

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**NEUAUFSTELLUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

ZWISCHEN KURPARKSTRAÙE, KURPROMENADE, SAUNARING, STRANDALLEE  
SEESEITIG BIS HAUS-NR. 97 (EINSCHLIEÙLICH) BZW. LANDSEITS BIS HAUS-  
NR. 118 (EINSCHLIEÙLICH), HERRENBRUCHSTRAÙE, HÖPPNERWEG, ERLEN-  
BRUCHSTRAÙE, WOLBURGSTRAÙE, WILHELMSTRAÙE, BERGSTRAÙE UND  
STRANDALLEE BIS KURPARKSTRAÙE

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§§ 2, 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1) 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	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen im Bebauungsplan	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.3.5	Baugestalterische Festsetzungen	9
3.3.6	Sonstige Festsetzungen	9
3.4	Erschließung	9
3.4.1	Stellplätze / Parkplätze	9
3.5	Grünplanung	10
3.5.1	Eingriffe	10
3.5.2	Artenschutz	10
<b>4</b>	<b>Emissionen/Immissionen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1	Telekommunikation	10
5.2	Stromversorgung	10
5.3	Wasserver-/ und -entsorgung	11
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung	11
5.6	Gasversorgung	11
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
6.1	Archäologie	12
6.2	Boden	12
6.3	Schifffahrt	13
6.4	Hochwasserschutz	13
6.5	Fremdenverkehrssatzung	14
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>15</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde 1991 rechtskräftig. Inzwischen wurden zahlreiche Änderungen vorgenommen, die die Handhabung des Planes erschweren. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den Plan insgesamt neu aufzustellen. Nach Abschluss dieses Planverfahrens soll der Bebauungsplan Nr. 45 –Neuaufstellung– den Ursprungsplan mit seinen Änderungen ersetzen. Einbezogen werden auch die seinerzeit von der Genehmigung ausgenommenen Bereiche sowie eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung.

Der Bebauungsplan dient überwiegend dem Planungsziel einer behutsamen Fortentwicklung der zentralen Ortslage als einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Stärkung der touristischen und gewerblichen Infrastruktur unter Bewahrung althergebrachter Grundstücks- und Bauungsstrukturen. Von der Gemeinde als Fehlentwicklungen erkannte Verdichtungen sollen dabei nicht der Maßstab für die weitere Entwicklung der Ortsmitte sein. Dies betrifft u.a. die Gebiete, die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, es wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt (PLOH, Januar 2012). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. 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. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Planung keine negativen Umweltauswirkungen verbunden sind.

### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Planinhalte nicht berührt.

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Sondergebiet, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dargestellt.

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

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Timmendorfer Strands und ist vollständig mit Wohngebäuden und vielfältig gewerblich genutzten Gebäuden mit umfangreichen Nebenanlagen bebaut. Die vorhandene Bebauungsstruktur entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 mit seinen Änderungen, der insbesondere zwischen Strandallee und Kurpromenade auch eine intensivierete touristisch ausgerichtete Bebauung vorsieht. Die vorhandene Bebauungsdichte nimmt in den südwestlichen Bereichen mit zunehmender Entfernung zur zentralen Ortsmitte ab. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind nur in Form von Einzelbäumen und kleinen Parkanlagen vorhanden.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	ca. 0,40 ha	3 %
MI-Gebiet	ca. 4,28 ha	34 %
MK-Gebiet	ca. 2,84 ha	22 %
SO-Gebiet	ca. 1,33 ha	11 %
Gemeinbedarf	ca.0,91 ha	7 %
Verkehrsfläche	ca. 2,48 ha	20 %
Grünfläche	ca. 0,23 ha	2 %
Besondere Zweckbestimmung	ca. 0,04 ha	1 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 12,51 ha</b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Nach einer Überprüfung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 mit seinen Änderungen und detaillierten Bestandsaufnahmen hält die Gemeinde überwiegend an den dort zum Ausdruck gebrachten Intentionen für das Plangebiet fest. Die Gemeinde hat jedoch erkannt, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 mit seinen Änderungen zu einer Bebauung geführt haben,

die heute nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Darüber hinaus sind insbesondere in den Bereichen, die von der Genehmigung des Ursprungsplanes ausgenommen und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, Bauvorhaben entstanden, die ganz deutlich von den Vorstellungen der Gemeinde für die Gestaltung der zentralen Ortslage abweichen.

