

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 66**

**DER**

**GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

GROß TIMMENDORF, SÜDLICH DER DORFSTRAÙE, ÖSTLICH DES RUPPERSDORFER  
WEGS (GRUNDSTÜCK DORFSTRAÙE 1-3)

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) 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>2</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
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	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Immissionen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Gasversorgung	8
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	Löschwasserversorgung/Brandschutz	8
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
6.1	Bodenschutz	9
6.2	Archäologie	10
6.3	Trinkwasserschutz	10
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>10</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 66 der Gemeinde Timmendorfer Strand in Groß Timmendorf, südlich der Dorfstraße, östlich des Ruppersdorfer Wegs (Grundstück Dorfstraße 1-3)

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für ein Grundstück südlich der Dorfstraße besteht der Wunsch der Eigentümer, die dort vorhandene nicht mehr benötigte Scheune abzureisen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand unterstützt das Vorhaben, da der städtebauliche Missstand durch das leerstehende Gebäude damit beseitigt werden kann. Wesentliches Ziel der Planung ist das Ermöglichen einer Folgenutzung für die ehemalige Scheune sowie die Erhaltung des Ortsbilds am Ortseingang von Groß Timmendorf.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 24.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 zeigt die Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum mit Scharbeutz im Ordnungsraum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Timmendorfer Strand bildet nach dem Regionalplan 2004 gemeinsam mit Scharbeutz ein Unterzentrum. Für Groß Timmendorf sind keine weiteren Eintragungen vorhanden. Die Gemeinde liegt in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan führt weiter aus, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen hat. Groß Timmendorf liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Gemischte Bauflächen und Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der bereits bebaute rückwärtige Bereich des Ruppersdorfer Wegs als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Änderung wird in Kürze zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan stellt entlang der Dorfstraße Baufläche dar. Die rückwärtig am Ruppersdorfer Weg bereits vorhandene Bebauung ist im Landschaftsplan nicht enthalten. Diese Abweichung wird nicht als erheblich angesehen, da diese Gebäude rechtmäßig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 entstanden sind.

Für den westlichen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57. Diese sehen ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15 bei einem zulässigen Vollgeschoss und offener Bauweise vor.

Haupthaus und Durchfahrtscheune auf dem Grundstück Dorfstraße 1-3 in Groß Timmendorf sind in der Denkmalkartei des Kreises Ostholstein als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Timmendorf südlich der Dorfstraße westlich des Ruppertsdorfer Wegs. Entlang der Dorfstraße sind ein ehemaliges Bauernhaus und eine Scheune vorhanden. Die rückwärtigen Bereiche des Ruppertsdorfer Wegs sind ebenfalls bereits bebaut. Zwischen Bauernhaus und Ruppertsdorfer Weg befindet sich ein dörflicher Garten. Entlang der Dorfstraße sind Einzelbäume und eine kleine Baumgruppe vorhanden. Die bestehende Bebauung rückwärtig des Ruppertsdorfer Wegs ist durch eine Hecke zur angrenzenden Ackerfläche abgeschirmt. Das Gelände ist bewegt und steigt in südöstlicher Richtung an. Nördlich der Dorfstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau). Am Ruppertsdorfer Weg ist Wohnbebauung vorhanden. Südöstlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb.: google earth pro

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 1.650 m <sup>2</sup>	25 %
MI-Gebiet:	ca. 4.950 m <sup>2</sup>	75 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 6.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf 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 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (L 180 Dorfstraße) ausgesetzt. Im Bebauungsplan sind daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Geschützte Außenwohnbereiche sind von der Straße abgewandt im Süden der Gebäude möglich.

Die getroffenen Festsetzungen unterstützen im Bereich des alten Bauernhauses dessen Erhalt. Ein Erhalt auch der Scheune ist aufgrund des Bauzustandes und der fehlenden Nutzungsmöglichkeiten nicht vorgesehen.

### **3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Für die Bereiche entlang der Dorfstraße verbleibt es bei der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Erstmals ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, die dort am Ortseingang nicht entstehen sollen. Im Mischgebiet ist Wohnbebauung und Beherbergungsgewerbe vorhanden. Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist damit gegeben.

