

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18C,

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR EIN GEBIET AM KURPARK, ÖSTLICH DES EISSPORTZENTRUMS, WESTLICH DER
SCHMILINSKYSTRASSE -SCHMILINSKYSTR. NR. 2-**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 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

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	5
3.5	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Gasversorgung	6
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	6
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	7
5	Hinweise	7
5.1	Bodenschutz	7
6	Kosten	8
7	Billigung der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18c, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet am Kurpark, östlich des Eissportzentrums, westlich der Schmilinskystraße
-Schmilinskystr. Nr. 2-

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Eigentümer des vorhandenen Hotels beabsichtigen, einen Umbau und Modernisierungen vorzunehmen. Dazu sind die geringfügige Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung und eine Verschiebung der überbaubaren Fläche erforderlich. Die Gemeinde Timmendorfer Strand unterstützt das Vorhaben und hat am 16.07.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18c gefasst. Die Planung ist für das Bestehen des vorhandenen Hotels im Wettbewerb erforderlich.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hatte sich bereits im Jahr 2006 mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18c befasst und dazu die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von der großräumigen Änderung der Zweckbestimmungen im gesamten Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 18c nimmt die Gemeinde nun Abstand und führt die Änderung und Ergänzung nur für das Grundstück Schmilinskystraße Nr. 2 durch, um hier zügig Baurecht für die Modernisierungen zu schaffen. Einbezogen wird in das Sondergebiet nun das gesamte Betriebsgrundstück. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, 1. Änderung gelegene Teil wird mit dieser Änderung und Ergänzung überplant.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 1.430 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes 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 geringfügige Veränderung vom Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Sonstiges Sondergebiet -Kur- dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben, da die Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenverkehr sich inhaltlich auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht wesentlich unterscheidet.

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

Für das Plangebiet gelten im Wesentlichen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18c, 1. und 3. Änderung. Diese sehen ein Sondergebiet Kurgebiet bei max. viergeschossiger Bebauung vor. Eine Teilfläche des Plangebietes ist mit dem Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung überplant. Dort ist eine Bepflanzung festgesetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Timmendorfer Strand westlich der Schmilinskystraße östlich des Eissportzentrums und umfasst das Grundstück Schmilinskystraße Nr. 2. Das Grundstück ist mit einem Hotel und zugehörigen Stellplätzen und Nebengebäuden bebaut. An das Plangebiet grenzen die bebaute Ortslage Timmendorfer Strands mit

Wohngebäuden, Beherbergungsbetrieben und kleingewerblichen Nutzungen sowie der Kurpark. Das Gelände ist weitgehend eben. Die Freiflächen werden als Gartenfläche mit Zierrasen und einzelnen Gehölzen genutzt.



Abb.: Internet Kreis OH

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 3.580 m ²	100 %
Gesamt:	ca. 3.580 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird so erreicht.

Mit der geringfügigen Anhebung der Ausnutzungsziffern sind negative Auswirkungen nicht verbunden. Das Bauvolumen vergrößert sich etwas; bei Einhaltung der Abstandsflächen sind Belange der Nachbarschaft nicht berührt.

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.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden etwas weiter gefasst, da Kurgelände nach § 11 BauNVO vorrangig einer Wiederherstellung der Gesundheit oder der gezielten Gesundheitsvorsorge dienen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorliegenden Bebauungskonzept und werden geringfügig angehoben. Die Rechtslage zur Ermittlung der Geschossfläche bleibt gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht unverändert. Aufgenommen wird eine Festsetzung zur Anrechenbarkeit von Tiefgaragen, da die Errichtung von Tiefgaragen mit positiven Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden ist und somit ein Anreiz geschaffen werden soll. Da das vorhandene Gebäude vier Vollgeschosse aufweist, wird die Gliederung nach Geschossen aufgehoben und durchgehend eine Viergeschossigkeit festgesetzt.

Die festgesetzte Baugrenze wird an die geplanten Modernisierungen angepasst und Richtung Osten verschoben. Eine Vergrößerung des Baufensters ist damit nicht verbunden.

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Auf die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird verzichtet. Die Stellplätze können ebenerdig und/oder in einer Tiefgarage untergebracht werden.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Das Grundstück ist über die Schmilinskystraße erschlossen. Änderungen sind hier nicht vorgesehen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen am Eissportzentrum zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Aufgrund der ausgestalteten Freifläche des Baugrundstücks verbleibt für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Festsetzungen erfolgen nicht. Das Pflanzgebot des Bebauungsplanes Nr. 22, 1. Änderung wird nicht übernommen, da an dieser Stelle des Grundstücks Stellplätze mit Zufahrten vorhanden sind und eine Umsetzung daher unrealistisch ist.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Das vorhandene Gebäude ist bewohnt, die rückwärtig gelegenen Garagen werden ebenfalls vollständig genutzt, so dass für etwaige Fledermausvorkommen kein Potenzial gegeben ist. Der als Ziergarten angelegte Hausgarten bietet ebenfalls kaum Potenzial für geschützte Vogelarten; diese sind allenfalls in den Gehölzen zu erwarten. Grundsätzlich sollte daher § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet 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. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel wird vom ZVO vorgenommen.

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 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.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses soll im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 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 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 17.03.2016 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 08.07.16



(Kara)
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 18c, 2. Änderung ist am 08.07.16 rechtskräftig geworden.

(Hatice Kara)
Bürgermeisterin