

Stand: 12. November 2024

**VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 85. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

in Niendorf/Ostsee südlich der Strandstraße zwischen dem Mückenwald und dem Barkholtredder



Auftragnehmer:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	11
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>12</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen .....	12
2.2	Erschließung .....	12
2.3	Grünplanung .....	12
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	13
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
4.1	Stromversorgung .....	13
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	13
4.3	Feuerschutz .....	14
4.4	Müllentsorgung .....	14
4.5	Gasversorgung .....	14
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
5.1	Bodenschutz .....	14
5.2	Altlasten .....	15
5.3	Sicherheit der Schifffahrt .....	15
5.4	Archäologie .....	16
5.5	Hochwasserschutz .....	17
5.6	Bundeswasserstraßen .....	18
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>19</b>
7.1	Flächenbilanz .....	19
7.2	Bauliche Nutzung .....	19
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>19</b>

### Bearbeiterin:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Niendorf so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche wie folgt entwickelt werden kann:

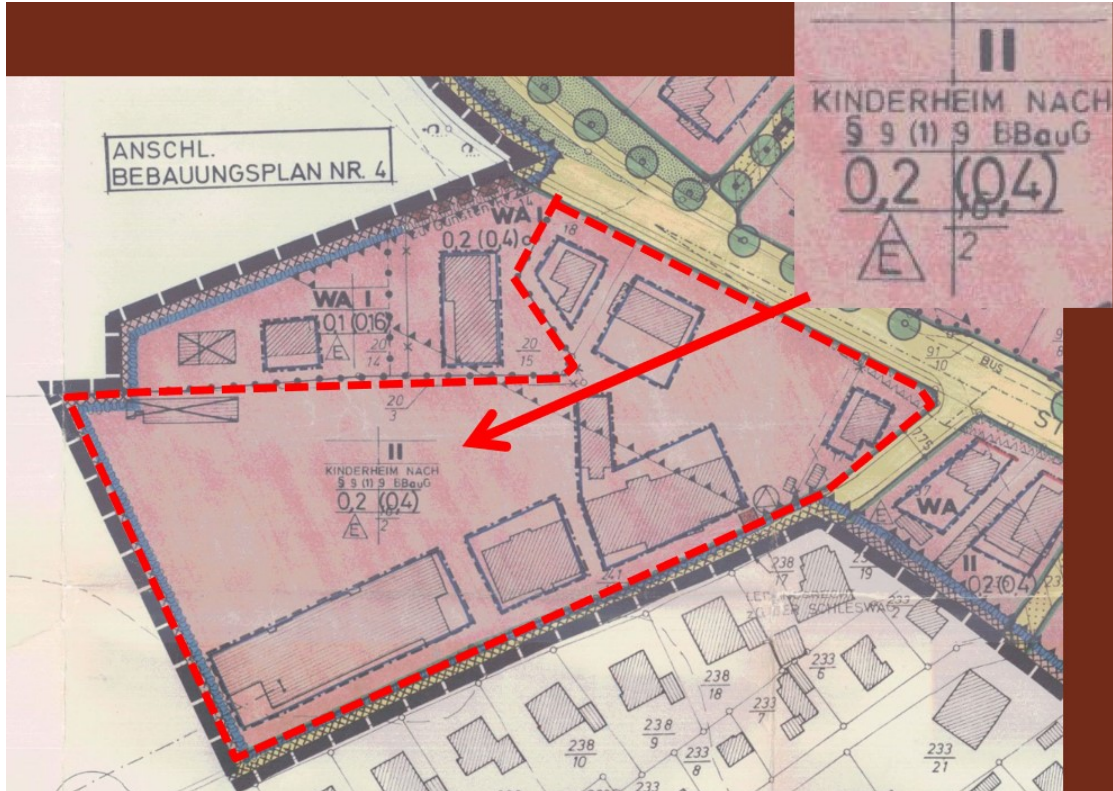
*Bild 1: Konzept der Projektentwicklung WIRSIND – Architekten und Stadtplaner – aus Hamburg vom 13.02.2024*



Dieses Konzept ermöglicht die Schaffung von bis zu 138 bedarfsgerechten Wohnungen in verschiedenen Wohnformen. Daher besteht das Ziel der Gemeinde, dieses Projekt umzusetzen.

