

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 8. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN STRANDSTRAÙE, AALBEEK, B 76 UND  
HAFENSTRAÙE**

---

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE AUSLEGUNG (§ 4A (3) 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Bebauung	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.2.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.3	Erschließung	6
3.3.1	Stellplätze	6
3.3.2	Parkplätze	6
3.4	Grünplanung	6
3.4.1	Eingriffe	6
3.4.2	Artenschutz	7
<b>4</b>	<b>Emissionen/Immissionen</b>	<b>7</b>
4.1	Emissionen	7
4.2	Immissionen	7
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	7
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	8
5.5	Gasversorgung	8
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Gewässer	9
6.3	Wasserschongebiet	9
6.4	Hochwasserschutz	9
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>10</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 26, 8. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet zwischen Strandstraße, Aalbeek, B 76 und Hafenstraße

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für ein Grundstück an der Hafenstraße im Ortsteil Niendorf besteht die Planungsabsicht, ein Ärztehaus zu errichten. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 09.06.2011 die Aufstellung einer 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Ärztehauses. Die Gemeinde nimmt diese Planungsabsicht zum Anlass, die Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf den Bestand zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die Gemeinde hatte bereits 2009 den Aufstellungsbeschluss für eine 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gefasst. Dieses Planverfahren wird nicht fortgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 930 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. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes 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**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Festsetzung des Ärztehauses, die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl und die Neuordnung der Baugrenzen nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

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

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorf zwischen B 76, Hafenstraße, Strandstraße und Aalbeek. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit Wohngebäuden, tlw. mit Ferienvermietung und Versorgungseinrichtungen mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Das Gelände ist weitgehend eben. Im Osten des Plangebietes verläuft die Aalbeek, ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbands Aalbeek quert weiterhin das Gebiet in Ost-West-Richtung. Entlang der Hafenstraße sind einige Laubbäume vorhanden.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete	ca. 3.700 m <sup>2</sup>	56 %
Besonderer Nutzungszweck	ca. 900 m <sup>2</sup>	14 %
Verkehrsfläche	ca. 1.610 m <sup>2</sup>	24 %
Wasserflächen	ca. 400 m <sup>2</sup>	6 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 6.610 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Bebauung**

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ärztehauses an eben dieser Stelle geschaffen werden. Zudem werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Hinblick auf den Bestand überprüft. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt überwiegend entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets dient vorwiegend dem Wohnen, der Versorgung des Gebiets mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerks- und Beherbergungsbetrieben in unmittelbarer Nähe des Niendorfer Hafens und dem Strand. Änderungsbedarf im Hinblick auf die Planinhalte ergibt sich nicht.

Eine besondere Bedeutung kommt dem zentralen Grundstück an der Hafenstraße zu. Hier soll nach dem ausdrücklichen Willen der Gemeinde ein Ärztehaus an eben dieser Stelle der Ortslage entstehen. Aufgrund dieses geplanten Vorhabens hebt die Gemeinde die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück an. Die Festsetzung eines WA-Gebietes für das Grundstück ist nicht zielführend, da

dort dann ein breiteres Nutzungsspektrum zulässig wäre und die gewünschte Nutzung „Ärztehaus“ kaum durchsetzbar ist. Die Gemeinde wählt aus diesem Grund für das Grundstück eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB „besonderer Nutzungszweck von Flächen“ mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“. Zulässig sind hier ein Ärztehaus sowie max. zwei Wohnungen. Diese Planung ist mit dem Eigentümer abgestimmt. Die Gemeinde denkt hier nicht an eine kleine Praxis für Allgemeinmedizin, sondern an die Niederlassung auch von Fachärzten, die über die Funktion einer Versorgung des Gebietes hinausgeht. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsgefüge und guter Erreichbarkeit bietet sich das Grundstück für die geplante Nutzung an.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl für die Bebauung an der Strandstraße wird von 0,25 auf 0,3 angehoben. Damit erfolgt eine Anpassung an die benachbarte Grundflächenzahl östlich der Straße Am Rethwarder und an den Bestand, der dieser Grundflächenzahl entspricht. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet und dafür eine Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen hafenbezogenen Gastronomie und des Fremdenverkehrs darf die zulässige Grundfläche für nicht überdachte Außenterrassen bis zu 33,3 % überschritten werden. Für das geplante Ärztehaus wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die den geplanten Baukörper ermöglicht. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Die südlich angrenzende eingeschossige Bebauung verbleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,1 bei der ursprünglichen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Dieses ist der Ortsrandsituation und dem notwendigen Schutz vor Verkehrslärm geschuldet.

### **3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Neben dem städtebaulich gewünschten seitlichen Grenzabstand zielt die Festsetzung von Einzelhäusern auf den Ausschluss von Hausformen ab, die eher dem vorstädtischen Siedlungsbau zugerechnet werden. Die nicht gedeckten gastronomisch genutzten Außenterrassen sind für die Lage am Hafen und für Bewohner sowie Gäste ausdrücklich erwünscht und deshalb außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.2.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen die Gestaltung. Das Sattel- und Walmdach sind die vorherrschenden Dachformen in Niendorf. Sie fügen sich in das bebaute Umfeld des Niendorfer Hafens gut ein. Um die Versickerung des Oberflächenwassers für die Grundwasserneubildung zu fördern werden die Materialien für Stellplätze und deren Zufahrten festgesetzt.

### **3.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Hafenstraße und die Strandstraße gegeben. Änderungen sind nicht geplant. Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 76. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich übernommen. Direkte Zugänge und Zufahrten zur B 76 sind unzulässig.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.3.1 Stellplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Für das geplante Ärztehaus wird eine Stellplatzfläche festgesetzt, da aus Gründen der Gestaltung des Straßenraumes die Anlage einer großflächigen Stellplatzanlage vor dem Gebäude nicht gewünscht ist. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen.

#### **3.3.2 Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze stehen in der Hafenstraße und auf dem Parkplatz Am Rethwarder zur Verfügung.

### **3.4 Grünplanung**

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Das Gewässer mit uferbegleitender Bepflanzung wird mit einem Bindungsgebot für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Das Erhaltungsgebot für Bepflanzungen zielt hier auf standortheimische Gehölze ab.

#### **3.4.1 Eingriffe**

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.

### **3.4.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der Gehölzstrukturen mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen. In diese wird durch die Planung nicht eingegriffen.

## **4 Emissionen/Immissionen**

### **4.1 Emissionen**

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **4.2 Immissionen**

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.

## **5 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das von Parkplätzen anfällt, sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50,

S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung erforderlich. Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung hingewiesen.

### **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **6 Hinweise**

### **6.1 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.

## **6.2 Gewässer**

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

## **6.3 Wasserschongebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timmendorfer Strand (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

## **6.4 Hochwasserschutz**

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Ostsee. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine grundsätzlichen küstenschutzrechtlichen Bedenken. Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m wird beispielhaft Folgendes vorgeschlagen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- 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.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und bei Bauanzeigeverfahren hat der Entwurfsverfasser die mit dem Überschwemmungsgebiet erforderlichen baulichen Maßnahmen zu beachten.

## **7 Kosten**

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

## **8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich.

## **9 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 25.06.2015 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 19.10.2015      Siegel

(Hatice Kara)  
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 26, 8. Änderung ist am 10.10.2015 in Kraft getreten.