

Stand: 22. März 2018

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NR. 18B, 3. ÄNDERUNG,
DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

für das Gebiet zwischen der Strandallee (Haus Nr. 44) und An der Waldkapelle



Auftraggeber:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	12
2	Planbegründung	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	15
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	15
2.4	Erschließung	15
2.5	Grünplanung	16
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
3	Emissionen und Immissionen	17
3.1	Emissionen	17
3.2	Immissionen	17
4	Ver- und Entsorgung	18
4.1	Wasserver- und –entsorgung	18
4.2	Stromversorgung	18
4.3	Löschwasserversorgung	19
4.4	Müllentsorgung	19
5	Hinweise	20
5.1	Bodenschutz	20
5.2	Altlasten	20
5.3	Archäologie	20
5.4	Hochwasserschutz	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Städtebauliche Daten	23
7.1	Flächenbilanz	23
7.2	Bauliche Nutzung	23
8	Kosten für die Gemeinde	23
9	Verfahrensvermerk	23

Anlage 1: „Vermietungskonzept“, von John Röger/Bastian Wegner, vom 26.07.2017

Anlage 2: „Vorgaben- und Erschließungsplan“, von SKAI-Architekten Ingenieure Hamburg, vom 11.08.2017

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen dafür, dass das vorhanden Gebäude mit Ferienwohnungen in seiner Nutzung abschließend gesichert wird. Zudem soll eine Erweiterung der Bebauungs- bzw. Nutzungsstruktur vorbereitet werden, die der Stärkung der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde dient.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b lässt seit dem 17.09.2009 für das Plangebiet ein „*Sondergebiet, das der Erholung dient*“ nach § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu mit der Zweckbestimmung „*Ferienhausgebiet*“.

Bild 1: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b



Auf dieser Grundlage sind u. a. Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Erholungsheime zulässig. Auf dieser Grundlage sind Ferienwohnungen genehmigt worden; zuletzt am 24.02.2015.

Für das Grundstück Strandallee 44 wurde am 20.06.2016 ein Antrag auf Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung von Hotel in Ferienwohnungen eingereicht mit folgendem Ziel (siehe Anlage):

- Umbau des Bestandsgebäudes und Erweiterung des Gebäudes von zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.
- Errichtung von 60 Ferienwohnungen,

- Schaffung von 41 Stellplätzen im Untergeschoss und 22 Stellplätze auf Vorplatz (= 63 Stellplätze).
- Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna und der Küchenbereich im Untergeschoss werden entfernt. Dort entstehen ein Fahrradkeller, eine Gemeinschaftswaschküche und kleinere Abstellräume für die Ferienwohnungen
- Erdgeschoss erhält einen kleinen Empfangsbereich mit dauerhaft besetzter Rezeption sowie einen Concierge-Service.

Dieses Konzept soll über die Erstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes gesichert werden, der folgende Anlagen beinhaltet:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan und
- das Bewirtschaftungskonzept.

Darüber hinaus wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Investoren geschlossen, der absichert, wie die Umsetzung des Konzeptes zusätzlich durch Privatrechte über BGB erfolgen muss.

Um die g. Ziele umzusetzen, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	20.07.2017
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	---
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		07.09.2017
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	01.11.2017 – 07.12.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.11.2017 – 01.12.2017
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	22.03.2018

1.1.4 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Timmendorfer Strand. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 18b, 2. Änderung, über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll.

Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Bestandsverweiterungen vorbereitet.

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:

- wird baulich genutzt,
- die Umgebung ist geprägt von baulicher bzw. fremdenverkehrstypischer Nutzung,
- im Plangebiet befindet sich bereits die Nutzung, die durch bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude erweitert werden soll,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Kompensierung der bestehenden Fremdenverkehrs Nutzung 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 Erwägung.

1.1.5 **Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

Durch die Erhöhung der Anzahl der Ferienwohnungen werden hier erhöhte Immisionen auftreten. Allerdings könnte die Anzahl der Wohnungen schon heute erhöht werden, wenn eine Verkleinerung der bestehenden Wohnungen durch Umbau erfolgen würde.

Weiterhin wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung – im Gegensatz der bereits möglichen Nutzungen - ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 **Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt mitten im Ort, es ist bebaut bzw. wird intensiv genutzt. Von allen Seiten grenzt Bebauung an die Fläche. Somit kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet bebaut und von allen Seiten durch Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher umfassen die Gebäude im Plangebiet insg. ca. 1.230 m². Die Gesamtfläche des Baugebietes umfasst ca. 5.051 m². Bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) nur für Gebäude auf 0,30 ist somit eine Bebauung von ca. 1.515 m² zulässig. Abzüglich des Bestandes können demnach ca. 285 m² neu bebaut werden. Dazu kommt noch der 505 m² für Nebenanlagen (wie Terrassen, Balkone etc.), die bisher nicht abgesichert waren. Somit kann von einer relevanten Baufläche von ca. 2.020 m² ausgegangen werden. Damit kann bei dieser Grundstückssgröße davon ausgegangen werden, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Nutzung der Fläche sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Belange vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Sondergebiet, das der Erholung dient*“ nach § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu mit der Zweckbestimmung „*Ferienhausgebiet*“ dargestellt. Hier ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.1.7 Vorprüfungsverfahren nach Anlage 2 BauGB

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 18b, 3. Änderung"- Prüfung der UVP-Pflicht - Checkliste für Screening 1

1. Der Fragebogen sollte mit JA oder NEIN beantwortet werden und hat Platz für zusätzliche Anmerkungen und Hinweise (z. B. zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), die immer dann gegeben werden sollten, wenn eine Frage mit JA beantwortet wurde.
2. Der Fragebogen sollte auf der Basis von vorhandenen Informationen ausgefüllt werden; es sollten keine zusätzlichen Studien und Untersuchungen durchgeführt werden.
3. Die Anzahl der mit "JA" beantworteten Fragen ist nicht entscheidend für die Frage, ob eine UVP durchgeführt werden soll; dies kann neben der inhaltlichen Bewertung lediglich als ein Indiz für die Abwägung zu werten sein.

	A. Angaben zum Vorhaben			
		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1,2 und 3)
1.				
1.1	Kommt es durch das Vorhaben zu mehr als <ul style="list-style-type: none"> • 1 ha Bodenversiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen oder • 2 ha Bodenverdichtungen und damit zu Verlusten oder starken Veränderungen der nat. Bodenfunktionen ? 	X	x	
1.2	Sind mit dem Vorhaben bedeutende Änderungen der natürlichen Funktionen, der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder der Nutzungsfunktionen des Bodens gemäß § 2 Abs.2 BBodSchG verbunden?		x	
1.3	Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des Chemikaliengesetzes bzw. der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven		x	

	Stoffen? Wenn ja: Sind die Mengenschwellen des Abschnitts 9 der 4.BImSchV oder der VAwS überschritten?			
1.4	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Anlagen für Energieversorgung, Wasser, Abwasser oder zur Beseitigung von Abfall (Anlagen zur Verbrennung oder Deponierung von Abfällen) oder die wesentliche Änderung einer derartigen Anlage?		x	
1.5	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Verkehrswege?		x	
1.6	Führt der Bau oder der Betrieb des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße um 50 %?		x	
2.	Luft			
2.1	<ul style="list-style-type: none"> Werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft 2001 (Anlage 1) überschritten? Wenn ja welche? Ist eine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig? 		x x	
2.2	Werden andere als nach Nr. 2.1 zu berücksichtigenden Stoffe in erheblichem Umfang emittiert?		x	
3.	Wasser			
3.1	Erfordert das Vorhaben die Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (z. B. Entnehmen oder Einleiten) eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächengewässer)?		x	
3.2	Ist für die Indirekteinleitung eine Vorbehandlungsanlage notwendig, die nicht nur bauartzulassen ist?		x	
3.3	Erfordert das Vorhaben einen Ausbau eines Gewässers (z. B. Uferbefestigung, Bau von Kaianlagen oder Dämmen)?		x	
3.4	Werden im Zuge des Vorhabens Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern errichtet oder verändert?		x	
4.	Abfall / Boden			
4.1	Führt die Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung von jährlich mehr als 2.000 t von überwachungsbedürftigen oder mehr als 20 t besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, die beseitigt werden müssen?		x	
5.	Lärm etc.			
5.1	Bringt das Vorhaben erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen oder ähnliches?		x	

	Wenn ja: Angaben zu Art, Ausmaß, Dauer, Häufigkeit etc..			
6.	Unfälle etc.			
6.1	Werden bei Errichtung oder beim Betrieb der Anlage die in Spalte 4 des Anhang I der 12. BlmSchV (Anlage 2) genannten Mengenschwellen überschritten?		x	
6.2	Ist mit dem Vorhaben ein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, verbunden?		x	
7.	Andere anlagenbezogenen Faktoren (z. B. Könnte das Vorhaben eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung auslösen?)		x	
	B. Angaben zum Standort			
1.	Befindet sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens (bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 500 m bzw. bei den im Anhang - Anlage 3 - aufgeführten Anlagen der dort festgelegten Mindestabstände wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind):			
1.1	<ul style="list-style-type: none"> • ein Europäisches Vogelschutzgebiet oder • ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)? 		x	
1.2	<ul style="list-style-type: none"> • ein Naturschutzgebiet? 		x	
1.3	<ul style="list-style-type: none"> • ein Nationalpark? 		x	
1.4	<ul style="list-style-type: none"> • ein Biosphärenreservat? 		x	
1.5	<ul style="list-style-type: none"> • ein Landschaftsschutzgebiet? 		x	
1.6	<ul style="list-style-type: none"> • ein Naturpark? 		x	
1.7	<ul style="list-style-type: none"> • ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von mehr als 1.000 qm? 		x	
1.8	<ul style="list-style-type: none"> • ein Wasserschutzgebiet? 		x	
1.9	<ul style="list-style-type: none"> • ein Gebiet, in dem die in nationalen Vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind? 		x	
1.10	<ul style="list-style-type: none"> • ein schutzwürdiges Geotop, das in das Landschaftsprogramm der Landesregierung aufgenommen wurde? 		x	
1.11	<ul style="list-style-type: none"> • ein allgemeines oder reines Wohngebiet? 		x	
1.12	<ul style="list-style-type: none"> • ein geplantes Wohngebiet? 		x	
1.13	<ul style="list-style-type: none"> • ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder ein als archäologisch be- 		x	

	deutlich eingestuftes Gebiet?		
2.	Ist die Umgebung des Vorhabens aus anderen Gründen besonders ökologisch empfindlich?	x	
3.	Sind in der Umgebung der Anlage andere Anlagen mit Auswirkungen auf die o. a. Gebiete vorhanden?	x	
4.	Soll das Vorhaben errichtet werden in einem Bereich, der bereits durch frühere oder jetzige Nutzungen belastet ist? (Boden, Wasser etc.)	x	
5.	Soll das Vorhaben in einem Bereich errichtet werden, der landschaftlich besonders reizvoll oder empfindlich ist?	x	
6.	Liegt das Vorhaben in einem Bereich, wo es für eine große Anzahl von Personen weit sichtbar ist?	x	
7.	Ist zu erwarten, dass das Vorhaben mit der benachbarten (vorhandenen oder geplante) Nutzung in Konflikt geraten könnte wegen <ul style="list-style-type: none"> • land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzungen, • Verkehr, Ver- oder Entsorgung, • Erholungsnutzung, • Wohnnutzung oder • sonstiger wirtschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen? 	x	
9.	Ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann <ul style="list-style-type: none"> • der Reichtum oder die Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes? • die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes? 	x	

Im Ergebnis der *Vorprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18b, 3. Änderung*- konnten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Timmendorfer Strand und seine Umgebung als „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „*Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung*“ ein. Nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 sollen

- in diesen Bereichen Maßnahmen der Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Kapazitäten möglich sein, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebotes bewirken.



- hochwertige Standorte, insb. in direkten Strand-, Wasser- und Promenadenanlagen, (...) zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Sondergebiet, das der Erholung dient*“ nach § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu mit der Zweckbestimmung „*Ferienhausgebiet*“ dargestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar.

Für das Plangebiet gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz des Baumbestandes“ vom 6. Oktober 2011.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein bewertet das Plangebiet im Schreiben vom 08.11.2017 wie folgt:

Genehmigungserfordernis: Anhand der vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, dass für Vorhaben in den ausgewiesenen Baubereichen ein eigenständiges küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis im Sinne der §§ 77 und 78 LWG besteht.

Bauverbote:

1.2.1 § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG

„*Bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts (...) vom Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls nicht errichtet oder wesentlich geändert werden*“.

Das überplante Gebiet befindet sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass die landseitigen Bereiche nicht von diesem Bauverbot betroffen sind.

Ein Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG besteht daher nicht.

1.2.2 § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG

„*Bauliche Anlagen dürfen in den Risikogebieten gemäß § 73 Absatz 1 WHG nicht errichtet oder wesentlich geändert werden*“.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Unterlagen nicht in einem Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG.

Ein Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG besteht daher nicht.

Für das Plangebiet besteht nach derzeitiger Einschätzung kein Bauverbot. Dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form wird daher grundsätzlich zugestimmt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand zwischen der Strandallee (Haus Nr. 44) und An der Waldkapelle.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist von bis zu viergeschossigen Gebäuden umgeben mit Firsthöhen bis zu 19 m über Normalhöhennull (NHN).

Die Erschließung ist über die Strandallee und die Straße An der Waldkapelle gesichert. Diese Straßen sichern die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Im Plangebiet besteht ein ehemaliges Hotel, welches zu einem Gebäude mit Ferienwohnungen umgebaut worden ist. Dieses hat eine Firsthöhe bis maximal 17,72 m über NHN.

Die Stellplätze befinden sich im Osten des Plangebietes. Zudem befindet sich die Erschließung der Tiefgarage im Norden des Grundstückes.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut und von allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In diesem Plangebiet sind Ferienwohnungen vorhanden und sollen auch zukünftig abgesichert bleiben. Gleichzeitig soll die Option eines Hotels offenbleiben. Diese gemischte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde bestimmen, dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Schank und Speisewirtschaften,
6. Stellplätze, Tiefgarage, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche.

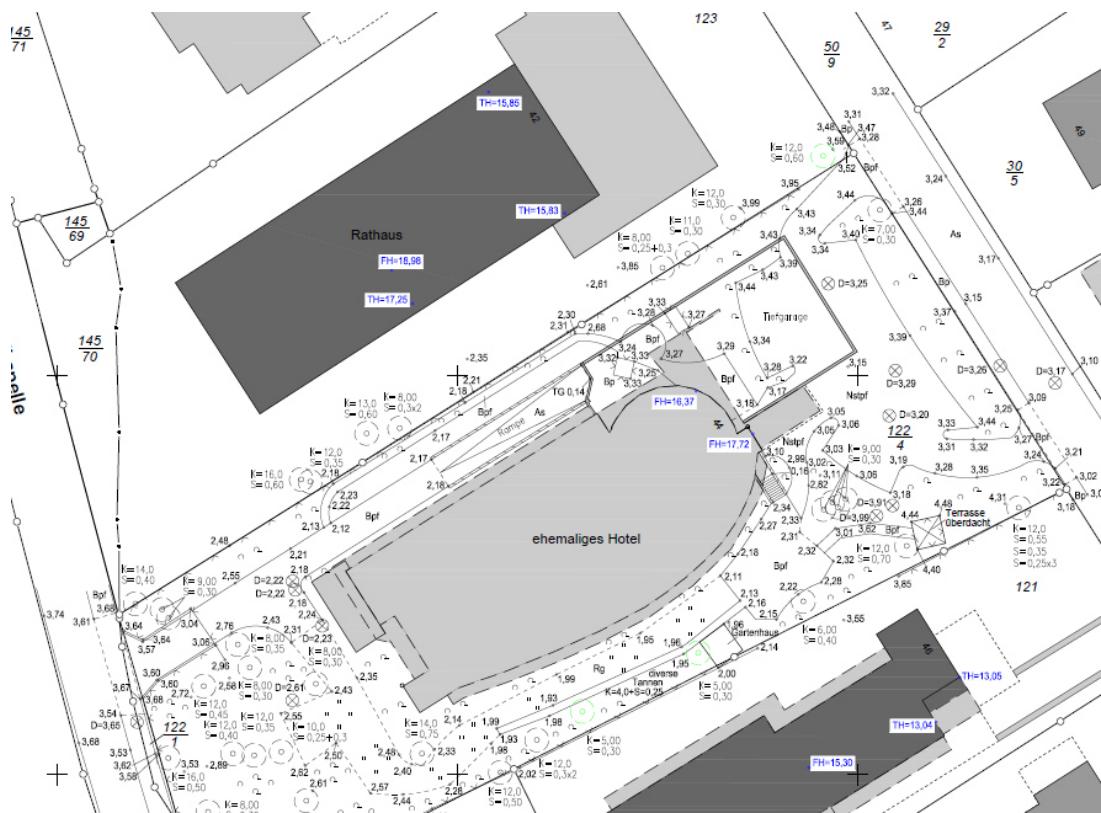
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind bisher dreigeschossige Gebäude sowie ein weiteres Garagenvollgeschoss zulässig. Dies maximale Viergeschossigkeit bleibt gewahrt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die darf nach der textlichen Festsetzung 3 max. 0,6 m aus dem Gelände ragen. Im Plangebiet ist eine Geländehöhe im Durchschnitt von 3 m über NHN. Somit setzt die 2. Änderung eine Höhe von ca. 16 m fest.