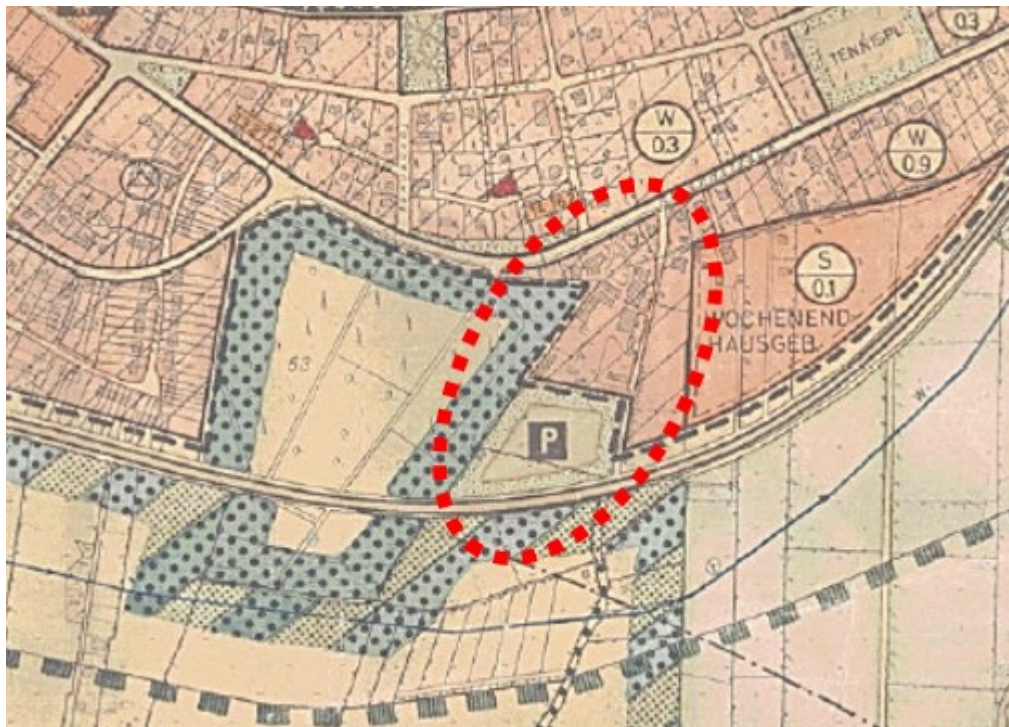
Auf der Fläche bestand ursprünglich ein Kinderheim, welches über den Bebauungsplan Nr. 17 als dieses nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauGB abschließend gesichert ist. Andere Nutzungen sind ohne Änderung des Bebauungsplanes folglich zurzeit nicht zulässig.

**Bild 2:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17, gültig seit dem 11.10.1985



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellt. Er stellt den südlichen Bereich als öffentlichen Parkplatz dar und die verbleibende Fläche als Wohnbaufläche mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von max. 0,9.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar. Hierbei handelt es sich um eine Entwurfsplanung.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigere Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist mit einem Kinderheim bebaut, welches bis zum Jahr 2015 betrieben worden ist. Seitdem wird diese Fläche nicht mehr genutzt. Als Folge verfallen die Gebäude und die Infrastruktur. Dieses führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Am 13.10.2015 hat daher der Ausschuss für Bauen, Planung und Energie der Gemeinde Timmendorfer Strand in seiner Sitzung beschlossen, eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet zwischen der Strandstraße, dem Barkholterredder, der Bäderrandstraße/B76 bzw. dem Mückenwälchen in Niendorf/Ostsee – Strandstraße 4 und 6 – aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 22.10.2015 bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss lautete wie folgt:

*„Planungsziel war die Neuordnung dieser Baufläche dahingehend, dass hier bedarfsgerechte Wohngebäude, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe als Hotels, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für die Verwaltung (Rathaus), Gastronomie und/oder kleine Läden angesiedelt werden können.“*

Seitdem wurden für die Fläche diverse Konzepte entwickelt, die so nicht umsetzbar waren.

