

Stand: 15. Dezember 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für das Grundstück der Fischräucherei in Hemmeldorf, Seestraße 15,
einschließlich einer Wasserfläche des Hemmeldorfer Sees;
„Fischereihof Hemmeldorf“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	2
1.1	Planungsabsicht	2
2	Bestandsaufnahme	5
3	Planbegründung	6
3.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünplanung.....	7
3.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	7
4	Emissionen und Immissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Städtebauliche Daten	8
7.1	Flächenbilanz	8
7.2	Bauliche Nutzung	8
8	Kosten für die Gemeinde	8
9	Verfahrensvermerk	8

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele und Zweck der Bauleitplanung

Für das Vorhaben Fischereihof wurde das „Leuchtturmprojekt der Aktivregion Innere Lübecker Bucht“ entwickelt und durch das Land Schleswig-Holstein gefördert. Das Antragskonzept ging von großflächigen gewerblichen Terrassen-, Verkaufs- und Veranstaltungsflächen nordöstlich der geplanten Gastronomie bzw. Showräucherei aus.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde deutlich, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für das Land und die Feuerwehr zu sichern sind, die frei von gewerblichen Nutzungen bleiben müssen. Folglich kommen diese Bereiche für gewerbliche Terrassen-, Verkaufs- und Veranstaltungsflächen nicht in Frage. Entsprechend der geänderten Situation erfolgte im Bebauungsplan Nr. 63 die Festsetzung, dass im SO-2-Gebiet zulässig sind:

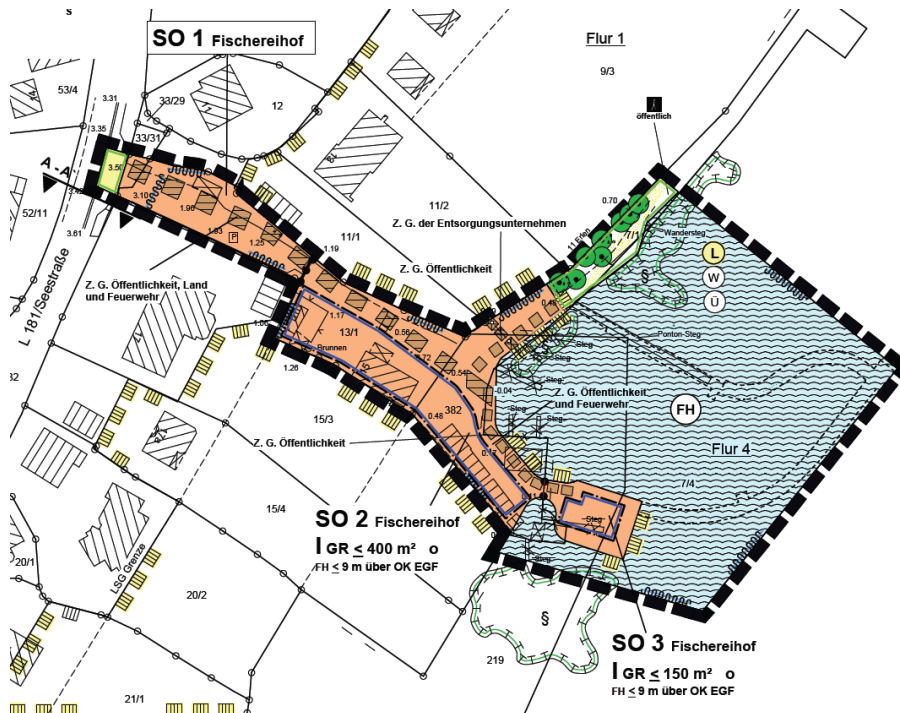
- a. gemäß dem „Teil A: Planzeichnung“ bauliche Anlagen bis 400 m² (siehe Bild 1) und
- b. – ausnahmsweise - gemäß dem „Teil B: Text“, Festsetzung Nr. 2.1 (2), bauliche Anlagen als ebenerdige Nutzungen in Form von
 - gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften,
 - gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen für Läden oder/und
 - Veranstaltungsfläche

bis 400 m², wenn sie innerhalb der Baugrenzen liegen.



Somit müssen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte frei von gewerblichen Nutzungen bleiben.

Bild 1: Auszug aus dem „Teil A: Planzeichnung“ des Bebauungsplanes Nr. 63



In der Projektplanung zeigte sich, dass das bisher geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Feuerwehr nicht den Erfordernissen der DIN 14090 „*Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (2003-05)*“ gerecht wird. So konnten die Wendefläche für die Feuerwehr, und damit der Rettungsweg, nicht gesichert werden.

