

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 12. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET IN NIENDORF/OSTSEE
SÜDLICH DER STRANDSTRASSE,
WESTLICH DER STRASSE „AM RETHWARDER“
UND ÖSTLICH DER AALBEEK**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
4	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Gasversorgung	8
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	8
5	Hinweise	9
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Gewässer	9
5.3	Hochwasserschutz	9
5.4	Schifffahrt	10
6	Kosten	10
7	Billigung der Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 26, 12. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet in Niendorf/Ostsee südlich der Strandstraße, westlich der Straße „Am Rethwarder“ und östlich der Aalbeek

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für den Bereich zwischen der Straße „Am Rethwarder“ und der Aalbeek bestehen konkrete Planungsabsichten der Gemeinde, die Unterbringung der DLRG-Rettungsschwimmer im Zeitraum von Mai bis September zu verbessern. Das heute dort genutzte Gebäude ist deutlich zu klein und komfortlos. Im Haus sind 22 Rettungsschwimmer in Zimmern mit Mehrstockbetten untergebracht. Die Zimmer bieten keinen Platz für Abstellmöglichkeiten (Ausrüstung der Mitglieder usw.). Es ist zudem nur eine Gemeinschaftsdusche für Frauen und eine für Herren, sowie ein Aufenthaltsraum mit Küche vorhanden. Zukünftig soll dort ein modernes Angebot für ca. 30 Mitglieder geschaffen werden.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 06.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, 12. Änderung beschlossen, um das Vorhaben zeitnah verwirklichen zu können.

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine adäquate Unterbringung der DLRG-Rettungsschwimmer. Außerhalb der Strandsaison bietet es sich an, Teile des dann von der DLRG nicht benötigten Gebäudes (z.B. den Aufenthaltsraum) für kulturelle Zwecke oder für die Kinder- und Jugendarbeit zu nutzen. So könnten dort z.B. Volkshochschulkurse, Lesungen oder ähnliches durchgeführt werden.

Die Gemeinde nimmt die Planung darüber hinaus zum Anlass, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 in dem Bereich grundsätzlich an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen (Parkplatz, Fläche für Versorgungsanlagen) anzupassen.

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 300 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

Übergeordnete Planungsvorgaben werden durch das Vorhaben nicht berührt. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26. Diese sehen eine Grünfläche und Parkplätze in Längsaufstellung entlang der Straße „Am Rethwarder“ vor. Entlang der Aalbeek ist ein Recht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes eingetragen.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Aalbeek Grünfläche dar. Der vorhandene Parkplatz und das genutzte Gebäude sind nicht enthalten. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Planung dem Flächennutzungsplan nicht grundsätzlich widerspricht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in Niendorf/Ostsee südlich der Strandstraße zwischen der Straße „Am Rethwarder“ und der Aalbeek und umfasst die Flurstücke 199/8, 199/7, 199/9 und tlw. 199/10 der Flur 2 der Gemarkung Niendorf. Im nördlichen Teil sind Parkplätze vorhanden, die im Zuge der Hafenumgestaltung im Jahr 2006 geschaffen wurden. Der mittlere Bereich ist mit dem heutigen Gebäude der DLRG bebaut. Im Süden befindet sich eine Versorgungsanlage zur Stromversorgung. Die westlich gelegene Aalbeek wird von Gehölzen begleitet. Das Gelände ist eben und liegt mit ca. 1 m nur wenig über Normalhöhennull.

Im Süden des Plangebietes verläuft die B 76. Im Nordwesten befindet sich der Niendorfer Hafen mit entsprechend maritimen Nutzungen. Im Osten und Norden grenzt die bebaute Ortslage (vorwiegend Wohnen und Ferienwohnen, aber auch Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und Einzelhandel) an das Plangebiet an.