Zwischenzeitlich haben sich die Prioritäten im Ort dahingehend geändert, dass der Entwicklung von reinen Hauptwohnungen der Vorrang geben wird, da diese – gerade in den zentralen Lagen von Timmendorfer Strand und Niendorf – für die im Ort arbeitenden Bürger fehlen.

Daher wurde der Aufstellungsbeschluss am 29.02.2024 aufgehoben.

Gleichzeitig fasste der Ausschuss einen neuen Beschluss mit dem neuen Planungsziel, dass hier Wohnraum durch eine Neuordnung der Baufläche (siehe Bild 1) durch verschiedene Bautypen entstehen sollen mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Parallel dazu soll die Verkehrsfläche des Barkholtredders so gesichert werden, dass hier ein bedarfsgerechter Straßenausbau entstehen kann.

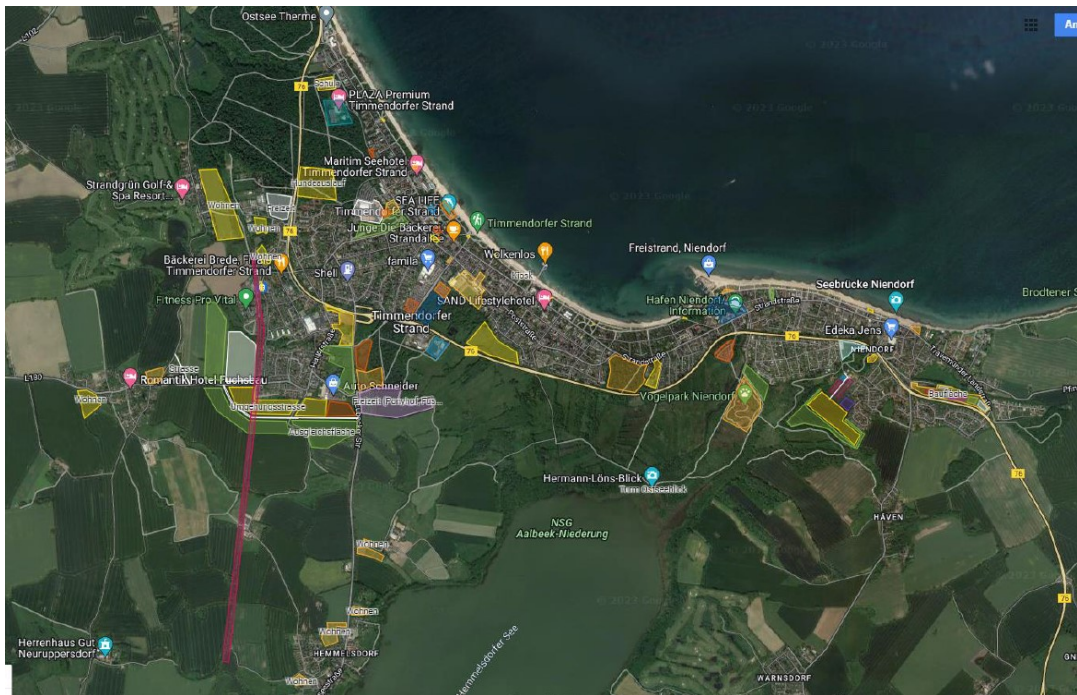
Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

### **1.1.3 Alternativuntersuchung**

Die Gemeinde beschäftigt sich seit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein im Jahr 2019 intensiv mit der potentiellen Bauflächenentwicklung. In dem Zusammenhang wurde durch Befragungen der örtlichen Betriebe ermittelt, dass in den nächsten 20 Jahren mindestens 2.170 neue Wohnungen erforderlich sind.