Entsprechend war eine Umplanung der Zufahrt erforderlich. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Feuerwehr in die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) rein ragen muss und somit die Flächen für die Terrassen-, Verkaufs- und Veranstaltungsflächen verloren gehen (siehe folgendes Bild 2, rot gestrichelter Linienverlauf).

Die Terrassen-, Verkaufs- und Veranstaltungsflächen müssen stattdessen so verschoben werden, dass diese nicht die Fahrrechte kreuzen.

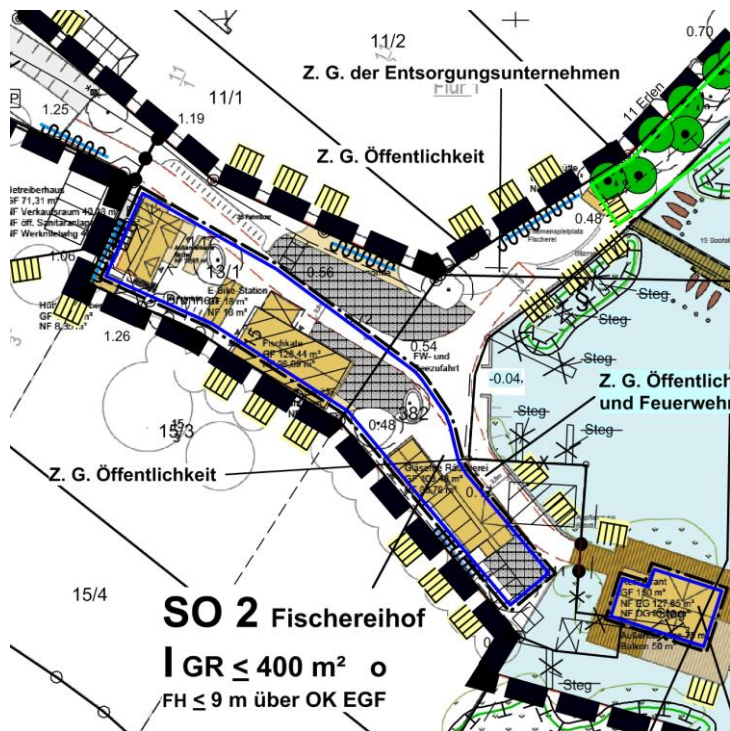
Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde eine Überschreitung der Baugrenze für bauliche Anlagen und Terrassen/Balkone für das SO-3-Gebiet unter Text-Ziffer 3.1 ausnahmsweise zugelassen; aber nicht für das SO-2-Gebiet.

Um eine Planung auch für das SO-2-Gebiet zu ermöglichen,

- die so flexibel ist, dass eine Anpassung an geänderte Zufahrtsflächen erfolgen kann,
- die das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert
- und die eine sichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet,

wird ein städtebauliches Planungserfordernis für eine Änderung des Bebauungsplanes gesehen.

Bild 2: Auszug aus Projektplan vom 13.11.2014 vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand mit Terrassenvariante; kombiniert mit dem Bebauungsplan Nr. 63 als mögliche Planvariante



1.1.2 Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Nr. 63 sowie die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese sichern das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit der Zweckbestimmung „Fischereihof“.

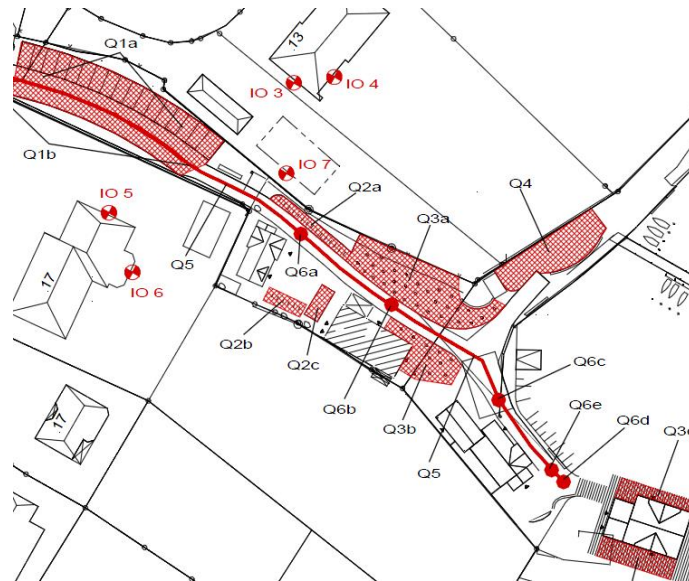
1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen folgende Gutachten vor:

- Gutachten Nr. 12-08-6 „Schalltechnische Untersuchung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 Fischereihof Hemmelsdorf“ der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 03.09.2012, erstellt durch das Ing.-Büro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler
- darauf aufbauende „Schalltechnische Untersuchung zum Baugenehmigungsverfahren für den Fischereihof Hemmelsdorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63“ der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 20.02.2014, erstellt durch das Ing.-Büro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Das Gutachten vom 20.02.2014 berücksichtigt die aktuelle Projektplanung.