Die Gemeinde strebt im Bereich der zentralen Ortslage eine lebendige durch Geschäfte geprägte Nutzungsvielfalt an, die mit positiven Auswirkungen auf den Tourismus verbunden ist. Dafür wesentlich ist eine ansprechende Gestaltung. Mit dem Umbau der Kurpromenade und dem Bereich Strandallee/Timmendorfer Platz zu verkehrsberuhigten Bereichen hat die Gemeinde bereits eine gute Basis zur Umsetzung ihrer Vorstellungen geschaffen, die sich nun mit Vorgaben zur Bebauung der Grundstücke fortsetzt.

Weiterhin möchte die Gemeinde in der touristisch und geschäftlich geprägten Haupteinkaufsstraße (Strandallee im strandnahen Bereich) diese gewerblichen Nutzungen ausdrücklich stärken.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere in den Bereichen, die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem wichtigen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen hohen Imagewert profitieren werden.

Die wesentlichen Veränderungen gegenüber den derzeitigen Nutzungen und die damit verbundenen Auswirkungen sind in den Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegt (Ziffer 3.3).

### **3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Veränderungen an der Art der baulichen Nutzung werden für das Sondergebiet und ein bisheriges Mischgebiet an der Strandallee vorgenommen. Da in der Gemeinde ein klassischer Kurbetrieb wie Ende des letzten Jahrhunderts nicht mehr stattfindet, wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes von –Kur- in ein Sondergebiet –Tourismus- geändert.

Der Bereich an der Strandallee mit den Hausnummern 92 bis 98 ist im Bebauungsplan Nr. 45 als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO 1977/1986 festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Diese Grundstücke liegen im Verkehrsberuhigten Bereich der Strandallee in nahezu bester Zentrums- lage. Dort befinden sich u.a. ein Hotel, Schank- und Speisewirtschaften und eine Vielzahl von Läden. In diesem Bereich strebt die Gemeinde ausdrücklich die Stärkung der geschäftlichen Nutzungen an und setzt diesen Bereich analog zur gegenüberliegenden Straßenseite nunmehr als Kerngebiet nach § 7 BauNVO 1990 fest.

In den übrigen Bereichen bleibt die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen nahezu unverändert. Dementsprechend verbleibt es an der Kurpromenade für ein Grundstück direkt am Kurpark bei der Festsetzung als Café als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird. Andere Nutzungen sind in dieser exquisiten Lage seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

Eine Nutzungsänderung erfährt der Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Ecke Erlenbruchstraße/Höppnerweg. Die für die Fernmeldefunktion nicht mehr benötigten Grundstücksteile werden in die angrenzenden Mischgebiete einbezogen. An der Erlenbruchstraße kann so ein weiteres Gebäude entstehen.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand möchte im Untergeschoss des „Alten Rathauses“ eine Gastronomieeinrichtung (sog. Ratskeller) eröffnen. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften auf der Fläche für den Gemeinbedarf zulässt.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen übernommen. Die Gemeinde hat die tatsächlichen Grundflächen der Grundstücke ermittelt und den festgesetzten, bzw. zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächenzahlen in den von der Genehmigung ausgenommenen Teilen gegenübergestellt. Im Ergebnis folgt daraus für einige Bereiche eine geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl; in einem Bereich an der Poststraße, für den der nicht genehmigte Teil des Ursprungsplans eine GRZ von 0,4 vorsah, stützt die Gemeinde die nun festgesetzte GRZ von 0,3 auf ihre Bestandsermittlung und das Ziel, in diesem Bereich die vorhandene eher kleinteilige Bebauung fortzuschreiben und einen höheren Anteil an Freifläche auf dem Grundstück zu erhalten.

Generell ist es nicht Planungsziel, die heute auf einigen Grundstücken erreichte übermäßig hohe Grundflächenzahl zum Maßstab für die getroffenen Festsetzungen zu nehmen, da diese das als verträglich angesehene Maß tlw. weit übersteigt. Stattdessen soll gerade in den Mischgebieten, die sich an die verdichteten Kerngebiete und das Sondergebiet anschließen, ein angemessener Freiflächenanteil auf den Grundstücken verbleiben und die dort überwiegend vorhandene Einzelhausbebauung tlw. mit Villencharakter unterstützen.