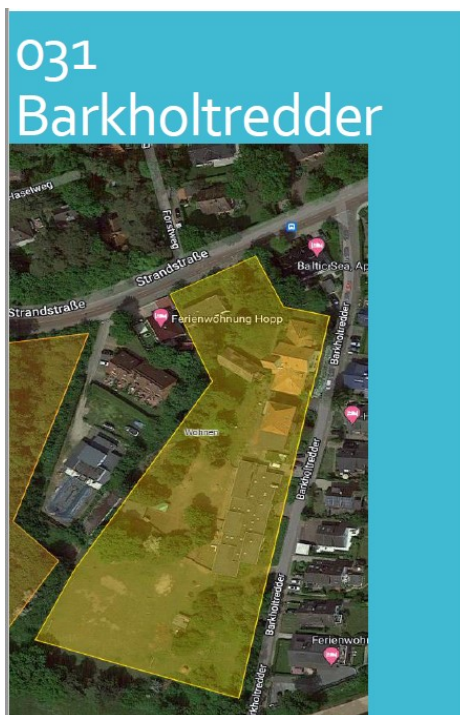
Im weiteren Verfahren wurden alle potentiellen Nachverdichtungsflächen im Innenbereich und Neubauf Flächen im Außenbereich von der Gemeinde ermittelt und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft, in dem die übergeordneten Behörden in einer Abfragung auf die Umsetzbarkeit der Flächen angefragt worden sind.

**Bild 4:** Ortsentwicklungskonzept, entwickelt von den Fraktionen der Gemeinde vom 28.11.2023



Vorrang sollen die Flächen einer Bebauung zugeführt werden, die in den zentralen Orten Timmendorfer Strand und Niendorf liegen. Dieses Ziel kann bei dem Plangebiet umgesetzt werden.

**Bild 5:** Ortsentwicklungskonzept, entwickelt von den Fraktionen der Gemeinde vom 28.11.2023



Das Plangebiet liegt in Niendorf. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt auf Grundlage des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im überwiegenden Teil des Gebietes über Baurechte. Im Süden schließt sich die Bundesstraße B 76 an, so dass hier eine offene Verzahnung in die freie Landschaft fehlt. Stattdessen soll nach dem Flächennutzungsplan hier ein Parkplatz entstehen können.

Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese bedarfsgerecht neu geordnet werden soll. Durch die Absicherung der Bebauung sowie die Vorbereitung einer Nachverdichtung über einen Bebauungsplan werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen vorbereitet, die der Gesetzgeber über das Baugesetzbuch (BauGB) einfordert.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortsteil ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

#### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- im Geltungsbereich des B-Plans Lebensstätten geschützter Tierarten beeinträchtigt werden,
- welche Auswirkungen die bauliche Nutzung lärmtechnisch auf die Umgebung hat,
- wie das Regenwasser abgeleitet werden kann und
- wie ein Hochwasserschutz gewährleistet werden kann.

#### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	12.11.2024
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>§ 3 (1) BauGB</b>	
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden</b>	<b>§ 4 (1) BauGB</b>	
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Abschließender Beschluss der Gemeindevertretung	§ 6 BauGB	



## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Timmendorfer Strand und Niendorf als Unterzentrum sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Diese kennzeichnet den Bereich als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“.

Gemäß dem Umweltportal befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung keine geschützten Flächen.

Nach der Seite „Umweltanwendungen Schleswig-Holstein“ liegen keine kartierten Biotop im Plangebiet.

### 1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Bild 3 zu entnehmen ist, stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand (wirksam seit dem 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10) den südlichen Bereich als öffentliche Parkplatz dar und die verbleibende Fläche als Wohnbaufläche mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von max. 0,9.