Bild 3: Auszug g. Gutachten vom 20.02.2014, Anlage 2, mit Terrassenvariante



Als Ergebnis wird festgestellt, dass es an den vorhandenen Wohngebäuden zu keiner Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte für Misch- und Dorfgebiete kommt. Zu dem gleichen Ergebnis kam bereits das Gutachten vom 03.09.2012 (siehe Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 63). Damit wirkt sich die Planung bezüglich der Schallimmissionen nicht auf die Umgebung aus.

Da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, erfolgen keine weiteren Beeinträchtigungen.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	12.03.2015
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	-
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		12.03.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	30.04.2015 – 12.06.2015
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	06.05.2015 – 12.06.2015
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	15.12.2016

2 BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes bebaut.

3 PLANBEGRÜNDUNG

Voraussetzung für die Aufstellung der vereinfachten Änderung ist, dass:

- a. die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht verändert werden,
- b. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wird in den folgenden Punkten erbracht:

3.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderung:

Text:

Der Text-Teil wird um folgende Festsetzung unter Nummer 3.2 ergänzt:

„Es dürfen im SO-2-Gebiet ausnahmsweise die baulichen Anlagen in Form von ebenerdigen Nutzungen als

- gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften,
- gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. Ausstellungsflächen für Läden oder/und
- Veranstaltungsflächen.

außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die zulässige Grundfläche von 400 m² nach Text-Ziffer 2.1 (2) des Bebauungsplanes Nr. 63 in ihrer Gesamtheit nicht überschritten wird.“

Somit werden die g. ebenerdigen Nutzungen, die als Hauptanlage nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten, auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn die Gemeindevertretung dieser Ausnahme zustimmt. Dabei ist die Gesamtgröße aller zusätzlich zulässigen ebenerdigen Nutzungen von 400 m² - innerhalb und außerhalb der Baugrenzen - nicht zu überschreiten. Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind unverändert einzuhalten, wenn keine Baulasten erteilt sind.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung selbst, sowie die übrigen textlichen Festsetzungen, die die Bebauung betreffen, werden nicht geändert.

Fazit zu 3c): Durch das reine Verschieben von ebenerdigen baulichen Anlagen auf Flächen, die nach der Text-Ziffer 2.2 (2) des Bebauungsplanes Nr. 63 bereits intensiv genutzt werden können bzw. versiegelungsfähig sind, entstehen keine Veränderungen, die Auswirkungen auf das nordöstlich von Hemmeldorf liegende Vogelschutzgebiet und das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2030-303 „NSG Aalbek-Niederung“ haben könnte. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht nicht.

Fazit zu 3a): Die Planung führt zu keinen baulichen Änderungen. Somit sind keine Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes

Nr. 63 erkennbar. Die Grundzüge des Ursprungsplanes werden somit nicht verändert.

3.2 Erschließung

Die Planung schreibt unter der zukünftig neue aufgenommenen textlichen Festsetzung 3.2 fest, dass *„eine Anpassung des im "Teil A: Planzeichnung" des Bebauungsplanes Nr. 63 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes i. S. § 125 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig ist“*. Der Verweis auf § 125 Abs. 3 BauGB zeigt bereits auf, dass diese Abweichung auch ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig wäre, da diese nicht wesentlich ist.

Bezüglich der Erschließung erfolgt somit keine wesentliche Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

3.3 Grünplanung

Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die 1. vereinfachte Änderung nicht. Daher erfolgt, bezüglich der Grünplanung, keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

Die Planung führt zu keinen neuen Eingriffen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“*. Somit besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

3.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus. Die Aussagen zu dem Angebot für Kindern und Jugendlichen im Ursprungsplan gelten daher unverändert fort.

4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Wie aus Ziffer 1.1.3 zu entnehmen ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Emissionen, da sich die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht ändern.

In der Umgebung sind keine strukturverändernden Vorhaben geplant, die nicht bereits in der Ursprungsplanung untersucht worden ist. Daher wirken keine zusätzlichen Immissionen auf die Umgebung.

Fazit zu 3b): Die übrige Art und das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete regelt der Bebauungsplan Nr. 63. Danach sind darüber hinausgehende Nutzungen nicht zulässig, die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung benötigen. Somit wird die Voraussetzung für die Aufstellung einer vereinfachten Änderung erfüllt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 63 unverändert fort.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 10.640 m² (1,1 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand, 21.12.2016

(gez. Hatice Kara)
Bürgermeisterin

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 trat am 11.03.2017 in Kraft.

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