Erstmalig nimmt die Gemeinde in den Bebauungsplan eine Begrenzung der Firsthöhen auf, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu verhindern. Auch hier hat die Gemeinde den Bestand analysiert und die Festsetzung so gewählt, dass der ganz überwiegende Gebäudebestand berücksichtigt ist. Für die wenigen anderen Grundstücke verweist die Gemeinde auf den Bestandsschutz und das erklärte Planungsziel, zukünftig eine in der Höhenentwicklung harmonisierte Bebauung sicherzustellen. Da die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Geschossflächenzahl nicht verändert werden, sind Eingriffe in die Ausnutzbarkeit der Grundstücke damit auch nicht verbunden.

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

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich am Bestand bzw. den Regelungen des Ursprungsplanes und stellen mit nur zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung in weiten Teilen des Plangebietes den vorgefundenen Bebauungstyp sicher. Verdichtete Bauformen werden entsprechend dem Bestand tlw. entlang der Strandallee und zwischen Strandallee und Kurpromenade festgesetzt.

Entlang der Kurpromenade wird im Sondergebiet ausnahmsweise die Errichtung von Service-Points für gastronomische Zwecke zugelassen. Der Charakter der Kurpromenade soll dabei nicht beeinträchtigt werden; eine unbegrenzte allgemeine Zulässigkeit derartiger Baulichkeiten würde dieser Intention zuwiderlaufen, so dass diese Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Gemeinde wird anhand aussagekräftiger Bauvorlagen (M 1:50) einzelfallbezogen entscheiden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt mit dem Ziel einer Orientierung der Bebauung entlang der Straßen weitgehend unter Beibehaltung der Parzellenstruktur. Ein Zusammenlegen von Parzellen, einhergehend mit großen Baukörpern soll damit verhindert werden. Da in diesen Bereichen auch derzeit schon eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen war, sind Einschränkungen für die Bauherren damit nicht verbunden. Wo erforderlich unterstützen Baulinien den Erhalt der vorhandenen Bauflucht. Einige wenige im Bestand vorhandene Gebäude lie-

gen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und halten zudem die Grenzabstände der festgesetzten Bauweise nicht ein. Es ist nicht Planungsabsicht der Gemeinde, diese Gebäude planungsrechtlich abzusichern; diese Gebäude genießen Bestandsschutz.

### **3.3.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde ist die Stärkung der zentralen Ortslage im Hinblick auf geschäftliche touristische Nutzungen und damit einhergehend ein vielfältiges Nutzungsspektrum. Zur Verwirklichung dieser Absicht ist eine Steuerung der Zweitwohnungen unabdingbar, da durch diese ein wesentlicher Teil der Geschossflächen nur wenige Zeiträume im Jahr genutzt wird und damit dem eigentlich angestrebten Nutzungszweck entzogen ist. Die Gemeinde möchte daher die Anzahl der Wohnungen über die derzeit getroffenen Festsetzungen hinaus steuern. Dazu wurde der Wohnungsbestand im Plangebiet als Basis für die nun beabsichtigten Regelungen ermittelt.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet und die Kerngebiete bleiben hierbei unverändert. Dadurch sind Auswirkungen nur für den Bereich des neu festgesetzten Kerngebietes Strandallee 92-98 gegeben. Diese Änderung ist ausdrücklich Planungswille der Gemeinde zur Stärkung der touristisch ausgerichteten Infrastruktur mit Geschäften und Dienstleistungen. Ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist hier nicht gewünscht. Die Wohnnutzung bleibt als Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO zulässig.

In den Mischgebieten wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden differenziert nach Lage zur Haupteinkaufsstraße festgesetzt. In der Strandallee im Süden des Plangebietes (MI-1-Gebiete) sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig, um die dort gewünschten gewerblichen Nutzungen zu unterstützen. Dies entspricht auch dem Bestand. In den anderen Geschossen sind 6 Wohnungen zulässig.

Bei den übrigen Mischgebieten wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 5 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dem Grundsatz einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe als allgemeiner Zweckbestimmung der Mischgebiete wird damit Rechnung getragen. Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend dem dort zulässigen Nutzungsmaßstab und der kleinteiligen Bebauung die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzungen schließen Appartementshäuser mit Kleinwohnungen aus, diese sollen hier in Zentrumsnähe ausdrücklich auch nicht entstehen.