Den Landschaftsplan der Gemeinde gibt es nur als Entwurf. Er wurde nicht verbindlich.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 17 (siehe Bild 2) ist im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes ein Kinderheim nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauGB zulässig.

Der nördliche Teil des Plangebietes gilt als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)“ vom 23.08.2022.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt 3 m über Normalhöhennull (NHN). Somit gilt das Gebiet als überschwemmungsgefährdet.

Gemäß dem Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 30.09.2020 wurde dem LKN durch das MELUND am 04.03.2019 per Erlass mitgeteilt, dass die im Bereich von Timmendorfer Strand und Scharbeutz befindlichen Hochwasserschutzanlagen (HWS-Anlage) den gleichen Schutzstandard erfüllen, wie ein Landesschutzdeich und daher so zu bewerten sind, dass sie einen ausreichenden Schutz für die dahinterliegenden Flächen gewährleisten.

Daraus folgt, dass das grundsätzlich geltende Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) (Errichtung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste) aufgrund der allgemeinen Ausnahmeregelung nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG (ausreichend geschützte Gebiete) keine Anwendung findet.

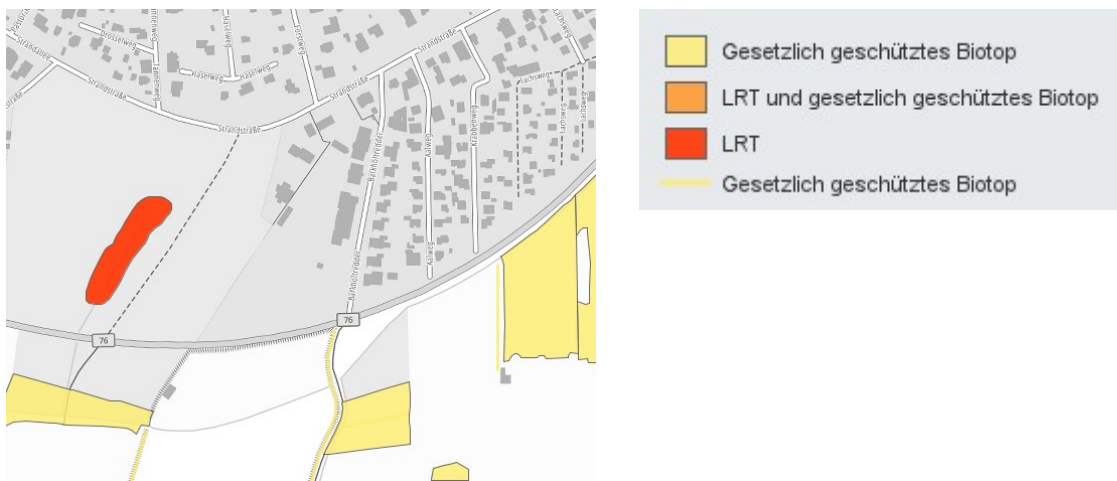
Diese Einschätzung hat zwischenzeitlich auch in den fortgeschriebenen und verbindlichen Hochwasserrisiko- und gefahrenkarten Eingang gefunden. Der Vollstän-

digkeit halber sei darauf hingewiesen, dass diese Karten alle sechs Jahre fortgeschrieben werden müssen und sich die Einschätzung daher regelmäßig ändern kann.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich der Geltungsbereich somit weiterhin innerhalb eines Risikogebiets an der Küste nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG befindet, weil dieses tiefer als 3 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Die damit verbundene, grundsätzliche Bauverbotsregelung findet aufgrund einer allgemeinen Ausnahme des LWG für ausreichend geschützte Gebiete lediglich keine weitere Anwendung.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Waldfläche. Nach der Seite „Umweltanwendungen Schleswig-Holstein“ befindet sich westlich des Plangebietes ein Eschen-Buchenwald.

