

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 60**

**DER GEMEINDE**

**TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS MÜHLENGRUNDSTÜCK**

**ZWISCHEN MÜHLENWEG UND B 76**

**IN TIMMENDORFER STRAND**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB vom 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems</b> | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Planungserfordernis</b>                              | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Entwurfsbegründung</b>                               | <b>3</b> |
| <b>4</b> | <b>Planbegründung</b>                                   | <b>4</b> |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung                               | 4        |
| 4.2      | Maß der baulichen Nutzung                               | 4        |
| 4.3      | Verkehrsflächen   | 5        |
| <b>5</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                              | <b>5</b> |
| 5.1      | Trinkwasserversorgung                                   | 5        |
| 5.2      | Versorgung mit elektrischer Energie                     | 6        |
| 5.3      | Gasversorgung   | 6        |
| 5.4      | Abwasserbeseitigung                                     | 6        |
| 5.5      | Oberflächenwasser                                       | 6        |
| 5.6      | Müllentsorgung  | 6        |
| 5.7      | Löschwasserversorgung                                   | 6        |
| <b>6</b> | <b>Bodenschutz</b>                                      | <b>7</b> |
| <b>7</b> | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>             | <b>7</b> |
| <b>8</b> | <b>Kosten</b>   | <b>7</b> |
| <b>9</b> | <b>Beschluss der Begründung</b>                         | <b>7</b> |

**Anlage 1:** West- und Südansicht der Windmühle in Timmendorfer Strand

**Anlage 2:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes

---

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 60** der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Mühlengrundstück zwischen Mühlenweg und B 76.

### **1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, ist die Gemeinde Timmendorfer Strand Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In dem werden weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteige-

rung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich. Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet werden. Dabei ist das Landschafts- und Ortsbild äußerst pfleglich zu behandeln.

Der Bebauungsplan Nr. 60 weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde – genehmigt durch Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10 -, bezüglich der Art der baulichen Nutzung ab. Mit der 2. Änderung des F-Planes wurde die ursprüngliche Darstellung einer gewerblichen Baufläche südlich der Bahnhofstraße in einer Tiefe von 100 bis 150 m beidseits des Mühlenweges einschließlich Mühlengrundstück in eine Wohnbaufläche vollzogen. Nunmehr ist für das Mühlengrundstück aufgrund ausgeübter Nutzung mit geplanter Nachverdichtung eine gemischte Baufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (Anlage 2).

## **2 Planungserfordernis**

Es ist beabsichtigt, die ehemalige, in Resten erhaltene Windmühle von 1846 (Galerieholländer) auf dem Mühlenberg in Klein Timmendorf wieder funktionsfähig herzustellen. Die ursprüngliche Nutzung soll als Attraktion gelegentlich angeboten werden. Dazu sind störende spätere Anbauten und Nebengebäude abzureißen. Die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Herstellung und Vertrieb eines Familienwochenblattes sowie Räume für freie Berufe) sollen im Wege der Nachverdichtung durch kleine, nicht wesentlich störende Gewerbebetrieb ergänzt werden. In dem nicht verbindlich beplanten Innenbereich mit dreiseitig umgebender Wohnnutzung (WA-Gebiet) besteht somit das bebauungsrechtliche Planerfordernis.

## **3 Entwurfsbegründung**

Die Entwurfskonzeption geht auf Wünsche des Eigentümers und Investors zurück. Ihm ist daran gelegen, das Grundstück durch teilweisen Rückbau und Nutzungserweiterung wirtschaftlich besser zu nutzen, gestalterisch in die vorhandene Umgebung konfliktfrei und verträglich einzubinden sowie vorhandene Nutzungen zu sichern. Da es sich um eine Entwicklung des Innenbereichs handelt, wird der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Dies ist zulässig, weil die zulässige Grundfläche kleiner als 20 000 m<sup>2</sup> ist und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Damit ist die Freistellung von dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und der Verzicht auf die parallele Änderung des F-Plans möglich.

## **4 Planbegründung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Mischgebiets dient der Sicherung des Bestandes eines alten, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes neben den umgebenden allgemeinen Wohngebieten.

Die grundstücksbezogene Änderung des nicht verbindlich überplanten WA in MI ist auf die notwendige Planungssicherheit des Investors hinsichtlich der gelegentlichen Nutzung der Windmühle zum Malen von Mehl und der Auswahl von zusätzlichen kleingewerbetreibenden Interessenten zurückzuführen. In einem zu erstellenden winkelartigen Gebäude sind insgesamt 9 Einheiten mit Nutzflächen von 105 bis 230 m<sup>2</sup> geplant für Betriebe aus verschiedenen Bereichen z. B. IT-Bereich, Design, In- und Export, Modegestaltung, Energieberatung und freie Berufe. Eine Kombination von Arbeiten und Wohnen soll nach Bedarf möglich sein. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in freier und gedeckter Ausführung gestellt. Mit Rücksicht auf die Wohngebiets-Umgebung wird die Art der baulichen Nutzung aus Gründen des Immissionsschutzes differenziert. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Instandsetzung der Mühle sind die Anbauten im Schwenkbereich des Mühlenkopfes bis auf das Erdgeschoss abzutragen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf das Niveau der maßgeblichen Erschließungsstraße, soll die vorgesehene Höhenentwicklung verdeutlichen. Durch die getroffenen Höhenangaben wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Die Mühle war das Wahrzeichen des Ortes und ehemaliger Richtungsweiser für Fischer. In der Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein wird die Mühle als Kulturdenkmal geführt. Insbesondere ist ihr historischer Wert bedeutsam. Das zuständige Landesamt für Denkmalpflege kommt nach einer jüngst durchgeführten Überprüfung der Denkmaleigenschaft zu dem Ergebnis, dass der Mühlenstumpf als einfaches Kulturdenkmal eingestuft wird. Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen werden eingehalten.

Die zulässige Grundflächenzahl 0,4 darf mit Rücksicht auf den Stellplatzbedarf bis zu 100% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise ist erforderlich, weil der geplante Winkelbau insgesamt eine Länge von 50 m überschreitet.

#### **4.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße für das Baugrundstück ist der Mühlenweg mit ca. 10,00 m Gesamtbreite. Parkplätze in Längsaufstellung parallel zur Fahrbahn sind vorhanden.

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

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

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Deren 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 mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen des ZVO ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

#### **5.1 Trinkwasserversorgung**

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

Zur Sicherstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz von 96 m<sup>3</sup>/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss diese Aussage durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig vom ZVO vorgenommen. Der Bauherr muss einen entsprechenden Auftrag an die ZVO Energie GmbH erteilen.

## **5.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

## **5.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Da eine höhere Ausnutzung des Grundstücks beabsichtigt ist, kann es zu einer Nachveranlagung gemäß den Abwasserentsorgungsbedingungen des ZVO kommen.

## **5.5 Oberflächenwasser**

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.

## **5.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

## **5.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden. Es ist eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup> pro Stunde für die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Diese kann bei Bedarf aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Nachweis der Löschwassermenge ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Planvollzuges zu erbringen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut.

## **6 Bodenschutz**

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt. Im Kreis Ostholstein besteht kein flächendeckendes Altlastenkataster. Die betreffende Fläche ist noch nicht erfasst, es liegt kein Eintrag vor. Bei stillgelegten 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.

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

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **8 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

## **9 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 17.12.2009 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 18.03.2010

(Popp)  
- Bürgermeister -

**Anlage 1:** West- und Südansicht der Windmühle in Timmendorfer Strand

**Anlage 2:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes