

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 9. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR EIN GEBIET ENTLANG DER STRANDSTRASSE VON DER STRASSE AM
RETHWARDER BIS ZUM BROOKREDDER**

VERFAHRENSSTAND:

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

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	3
4	Erschließung	4
5	Ver- und Entsorgung	4
6	Hochwasserschutz	4
7	Kosten	5
8	Beschluss der Begründung	5

B E G R Ü N D U N G

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26, 6. Änderung, Teilbereich 1 und 2. Die vorliegende 9. Änderung ergänzt die textlichen Festsetzungen um eine Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche bezüglich der Zulässigkeit von Außenterrassen.

Die Außenbewirtschaftung in den Fremdenverkehrsgebieten des Seeheilbades Timmendorfer Strand ist für die Fremdenverkehrswirtschaft, die Gäste und die Atmosphäre des Ortes eminent wichtig. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². 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.

1.2 Rechtliche Bindungen

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26, 6. Änderung, Teilbereiche 1 und 2.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand im Ortsteil Niendorf südlich der Strandstraße zwischen den Straßen Am Rethwarder und Brookredder. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

3 Begründung der Planinhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Außenterrassen geschaffen werden.

Für die gastronomisch genutzten Außenterrassen werden von dem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) gemäß § 16 (6) BauNVO und von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO Ausnahmen vorgesehen. Die Abweichungen von den Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange der Freizeit und Erholung sowie der mittelständischen Wirtschaft und sind sachgerecht. Die Art der Abweichung betreffen die Grundflächenzahl und der Umfang das Maß. Da § 23 (1 bis 4) BauNVO nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen Anlagen zum Gegenstand hat, sind auch diese von der Ermächtigung zur Festsetzung von Ausnahmen erfasst. Mit der Festsetzung bindet die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde an ihr Einvernehmen.

Die Art der Abweichung betrifft die überbaubare Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte Außenterrassen, der Umfang ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit dem festgesetzten vom Hundertsatz. Dieser wurde anhand einer Bestandsaufnahme ermittelt.

Alternativ wäre auch denkbar, das Maß der baulichen Nutzung generell anzuheben und die überbaubaren Flächen zu vergrößern. Dies führt in den bebauten Gebieten zu keinem städtebaulich befriedigenden Ergebnis, da damit nicht nur gewerblich genutzte Terrassen möglich würden sondern auch größere Baukörper. Dieses ist nicht wünschenswert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Außenterrassen der Eigenart des Baugebiets entsprechen müssen, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen, der Nachbarschutz, insbesondere hinsichtlich unzumutbarer Belästigungen und Störungen gewährleistet wird und sonstige bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Strandstraße und die Straße Am Rethwarder gegeben. Änderungen sind nicht geplant. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen. Öffentliche Parkplätze stehen in den angrenzenden Straßenräumen zur Verfügung.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch diese Änderung nicht berührt.

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommerhochwasser hingewiesen.

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 Alar-

mierung 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

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 26.03.2015 gebilligt.

Timmendorfer Strand, Siegel *04.03.2015*



Der Bebauungsplan Nr. 26, 9. Änderung ist am *10.03.15* in Kraft getreten.