**Bild 6: Auszug** [https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/fachauswertungweb/pages/map/default/index.xhtml?mapId=1f9a657e-d559-4947-9199-891bd268baaf&repositoryItemGlobalId=ZeBIS+Fach%C3%BCbergreifend.Biotopkartierung+Schleswig-Holstein.Biotopkartierung+seit+2014.sh4\\_suche\\_svt.mml&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32617805.316113796%2C5983329.095502542%2C32619113.158419494%2C5984151.1075883135](https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/fachauswertungweb/pages/map/default/index.xhtml?mapId=1f9a657e-d559-4947-9199-891bd268baaf&repositoryItemGlobalId=ZeBIS+Fach%C3%BCbergreifend.Biotopkartierung+Schleswig-Holstein.Biotopkartierung+seit+2014.sh4_suche_svt.mml&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32617805.316113796%2C5983329.095502542%2C32619113.158419494%2C5984151.1075883135) vom 11.09.2024 um 16 Uhr



Gemäß dem Biotopbogen des Landes Schleswig-Holstein, Kartenblatt 326185982, Nr. 424, vom 11.09.2024, wird dieser wie folgt beschrieben:

*„Eschenreicher Teilbereich eines größeren Waldstückes mit Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). In der Strauchschicht wächst der Berg-Ahorn nach. In der Feldschicht Johannisbeeren und Himbeere. Der seltene Wiesen-Schachtelhalm (*Equisetum pratense* SH Rote Liste 3) hat hier ein kleines Vorkommen. Der Wald wirkt etwas entwässert. In der Umgebung viel Nadelhölzer, die teilweise wieder entnommen werden.“*

Durch die Planung werden keine Zugänge in den Wald vorbereitet, so dass keine Auswirkungen durch die Planung auf das Biotop zu erwarten sind die die übersteigen, die von einem Kinderheim ausgingen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Niendorf, und zwar südlich der Strandstraße zwischen dem Mückenwald und dem Barkholtredder.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 7 zu entnehmen ist, dient die Fläche als Grünfläche, die von diversen Grünstrukturen gesäumt ist.

Bild 7: Eigene Fotos vom 17.09.2024



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet dient bereits als ehemaliges Ferienlager und ist weitgehend bebaut. Insgesamt gilt der gesamte Bereich als bebaubar für den vorhandenen Zweck. Durch die Lage in einem Niederungsbereich, der gerade bei Binnenhochwasser stark belastet ist, sind bei einer neuen Bebauung entsprechende Maßnahmen umzusetzen, die dem Hochwasserschutz dienen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### 2.2 Erschließung

Südlich des Plangebietes verläuft die B 76, die in Höhe Teutendorf (südöstlich von Niendorf) auf die B 75 stößt. Über diese Straße besteht ein Anschluss an die A226. In Richtung Nordwesten ist die A1 über die L 181 erreichbar. Nördlich verläuft die K1, die weiter nach Travemünde führt.

Die Erschließung des Gebietes selbst erfolgt über die nördlich angrenzende Strandstraße und dem östlich angrenzende Barkholtredder.

Per Bahn ist Niendorf über den Bahnhof in Timmendorfer Strand erreichbar. Von dort können die Buslinien 40 und 5951 genutzt werden.

Somit ist das Plangebiet sehr gut an das regionale Verkehrsnetz und an den Ortskern von Niendorf angebunden.

### 2.3 Grünplanung

#### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Die Änderung beinhaltet nicht die Sicherung von Grünstrukturen.

#### 2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden unvermeidbare Eingriffe vorbereitet.

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und im Kapitel 8 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet dabei die Verwaltungsvorschrift „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum*

*Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“.*

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren übernommen.

## **2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt mitten in Niendorf. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen, so dass ein kurzer Weg zur Ostsee besteht. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

## **3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**

*Die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung bzw. die Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiet werden zurzeit schalltechnisch untersucht und im weiteren Verfahren der Begründung als Anlage beigelegt.*

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

### **4.2 Wasserver- und –entsorgung**

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch den Zweckverband Ostholstein. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird der zentralen Abwasserversorgung zugeführt und im Klärwerk Sereetz geklärt. Für zusätzlich erforderliche zentrale Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das aktuell anfallende Niederschlagswasser wird in die Twerbeek als Gewässer II. Ordnung sowie in die vorhandenen Kleingewässer abgeleitet.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.