Die vorhandene Bebauung rückwärtig des Ruppersdorfer Wegs wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan (59. Änderung), der dort eine Wohnbaufläche darstellt.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen bleiben für die vorhandene Bebauung rückwärtig des Ruppersdorfer Wegs unverändert. Im Mischgebiet an der Dorfstraße wird die Grundflächenzahl auf 0,25 angehoben, um die dort anstelle der Scheune geplante Neubebauung zusätzlich zum übrigen Gebäudebestand unterbringen zu können. Die Geschossigkeit bleibt auf ein Vollgeschoss beschränkt.

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

Änderungen an der Bauweise sind gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 nicht geplant.

Die Baugrenzen werden so gefasst, dass der Erhalt des ehemaligen Bauernhauses unterstützt wird. Für den Bereich der ehemaligen Scheune wird ein Baufenster großzügig festgesetzt, um ausreichend Spielraum für eine Folgebebauung zu ermöglichen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Baufenster an den Bestand angepasst.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen die Höhenlage und Regelungen zur Einfügung der Bebauung in das tlw. bewegte Gelände. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf das notwendige Maß begrenzt.

Erstmalig aufgenommen werden Gestaltungsfestsetzungen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand möchte den Charakter des Ortsbildes an dieser Stelle prägenden ehemaligen Bauernhauses bewahren. Daher werden für dieses Gebäude Firstrichtungen vorgegeben. Im Übrigen sind im Mischgebiet Vorgaben für die Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt, die sich an den vorhandenen Materialien von Scheune und Bauernhaus orientieren. Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind als Hecken oder Feldsteinmauern zulässig. Diese Festsetzungen sind geeignet, das Ortsbild am Ortseingang von Groß Timmendorf zu bewahren und die geplante Neubebauung behutsam einzufügen.

Ebenfalls zur Erhaltung des Ortsbildes sollen Garagen und Carports direkt an der Dorfstraße nicht entstehen und sind daher zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

### **3.4 Verkehr**

Die Grundstücke im Plangebiet sind über Zufahrten von der Dorfstraße und dem Ruppersdorfer Weg erschlossen. Änderungen sind hier nicht geplant. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Ruppersdorfer Weg zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Die grünplanerischen Festsetzungen beschränken sich im Wesentlichen auf den Erhalt der vorhandenen Bäume und Hecken. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Hecken sind daher die Bäume und Hecken zu erhalten. Bei Abgang ist

derart Ersatz zu leisten, dass der Charakter der Flächen erhalten bleibt. Innerhalb dieser westlich und nördlich des ehemaligen Bauernhauses festgesetzten Flächen sind ansonsten andere Nutzungen zulässig. So können zum Beispiel dort Spielgeräte aufgestellt oder auch Stellplätze und Wege angelegt werden. Auch die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig. Die Baumgruppe im Osten des Plangebietes soll dagegen unverändert erhalten bleiben. Dort sind auch keine Stellplätze oder Nebengebäude zulässig.

Entlang der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Hecke vorhanden. Diese Hecke schirmt die Bebauung zur freien Landschaft ab und ist mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Im Osten des Plangebietes werden zur Abschirmung der dort anstelle der Scheune möglichen Neubebauung Einzelbaumpflanzungen zur südlich angrenzenden Ackerfläche vorgesehen.

### **3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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 (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

## **4 Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der L 180 (Dorfstraße) berührt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschlägig ermittelt. Ausgehend von einem DtV-Wert von 4.200 Kfz/24 h ergeben sich bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h Beurteilungspegel von 61,4 dB(A) tagsüber und 53,8 dB(A) nachts. Damit werden die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus ortsgestalterischen und Belegenheitsgründen aus. Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109) festgesetzt. Von diesen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines



Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub) können zeitlich begrenzt in der Ernte- und Bestellzeit auf das Plangebiet einwirken.

## **5 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig Holstein Netz AG.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **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.

Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandenen Anlagen entsprechend den Baugenehmigungen. Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung ggf. die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

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. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen



werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten.

## **6 Hinweise**

### **6.1 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 ausschließliche 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. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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.

## **6.2 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.

## **6.3 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Schutz des Grundwassers bei Planungen und Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte. Anlagen für Wasser gefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beteiligen.

## **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 25.09.2014 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 20.02.2015

Siegel

(Bauer)

- 1. stellvertretende Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 66 ist am 20.02.2015 rechtskräftig geworden.