Im Rahmen der Planung wurde eine amtliche Planunterlage von einem Vermessungsbüro erstellt, die gleichzeitig Höheneinmessungen der angrenzenden Gebäude beinhaltet (siehe folgende Unterlage):

Bild 2: Auszug aus der amtlichen Planunterlage vom Büro Holst und Helten aus Bad Schwartau vom 17.08.2017



Die Maße zeigen auf, dass im Plangebiet die 16 m nicht eingehalten werden und auch nicht auf dem nördlich angrenzenden Grundstück, auf dem ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 18,98 m (= 19 m) steht. Zudem entstand auf den Grundstücken Strandallee 45 und 47 ein wesentlich höheres Hotelgebäude, so dass städtebaulich und rechtlich die Festsetzung von Höhen, die im Plangebiet und seiner Umgebung nicht mehr vorhanden sind, kaum begründbar sind.

Um den Bestand im Einklang mit der Begrenzung der zukünftigen städtebaulichen Ziele zu setzen, werden zukünftig First- und Traufhöhe festgesetzt, die zu einer entsprechenden Begrenzung der Höhenentwicklung führen.

Die bisherigen Festsetzungen regelten sich bisher nach der BauNVO 1977, nach der die unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen, Vorbauten, wie Erker und Balkone, und privat genutzte Terrassen) nicht in die Grundflächenzahlen zählten. Somit konnten bei einer Grundflächenzahl von 0,25 auch 25 % des Grundstückes mit einem Hauptgebäude bebaut werden. Die grundflächenzahl wird nun auf 0,3 erhöht, um die geplante Erweiterung zu ermöglichen. Um diese Grundsystematik allerdings beizubehalten, lässt der Bebauungsplan die Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie nicht gewerblich genutzte Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone), von bis zu 25 % der Grundflächenzahl zu.

Bisher floss das zulässige Garagengeschoss nicht in die Geschossflächenzahl mit ein. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Somit erhöht sich die bisher schon zulässige Geschossflächenzahl nicht.

Der geltende Bebauungsplan lässt eine Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauGB von 0,75 zu. Da ein Großteil der Stellplätze in der Tiefgarage abgedeckt werden soll, erscheint eine Gesamtversiegelung von 0,70 zukünftig als ausreichend.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im SO-Gebiet steht bereits ein Gebäude von über 50 m Länge. Um diese Struktur beizubehalten, erfolgt für den Bereich eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO – zulässig sind.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im SO-Gebiet sollen Stellplatzanlagen und Tiefgarage entstehen, in dem gleichzeitig alle Nebenanlagen, Fahrräder und Wertstoffsammelplätze untergebracht werden sollen. Dieser Bereich wird als „*Fläche für Stellplätze, Tiefgarage, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze*“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert. Außerhalb dieser Fläche sind somit keine Abstellflächen für die genannten Nutzungen zulässig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Bereich der Strandallee sind recht hohe Gebäude vorhanden. Um diese besser in die Umgebung einzubinden, ist die Dacheindeckung innerhalb der Fläche "IV, OK < 19,2 m über NHN" ausschließlich als Gründach herzustellen.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Aus diesem Grunde wird von der Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die Strandallee und die Straße An der Waldkapelle gesichert. Diese Straßen sichern die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

In Timmendorfer Strand gibt es ausreichend zentrumsnah Großparkplätze, die den Parkplatzbedarf in der Gemeinde ausreichend sichern.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 34 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten- und Lebensgemeinschaften/Boden/Wasser/Klima/Luft: Der Bebauungsplan lässt eine Gesamtversiegelung von max. 70 % der Fläche zu. Damit reduziert sich die bisher zulässige Versiegelung um 5 %; sprich um ca. 250 m². Somit ist von keiner zusätzlichen Versiegelung auszugehen.