### 4.3 Feuerschutz

Der Feuerschutz in Niendorf wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Ostholstein vom 23.03.2016 wird Löschwasser nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, ist gegeben.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h bei „*kleiner Gefahr der Brandausbreitung*“ abzusichern. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz, bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## 5 HINWEISE

### 5.1 Bodenschutz

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 Baustelleneinrichtungen (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 Zu-

standes 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 abgetragenen 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

## 5.2 Altlasten

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. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 09.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

## 5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u. s. w. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## 5.4 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

**Bild 8:** Karte gefunden am 11.09.2024 um 15 Uhr unter: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>



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 hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Gemeinde Timmendorfer Strand, im Ortsteil Niendorf, zwischen der Ostsee, der Bundesstraße 76 und der Travemünder Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund. Der westliche Teil des Plangebietes, bis einschließlich des Schwimmbades, wird durch eine Hochwasserschutzwand vor Sturmfluten geschützt. Östlich des Schwimmbades ist kein öffentlicher Hochwasserschutz vorhanden.

### **Aktuelle rechtliche Bewertung mit Stand vom 03.06.2024 durch das LKN:**

#### a) Genehmigungserfordernis

Gemäß § 80 Abs. 1 LWG bedarf die „*Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste (...) der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde, soweit nachteilige Wirkungen (...) nicht auszuschließen sind*“.

Die Strandstraße im Sondergebiet 1 befinden sich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Küstenschutzanlage.

Eine Beeinträchtigung der Küstenschutzanlage, im Rahmen von Bauarbeiten an den baulichen Anlagen, lässt sich gegenwärtig nicht ausschließen.

Für Vorhaben in der Strandstraße innerhalb des Sondergebiet 1 ist daher grundsätzlich von einer Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste nach § 80 Abs. 1 LWG auszugehen.

Die Erteilung einer erforderlichen Genehmigung kann dem Grunde nach in Aussicht gestellt werden und erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

#### b) küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelungen

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen „*in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts (...) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls nicht errichtet oder wesentlich geändert werden*“.

Ein erheblicher Teil des Plangebiets befindet sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass die landseitig gelegenen Bereiche des Sondergebietes 1 nicht von diesem Bauverbot betroffen sind.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es für das Sondergebiet 2 einen gleichwertigen Erosionsschutz gibt. In der Folge wird daher davon ausgegangen, dass das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG für das Sondergebiet 2 fortbesteht.

Eine Einschätzung, ob das genannte Bauverbot im Einzelfall überwunden werden kann, erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

### **Auswirkungen auf die Projektplanung:**

Die Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Anwendungshinweis für die Projektplanung: Die vorstehende Formulierung berücksichtigt durch ihre allgemeinere Aussage, dass die rechtliche Einschätzung sich mit Fortschreibung der fachlichen Grundlagen ändern kann. Konkrete Einschätzungen sind jeweils erst zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Einzelvorhabens möglich.

Somit kann durch die Bauherren der erforderliche Teilschutz durch die vorhandene Hochwasserschutzinfrastruktur im konkreten Einzelfall mitberücksichtigt werden.

### **Hinweise allgemein:**

- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.
- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.

## **5.6 Bundeswasserstraßen**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

## **6 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

*Wird im weiteren Verfahren erstellt.*

## **7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **7.1 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst ca. 16.900 m<sup>2</sup> (1,7 ha).

### **7.2 Bauliche Nutzung**

Im Plangebiet wird durch die Planung der Bau von ca. 138 zusätzlichen Wohnungen vorbereitet.

## **8 VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die Planzeichnung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung mit Umweltbericht am ..... gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand,

(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister

Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... wirksam.  
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