Abb.: internet-Karte Kreis OH

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinbedarf:	ca. 630 m ²	20 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.710 m ²	53 %
Versorgungsanlagen:	ca. 500 m ²	16 %
Grünfläche:	ca. 360 m ²	11 %
Gesamt:	ca. 3.200 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen bzw. eine andere Standortwahl drängen sich nicht auf. Das derzeit bereits vorhandene Gebäude soll an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt werden. Das Grundstück ist aufgrund der Strand- und Hafennähe für das Vorhaben sehr gut geeignet.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind deutliche Verbesserungen bei der saisonalen Unterbringung der Rettungsschwimmer verbunden. Eine adäquate Unterkunft ist für einen angenehmen Freizeit-aufenthalt außerhalb der Dienstzeiten unerlässlich und fördert insgesamt die Bereitschaft junger Menschen, sich für das Gemeinwohl zu engagieren. Der Neubau wird an gleicher Stelle des bisherigen Gebäudes errichtet, damit ist den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Ein dichteres Heranrücken an die Aalbeek erfolgt nicht. Da das vorhandene, direkt an die Aalbeek angrenzende Nebengebäude ebenfalls abgerissen wird, sind für den Uferrandstreifen Aufwertungen anzunehmen. Vorhandene Grünstrukturen entlang der Aalbeek werden gesichert, so dass hier eine Verbesserung im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu erwarten ist.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Grundstück für die DLRG wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturelle Zwecke“ und „soziale Zwecke“ festgesetzt. Damit werden die ganz konkret geplanten Nutzungen der Fläche beschrieben. Die Hauptnutzung ist während der Strandsaison für die Unterbringung der DLRG-Rettungsschwimmer vorgesehen. Außerhalb dieser Zeit kann eine Nutzung für kulturelle Zwecke z.B. der örtlichen Vereine erfolgen. Denkbar sind im Aufenthaltsraum z.B. Volkshochschulkurse, Lesungen o.ä. Die beabsichtigte Doppelnutzung entspricht den umweltschützenden Intentionen des Baugesetzbuches. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird so erreicht.

Auf detaillierte Festsetzungen der zulässigen Nutzungen über die festgesetzten Zweckbestimmungen hinaus wird verzichtet, da die außerhalb der Badesaison denkbaren kulturellen Angebote vielfältig sind. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist Eigentümerin des Grundstücks, so dass unbeabsichtigte und der geplanten Zweckbestimmung widersprechende Nutzungen ausgeschlossen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorstellungen der Gemeinde für ein ausreichendes Angebot zur Unterbringung der DLRG-Rettungsschwimmer einschließlich Aufenthaltsbereichen.

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden ausschließlich durch die Planzeichnung dieser 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 bestimmt. Textliche Festsetzungen aus vorherigen Planfassungen sind nicht anzuwenden.

3.5 Verkehr

Das Grundstück ist über die Straße „Am Rethwarder“ erschlossen. Die Verkehrsfläche wird dem tatsächlichen Ausbau gemäß festgesetzt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die vorhandenen Parkplätze südlich der Strandstraße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung analog zum Bestand festgesetzt. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu führen. Parkmöglichkeiten stehen z.B. auf dem direkt angrenzenden Parkplatz zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich auf den Erhalt von Gehölzen entlang der Aalbeek. Die Gemeinde strebt hier den Schutz größerer, die Silhouette bestimmender Gehölze an. Notwendige Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung bleiben unberührt. Ebenso ist ein Freizeitaufenthalt (z.B. Sitzbänke o.ä.) innerhalb der Fläche zulässig.

Soweit durch Baumaßnahmen mit der Baumschutzsatzung geschützte Bäume nicht erhalten werden können, ist entsprechend der Satzung Ersatz zu leisten.

3.6.1 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.

3.6.2 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. 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

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Das im Plangebiet gelegene Grundstück der Versorgungsanlage ist dementsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

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

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

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. 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.

5 Hinweise

5.1 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.

5.2 Gewässer

Westlich des Plangebietes verläuft ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbands Aalbeek. Die Verbandssatzung ist zu beachten.

5.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unter 3 m über NHN. Derzeit ist davon auszugehen, dass für den überplanten Bereich das Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG gilt. Allerdings sind gemäß § 80 Abs. 3 LWG Ausnahmen von den Verboten gem. § 80 Abs. 1 LWG zulässig, wenn „sie mit den Belangen des Küstenschutzes und Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht“. Der Nachweis der besonderen Härte oder des dringenden öffentlichen Interesses obliegt dem jeweiligen Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Über die Zulassung von Aus-

nahmen entscheidet die für die Baugenehmigung zuständige Behörde im Einvernehmen mit der unteren Küstenschutzbehörde.

Die besondere Härte resultiert in diesem Falle aus der geplanten Modernisierung eines rechtmäßig an Ort und Stelle seit langem vorhandenen Gebäudes, welches an gleicher Stelle neu errichtet werden soll. Das dringende öffentliche Interesse ergibt sich aus der Notwendigkeit, für einen Schutz der Badegäste sorgen zu müssen. Dafür ist ein Standort in Strandnähe erforderlich. Andere Grundstücke stehen nicht zur Verfügung.

5.4 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 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.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch den Neubau der DLRG-Unterkunft.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 29.06.2017 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 01.11.2017

Siegel

(Kara)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 26, 12. Änderung ist am 28.10.2017 rechtskräftig geworden.