

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 45, 2. ÄNDERUNG**

#### **(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)**

#### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GRUNDSTÜCK AM TIMMENDORFER PLATZ 12 UND IN DER POSTSTRASSE 3  
-NAUTIC-CLUB-**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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**

<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>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	6
3.6	Emissionen/Immissionen	8
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Gasversorgung	8
4.3	Wasserver- / und –entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	9
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Hochwasserschutz	9
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>10</b>

## **ANLAGEN**

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Gutachten Nr. 8057 Stellungnahme über zu erwartende Schallimmissionen nach außen durch einen Musikclub, Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, 18.01.2019

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Grundstück am Timmendorfer Platz 12 und in der Poststraße 3  
-Nautic-Club-

### **1 Vorbemerkungen**

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

Der Gebäudekomplex mit der Diskothek „Nautic-Club“ und der dazugehörigen Schank- und Speisewirtschaft am Timmendorfer Platz ist 2016 durch ein Feuer schwer beschädigt worden. Die Diskothek wurde zerstört, weitgehend unversehrt blieben nur das Gebäude Poststraße 3 sowie die Läden im Erdgeschoss. In dieser prominenten Lage im Herzen von Timmendorfer Strand entstand so ein erheblicher städtebaulicher Missstand. Zwischenzeitlich wurden der Gemeinde seitens eines Investors konkrete Pläne zu einer Wiedererrichtung der Diskothek und der Schank- und Speisewirtschaften vorgelegt. Inhalt des Vorhabens ist die Neuerstellung des durch den Brand zerstörten Gebäudeteils zur Wiederaufnahme des Diskothekbetriebes „Nautic-Club“, des Gastronomiebetriebes „Nautic-Garden“ und „Vogue“ sowie die Neueinrichtung einer Bierbar.

Das Vorhaben kann mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Wesentlichen deshalb nicht umgesetzt werden, da Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen und die Geschossflächenzahl sowie zulässige Gebäudehöhe zu niedrig festgesetzt sind. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 24.05.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Änderung beschlossen.

Als Vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart sind. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Das gilt auch, wenn sich das konkrete Vorhaben ändern sollte. Dafür sieht der § 12 Abs. 3a BauGB vor, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB – dem sog. "Baurecht auf Zeit" – festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Unzulässig sind nach dem Durchführungsvertrag insbesondere andere Arten von Vergnügungsstätten und zusätzliche, über den Bestand der Poststraße 3 hinausgehende sonstige Wohnungen, da diese Nutzungen in dieser exponierten Lage in der Ortsmitte von Timmendorfer Strand aus Sicht der Gemeinde nicht der innerörtlichen Lagequalität entsprechen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.320 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den vorhabenbezogenen 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 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

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 und des Regionalplans für den Planungsraum II (alt) werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Gemischte Baufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 Neuaufstellung. Diese sehen im Wesentlichen ein Kerngebiet mit max. zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 1,3 vor.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Zentrum Timmendorfer Strands zwischen Timmendorfer Platz und Poststraße nordwestlich der Straße Am Rathaus und umfasst die Grundstücke Timmendorfer Platz 12 und Poststraße 3. Der Bereich ist mit der noch intakten Bausubstanz bebaut. Die vom Brand zerstörten Anteile der Diskothek und Schank- und Speisewirtschaften wurde inzwischen freigeräumt. Angrenzend an das Grundstück befindet sich die bebaute Ortslage Timmendorfer Strands.

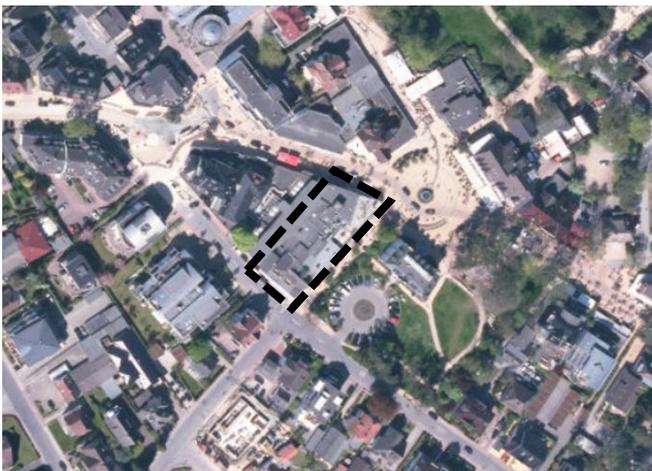


Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugrundstück:	Ca. 1.470 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 1.470 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben ist geeignet, den städtebaulichen Missstand durch die Bauruine in dieser zentralen Lage Timmendorfer Strands zu beheben. Mit der Wiedereröffnung der Diskothek und den Restaurantbetrieben sind zudem positive Auswirkungen auf die touristische Infrastruktur verbunden. Eine weitere Diskothek für zwangloses Nachtleben ist in Timmendorfer Strand nicht vorhanden.

