

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 28, 11. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF

NÖRDLICH GARTENWEG, ÖSTLICH GRÜNER WEG

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)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE 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 / 808097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Im Plangebiet ist der Bau eines zusätzlichen Gebäudes im Bereich der 1. Baureihe am Gartenweg als Pension Garni mit einer Eigentümerwohnung geplant. Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 156/1 wird abgerissen.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 14.01.2010 die Aufstellung einer 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters am Gartenweg. Eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 1.910 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. Die touristische Entwicklung im Bereich der Beherbergungskapazitäten soll nur sehr zurückhaltend und vornehmlich im mittelständischen Bereich durch die Steigerung der Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist – soweit möglich – zu begrenzen.

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes – genehmigt mit Erlass vom 14.04.1967, AZ IX 310 – 312/2 – 03.10 überein. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

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

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorf zwischen Gartenweg und Ostseestrand. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bebaut. Im Plangebiet sind einige Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen vorhanden. Soweit erhaltenswert, sind diese mit einem Erhaltungsgebot belegt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 7.640 m ²	100 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 7.640 m²	100 %

3.2 Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baufenster zur Realisierung einer Pension Garni mit Eigentümerwohnung geschaffen werden. Negative Auswirkungen werden durch die Planung nicht erwartet. Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben unverändert. Mit der Umstellung der Planinhalte auf die BauNVO 1990 geht mit einer Beschränkung des Versiegelungsgrades gem. § 19 (4) BauNVO gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht in Bezug auf den Bodenschutz eine Verbesserung einher.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen gelten mit Ausnahme der Regelungen zur Grund- und Geschossflächenzahl unverändert fort.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Änderungsbedarf im Hinblick auf die Planinhalte ergibt sich nicht.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 wird erstmalig eine Begrenzung für Versiegelungen gem. § 19 (4) BauNVO aufgenommen. Diese wird aufgrund der erforderlichen und auch auf den Grundstücken vorhandenen Garagen, Stellplatz- und Nebenanlagen mit 0,75 festgesetzt.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die geplante Pension Garni errichten zu können, wird am Gartenweg ein zusätzliches Baufenster festgesetzt. Die geplante Bebauung fügt sich damit in die vorhandene Anordnung der Bebauung entlang der Straße ein. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wird abgerissen. Änderungsbedarf für die Bauweise ergibt sich nicht.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über den Gartenweg und Grünen Weg gegeben. Änderungen sind nicht geplant. 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. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen.

3.3.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen in den umliegenden Straßenverkehrsflächen zur Verfügung.

3.4 Grünplanung

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Erhaltenswerte Einzelbäume und Ergänzungspflanzungen werden aus dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen unverändert übernommen.

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand wird hingewiesen. Schädigungen vorhandener Bäume durch Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Maßnahmen an vorhandenen Bäumen sind nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.

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 Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der Gehölzstrukturen mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen, die durch Gehölzentfernungen berührt werden können. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen ist hier mit häufig vorkommenden ungefährdeten, Gehölz brütenden Arten zu rechnen, die alle in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand liegen.

Um das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG bei Brutvögeln zu umgehen, dürfen Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt werden. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird in Bezug auf die Gehölz brütenden Vogelarten nicht verletzt, da die Rodung der Gehölze vor der Brutzeit der Vögel erfolgt. Der Baubetrieb selbst führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung zu erwartenden Vogelarten nicht besonders störanfällig sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Plangebiet werden zwar beschädigt, denn Gebüschbrüter verlieren durch die Rodung von Gehölzen kleine Teile ihrer Brutreviere. Jedoch ist der Verlust nicht als erheblich einzustufen.

4 Emissionen/Immissionen

4.1 Emissionen

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Immissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die B 76. Aufgrund der Entfernung von etwa 200 m sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendigen Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Im Planbereich liegen Kommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

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.

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet werden. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Niendorf" gewährleistet. Löschwasser wird gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, durch den Zweckverband Ostholstein zur Verfügung gestellt. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6 Hinweise

6.1 Fremdenverkehrssatzung

Es ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

6.2 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.

6.3 Küstensicherung und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen sollen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. 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

- 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

Am Strand, den Dünen, auf Küstenschutzanlagen bestehen Genehmigungspflichten nach § 77, § 78 LWG. Der Abbruch, die wesentliche Änderung und die Errichtung von Anlagen an der Küste sind genauso wie die Nutzung der Küste vorab bei der Unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu beantragen. Die entsprechende Genehmigung bzw. Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Küstenschutzbehörde (LKN-SH, Herzog-Adolf-Strasse 1, 25813 Husum) mit aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen sowie einer Beschreibung mit Begründung der Ausnahmetatbestände zu beantragen. Eine (Ausnahme-)Genehmigung kann allerdings nur für eine konkrete Nutzung im Einzelfall erteilt werden, nicht jedoch im Rahmen einer Bauleitplanung

6.4 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.

7 Kosten

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

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 24.03.2011 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 10.05.2012

Siegel

(Steen)

- 1. Stellv. d. Bürgermeisters -

Der Bebauungsplan Nr. 28, 11. Änderung ist am 10.05.2012 in Kraft getreten.