Durch die Planung kommt es daher zu keinem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

⋮ Infolge der Planung kann es auf 5.060 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Landschaftsbild: Die zulässige Firsthöhe kann von 19 m auf 19,2 m erhöht werden. 20 cm mehr Höhe sind optisch kaum wahrnehmbar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch diese Planung somit nicht anzunehmen

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften/Boden/Wasser/Klima/Luft: Der Bebauungsplan lässt eine Gesamtversiegelung von max. 70 % der Fläche zu. Damit reduziert sich die bisher zulässige Versiegelung um 5 %; sprich um ca. 250 m². Somit ist von keiner zusätzlichen Versiegelung auszugehen.

Landschaftsbild: Es erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Eingriffe erfolgen nicht.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Ostsee ist nur 150 m entfernt. In dem Bereich befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen von Kindern

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichemission, Strahlung oder Erschütterungen:

An der zulässigen Nutzung ändert sich nichts.

Durch die Erhöhung der Anzahl der Ferienwohnungen werden hier erhöhte Immissionen auftreten. Allerdings könnte die Anzahl der Wohnungen schon heute erhöht werden, wenn eine Verkleinerung der bestehenden Wohnungen durch Umbau erfolgen würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung ist daher nicht zu erwarten.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:



In SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Gemeinde zu bestimmen. Folglich ist diesen Gebieten auch eine Typisierung zuzuordnen, die die BauNVO vorgibt, um die Verträglichkeit gegenüber den angrenzenden Baugebieten regeln zu können.

Das SO-Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von „nicht wesentlich störenden“ Einrichtungen und Anlagen. Somit werden die zulässigen Immissionen des SO-Gebietes denen von MD- oder MI-Gebieten nach §§ 5 und 6 BauNVO gleich gesetzt. Danach sind tags die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB (A) und nachts von 50 dB (A) anzusetzen. Wie dem Kohlhammerkommentar zum Baugesetzbuch von Brügelmann, Band 6, § 1 BauNVO, Rd.-Nr. 261, Ziegler, 52. Lfg. März 2003, zu entnehmen ist, „*bestehen keine Bedenken, die „unbestimmten“ Rechtsbegriffe, die die BauNVO selbst verwendet, auch in textlichen Festsetzungen zu übernehmen*“; belegt u. a. mit Urteilen des BVerwG.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Nutzungen, die typisch für Mischgebiete sind, wie Hotels, das Verwaltungsgebäude der Gemeinde, Ferienwohnungen und Wohnungen. Somit sichert die Planung den gleichen Schutzanspruch für Lärm, wie er in der Umgebung vorzufinden ist.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 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 Plangebiet ist an das zentrale Regenwassernetz angeschlossen. Auch zukünftig ist die „*Satzung über die Niederschlagsbeseitigung der Gemeinde Timmendorfer Strand*“ vom 1. Juli 2003 berücksichtigt.

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.

4.2 Stromversorgung

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

Nach Auskunft der Westnetz GmbH vom 20.11.2017 liegt folgendes 11 kV-Erdkabel (gelbe Linie) im Bereich der Strandallee:



Bild 3: Auszug aus der Karte Westnetz GmbH vom 20.11.2017



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 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 wiederherzustellen. 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*“.

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 Bodenschutzbörde mitzuteilen. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sofern für die Baustraßen- und Wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologie

Es werden zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vorn 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbörde 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 Le-



ter 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.

5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird als Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser eingestuft, da es zum Teil unter 3 m über NHN liegt. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann.

Es wird empfohlen, der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m wird vorgeschlagen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- 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.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m

- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

Und:

- Obwohl das Plangebiet nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets liegt, befinden sich einzelne Bereich unterhalb des örtlich zu befürchtenden Hochwasserstands. Der zugehörige Referenzwasserstand für ein Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HW200) liegt laut aktuellem Fachplan Küstenschutz Ostseeküste bei NHN + 2,50 m.
- Eine Betroffenheit bei extremen Hochwasserereignissen kann unter Berücksichtigung von weiteren Einflussgrößen, wie Wellengang, nicht vollends ausgeschlossen werden. Bauliche Sicherungsvorkehrungen, wie beispielsweise Verschottungen, werden ausdrücklich empfohlen.
- Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.
- Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen:

6

BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	5.050 m ²
Verkehrsfläche	240 m ²
Gesamt	5.290 m² (0,53 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung kann sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht erhöhen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten für die Planung.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Timmendorfer Strand, 19.04.2018

(gez. Hatice Kara)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18b, 3. Änderung trat am 25.04.2018 in Kraft.

