läden
Strandstraße 52	3 Zweitwohnungen 1 Ferienwohnung 2 Mischnutzung (Ferienwhg./ Zweitwhg.)
Strandstraße 54	Leerstand - keine Nutzung
Strandstraße 56	1 Restaurant 1 Hauptwohnung

Danach sind im Sondergebiet derzeit insgesamt 15 Wohnungen vorhanden, wovon 1/3 bereits ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wird. Dagegen werden nur 3 Wohnungen als Dauerwohnungen genutzt. Mit der getroffenen Festsetzung schränkt die Gemeinde sonstige Wohnungen zum Dauerwohnen damit gegenüber dem Bestand nicht ein.

Der Erdgeschosszone kommt in diesem Bereich der Strandstraße direkt an der Hafenspitze eine besondere Bedeutung zu. Dort sind bereits publikumswirksame Läden und Schank- und Speisewirtschaften vorhanden, die weiter gefördert werden sollen. Wohnungen und Ferienwohnungen sind im Erdgeschoss daher nur auf der Hälfte der Grundfläche und nur rückwärtig zulässig. Rückwärtig bedeutet hier, dass die Ferienwohnungen und sonstigen Wohnungen nicht direkt an der Strandstraße gelegen zulässig sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes verbleibt es bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Beherbergungsbetriebe sind dort allgemein zulässig. Ferienwohnungen sind in der Anzahl nicht beschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes ist zu beachten.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für einen Teilbereich der Ortschaft Nien- dorf/Ostsee. 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 unterstützend zu den getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen die Reduzierung von Zweitwohnungsnutzungen im Plangebiet.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes angehoben, um die angestrebte touristische Nutzung auch wirtschaftlich darstellen zu können. Dies betrifft die Grund- und Geschossflächenzahlen. Zur Vermeidung des Ortsbild sprengender Gebäudehöhen werden Trauf- und Firsthöhen vorgegeben, die sich am derzeitigen Bestand in etwa orientieren.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden die Festsetzungen aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nahezu unverändert übernommen. Für eine Geschossflächenzahl wird keine Notwendigkeit mehr gesehen.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden insoweit vergrößert, um die nun festgesetzten Grundflächenzahlen unterbringen zu können. Der Charakter einzelner Gebäude auf den bestehenden Parzellen soll bestehen bleiben, sodass die bestehenden einzelnen Baufenster in Verbindung mit nur zulässiger Einzelhausbebauung übernommen werden.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie zur Baugestaltung. Die Gestaltungsregelungen orientieren sich weitgehend an dem vorhandenen baulichen Bestand. Ziel ist ein einheitlicher Rahmen, durch den die Eigenart des Siedlungsgefüges gewahrt bleiben kann. Die Nebenanlagen sollen in ihrer Gestaltung den Hauptanlagen in etwa entsprechen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend dem Bestand beschränkt; eine Neubebauung mit Kleinappartements soll damit verhindert werden.

### **3.4 Verkehr**

#### **3.4.1 Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen anliegenden Straßen. Änderungen sind hier nicht erforderlich. Das Allgemeine Wohngebiet liegt an der freien Strecke der Bundesstraße. Die Anbauverbotszone mit entsprechenden Festsetzungen ist aufgenommen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 76 nicht angelegt werden.

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 ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Umfeld in der Straße Am Rethwarder und südlich der B 76 zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Die uferbegleitenden Bepflanzungen der Verbandsgewässer werden mit einem Bindungsgebot für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert; ebenso wie die Gehölzkulisse entlang der B 76. Das Erhaltungsgebot für Bepflanzungen zielt auf standortheimische Gehölze ab.

#### **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,

- wildlebenden 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,

- wildlebende 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,
- wildlebende 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 die 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. In die Verbandsgewässer wird nicht eingegriffen. Die begleitenden Gehölze werden mit Erhaltungsgebote gesichert. 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**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm berührt. Zur Beurteilung der Auswirkungen liegt ein Lärmgutachten vor (Ing.-Büro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 2009, ergänzt mit Stellungnahme vom 30.10.2014). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind festgesetzt (passive Schallschutzmaßnahmen). Aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen bzw. -wänden scheidet aufgrund der innerörtlichen Lage und den Grundstückszufahrten aus.

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind im Sondergebiet Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Im WA-Gebiet sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **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 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unter 3 m über NHN. In den Bebauungsplan ist eine Kennzeichnung aufgenommen, dass besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die in Betracht kommenden Hochwasserschutzmaßnahmen sind aufgeführt. Im Rahmen der erforderlichen jeweiligen Einzelfallentscheidung durch die untere Bauaufsicht ist gem. § 80 Abs. 3 LWG das Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde einzuholen. Dieses kann lediglich für Vorhaben in Aussicht gestellt werden, die mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind und bei denen eine besondere Härte, oder ein dringendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann. Das dringende öffentliche Interesse besteht in der Notwendigkeit, am Nienborfer Hafen abschließende Festsetzungen zur Förderung des Tourismus zu treffen und Zweitwohnungen zu beschränken. Die derzeit getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan einschl. der Änderungen sind nach der Novelle des BauGB und der BauNVO dazu nicht ausreichend. Zudem folgt die Planung den umweltschützenden Vorgaben des Baugesetzbuches, durch Nachverdichtung die Flächeninanspruchnahme insgesamt zu verringern. Auf dem Planwerk ist das Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG vermerkt.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Plangebiet ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c WHG).

## **6.3 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. Von der Wasser-

straße 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.

#### **6.4 Gewässer**

Im Plangebiet sind die Aalbeek und ein weiteres Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Aalbeek als Wasserflächen festgesetzt. Die Verbandssatzung ist zu beachten.

#### **6.5 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.

### **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

#### Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

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

#### 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 03.05.2018 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 31.05.2018

Siegel

(Rainer Steen)

-1. Stellv. d. Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 26, 11. Änderung ist am 07.06.2018 rechtskräftig geworden.