### **3.3.5 Baugestalterische Festsetzungen**

Die Gestaltungsregelungen hat die Gemeinde anhand einer Bestandsaufnahme für das Ortszentrum überprüft und möchte einen einheitlichen Rahmen für die Dach- und Fassadengestaltung vorgeben. Durch die aufgeführten Ausnahmen sind davon Abweichungen zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Ortszentrums nicht beeinträchtigt wird.

In der zentralen Ortslage misst die Gemeinde der Ortsgestaltung eine besondere Bedeutung zu. Daher sind freistehende Masten für Antennen- und sonstige Sendeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 10 m zulässig.

### **3.3.6 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen sind an den Ursprungsplan angelehnt und betreffen überwiegend die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

## **3.4 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist über die vorhandenen Straßen bzw. festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Im Bereich der Strandallee und der Kurpromenade wird die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an den bereits erfolgten Umbau der Verkehrsflächen angepasst. Am Höppnerweg ist auf der Nordwestseite die Anlage eines Fußweges ausreichender Breite zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geplant. Erforderliche Flächen sind daher als Verkehrsfläche festgesetzt.

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

### **3.4.1 Stellplätze / Parkplätze**

Hinsichtlich der Stellplatz- und Parkplatzsituation ist auf den Großparkplatz Zentrum hinzuweisen. Dort stehen insgesamt 1.120 öffentlich nutzbare und gebührenfreie Einstellplätze zur Verfügung. Mit zwei Verbrauchermärkten sind Verträge geschlossen worden mit dem Ziel, dass die jeweiligen Betriebe die Parkplätze im Verhältnis der nachzuweisenden Stellplätze auf eigene Kosten ausbauen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen. Diese Anzahl der Stellplätze ist in den 1.120 Einstellplätzen enthalten. Weiterhin sind auf dem Parkplatz P 1 (ETC-Parkplatz) weitere zentrumsnahe 580 öffentliche und gebührenfreie Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus stehen öffentliche Parkplätze in den Straßenzügen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Für die Parkplätze im Zentrum werden aus verkehrsleitenden Gründen Park-

platzgebühren erhoben. Diese insgesamt 55 Parkplätze sind vorhanden in der Kurparkstraße, Strandallee, Poststraße und Saunaring.

### **3.5 Grünplanung**

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Ortsbildprägende Bäume sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist auf dem Flurstück 18 und einer Teilfläche des Flurstücks 19 ein flächenhaftes Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt. Zur Aufwertung der Strandallee im nordwestlichen Bereich sind über den Ursprungsplan hinaus Baumpflanzungen vorgesehen.

#### **3.5.1 Eingriffe**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

#### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Durch die Planung werden keine Eingriffe in artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen vorbereitet.

### **4 Emissionen/Immissionen**

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird nicht von Immissionen klassifizierter Straßen berührt.

### **5 Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Diese Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

#### **5.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den jeweiligen Stromlieferanten. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen.

### **5.3 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. Diese Druckrohrleitung ist 2007 im Zuge der Arbeiten zur Errichtung der Küstenschutzanlage hergestellt worden. Es ist langfristig vorgesehen, eine Entlastung des besagten Pumpwerks vorzunehmen, indem das Oberflächenwasser, das aus Richtung Parkplatz Höppnerweg kommt, abgefangen und über eine neue Druckrohrleitung ebenfalls direkt in die Ostsee geleitet wird.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 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. Andernfalls 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 besteht seit dem 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

### **5.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Archäologie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **6.2 Boden**

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.

Bei ehemaligen Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

### **6.3 Altlasten**

Für einige Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes liegen erste Hinweise auf eine altlastrelevante Nutzung vor. Diese sind jedoch bisher nicht abschließend bewertet und werden aus diesem Grund nicht im Altlastenkataster geführt. Ein Altlastverdacht oder der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, sollte diesen Hinweisen bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen nachgegangen werden. Dazu sind die Grundstücke entsprechend des Altlastenleitfadens Schleswig-Holstein einer Erstbewertung zu unterziehen. Für die dann noch im Verdacht verbliebenen Grundstücke ist eine orientierende Untersuchung und ggf. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden.

### **6.4 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. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

### **6.5 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt tlw. 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.

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

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann. (§§ 76, 78 WHG).

## **6.6 Fremdenverkehrssatzung**

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

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

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 für die Gemeinde keine Kosten.

## **9 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 23.05.2013 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 24.10.2013

Siegel

(Kara)  
- Bürgermeisterin –

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist am 10.10.2013 in Kraft getreten.