Die Nachverdichtung stellt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicher, da keine zusätzliche erstmalige Flächeninanspruchnahme erfolgt. Die Planung entspricht damit den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind mit dieser Planung nicht verbunden, da kein zusätzliches Nutzungsspektrum eröffnet wird. Es liegt hierzu ein Lärmgutachten vor.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird eine negative Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Die Neubebauung wird sich aufgrund der zu beachtenden Klimaschutzgesetzgebung gegenüber dem vorherigen älteren Gebäudebestand positiv auf den Klimawandel auswirken. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet.

#### 3.3 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den Rahmen für die geplante Bebauung vor. Genaue Angaben zur Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, zur Höhendifferenzierung sowie die Ansichten und damit die vorgesehene Gestaltung sind den Detailunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich eine Diskothek, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig. Wohnungen sind nur entsprechend

dem Bestand Poststraße 3 zulässig. Dort sind 3 Wohnungen vorhanden. Weitere Wohnungen werden seitens der Gemeinde Timmendorfer Strand auf diesem Grundstück in bester zentraler Lage nicht gewünscht. Im Plangebiet gilt die Fremdenverkehrssatzung. 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 begrenzten Zulässigkeit von Wohnungen die Reduzierung von Zweitwohnungsnutzungen in diesem touristisch geprägten Ortsteil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen begrenzt. Die Grundflächenzahl bleibt dabei unverändert, angehoben wird die Geschossflächenzahl und geringfügig die max. zulässige Gebäudehöhe. Diese bleiben aber unter den Festsetzungen der westlich gelegenen rechtskräftigen 1. Änderung des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 45. Die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild ist damit grundsätzlich gegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus dem Bebauungsplan Nr. 45 Neuaufstellung übernommen.

### **3.4 Verkehr**

Das Plangebiet liegt an Timmendorfer Platz und Poststraße. Änderungen an der Erschließung werden nicht vorgenommen. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird auf die zentrumsnahen Großparkplätze verwiesen. Es besteht die Möglichkeit, Stellplätze dort abzulösen. Detaillierte Nachweise sind im Bauantrag zu führen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der vorhandenen intakten Bebauung im Erdgeschoss sind ebenerdige Stellplätze nicht möglich. Auch scheidet die Errichtung einer Tiefgarage aus. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5 Grünplanung**

Grünplanerische Festsetzungen sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 45 Neuaufstellung festgesetzten Bäume sind nicht vorhanden. Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### 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.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzungen kein Lebensraumpotenzial für geschützte Tierarten. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Daher 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.

### **3.6 Emissionen/Immissionen**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt.

Zur Beurteilung, inwieweit von der geplanten Nutzungen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgehen, wurde ein Lärmgutachten erstellt (Gutachten Nr. 8057 Stellungnahme über zu erwartende Schallimmissionen nach außen durch einen Musikclub, Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, 18.01.2019). Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

*„[...] Im vorliegenden Gutachten wurden die durch den Club zu erwartenden Schallimmissionen außen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft untersucht. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die auftretenden Schallimmissionen auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Irrelevanzkriterium gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm im Hinblick auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ausreichend niedrig sind.*

*Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm sind somit nicht zu erwarten.“*

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 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 Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Leitungsnetz zugeführt und über das Kanalnetz zurzeit über ein vorhandenes Pumpwerk südwestlich des Maritim-Seehotels direkt in die Ostsee eingeleitet.

### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Die erforderliche Löschwassermenge kann dem Trinkwassernetz entnommen werden. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Ein Brandschutzkonzept wird im Rahmen des Bauantrags mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

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

#### **5.2 Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet berührt ein Hochwasserrisikogebiet nach § 73 HWG. Ein entsprechender Vermerk nach § 9 Abs. 6 BauGB ist daher im Planwerk enthalten. Der gesamte Bereich ist daher vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gekennzeichnet. Auf mögliche Maßnahmen (Fußbodenhöhen, Verschottungen, organisatorische Maßnahmen u.ä.) wird auf dem Planwerk hingewiesen. Soweit erforderlich, sind Details auf der Vollzugsebene festzulegen.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

### 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.

## **7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 05.03.2019 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 29.04.2019

Siegel

(Robert Wagner)  
- Bürgermeister -

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45, 2 Änderung ist am 13.04.2019 rechtskräftig geworden.