

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 7. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF/OSTSEE  
NORDÖSTLICH DER B 76 GEGENÜBER DEM KURPARK**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Grünplanung	4
<b>4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
6.1	Stromversorgung	6
6.2	Gasversorgung	6
6.3	Wasserver- / und -entsorgung	6
6.4	Müllentsorgung	6
6.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	6
6.6	Telekommunikation	7
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
7.1	Bodenschutz	7
7.2	Hochwasserschutz	8
7.3	Archäologie	9
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>10</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 20, 7. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee nordöstlich der B 76 gegenüber dem Kurpark

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des im Jahr 2013 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan sieht die Neugestaltung des Areals zwischen B 76 und Strandstraße in Fortschreibung der Planungsintention des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20 vor. Mit der Umsetzung der grundsätzlichen Planin-

halte wurde in den nördlichen Bereichen des Quartiers durch die Anlage der Straßen bereits begonnen. Im südlichen Bereich wurde die Planung bislang nicht umgesetzt, auch die Neubebauung wurde noch nicht realisiert. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wurden umfangreich Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept für das Gebiet berücksichtigt. Dieses Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet, so dass andere Flächen für die Regenrückhalteeinrichtungen erforderlich werden. Die Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 20 derzeit eine 6. Änderung auf, in der dieses bereits berücksichtigt ist. Die Gemeinde möchte die weiteren erforderlichen Flächen für Rückhalteanlagen planungsrechtlich sichern und hat am 28.09.2015 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.700 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Gemischte Baufläche, Verkehrsfläche und Grünfläche dar. Die nun vorgesehene Grünfläche für Retentionszwecke ist dort nicht dargestellt, vom Umfang her mit gut 1.000 m<sup>2</sup> allerdings so klein, dass diese Abweichung nicht als erheblich angesehen wird.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung. Diese setzten Mischgebiet, Grünfläche und Verkehrsfläche fest.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Niendorfs nördlich der B 76. Im nordwestlichen Teil befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit entsprechenden Nutzflächen. Im Osten wird eine Teilfläche bereits als Parkplatz genutzt. Das Gebiet ist weitgehend eben und von Gräben durchzogen. Im Plangebiet sind einige Gehölzbestände vornehmlich entlang der Gräben vorhanden.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet:	ca. 2.020 m <sup>2</sup>	45 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.040 m <sup>2</sup>	23 %
Grünfläche:	ca. 1.430 m <sup>2</sup>	32 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 4.490 ha</b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Neuordnung der Retentionsflächen sind negative Umweltauswirkungen nicht verbunden. Das vorhandene Grabensystem wird dadurch in der Planung weiter berücksichtigt. Durch die Verkleinerung des Mischgebietes wird sich die Bodenversiegelung verringern. Private Baurechte werden nicht berührt, da die Retentionsfläche ausschließlich auf gemeindeeigenen Flächen liegt.

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

Die Festsetzungen zum Mischgebiet werden unverändert übernommen. Das Mischgebiet verkleinert sich lediglich und die Baugrenze wird zugunsten des Retentionsraums zurückgenommen. Entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept werden die Grünflächen und Verkehrsflächen neu festgesetzt.

#### **3.4 Grünplanung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung werden übernommen und an den Geltungsbereich dieser Änderung angepasst. Der Begriff der Zweckbestimmung „Retentionsraum“ für die Grünfläche ist dabei großzügig auszulegen und umfasst alle notwendigen Einrichtungen für Rückhalte Zwecke inklusive technischer Vorkehrungen. Dazu gehören z.B. auch Pumpen und Rückhaltebecken.

##### **3.4.1 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.

### **3.4.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Durch die Planung sind Eingriffe in artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen möglich. Diese sind derzeit nicht abschließend abschätzbar, da der Erhalt der Grünstrukturen wesentlich von der Detailplanung zur Entwässerungsplanung abhängig ist. Im Westteil des Plangebietes ist an eine Umsetzung der Planinhalte in absehbar bestimmbarer Zeit aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht zu denken. Gehölzstrukturen werden generell nur in notwendigem Umfang beseitigt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht gesehen, da im Plangebiet nur mit sog. Allerweltsarten zu rechnen ist, deren Lebensräume durch Neupflanzung von Gehölzen bzw. Anlage von Retentionsräumen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei der Verwirklichung aller Bauvorhaben zu beachten. Ggf. sind bei der Umsetzung der Planung vertiefende Untersuchungen zu vorkommenden Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) erforderlich. Ebenso könnten Vermeidungsmaßnahmen oder sogar vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.

## **4 Verkehr**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird unverändert übernommen. Die Intention der Gemeinde zu einer Verkehrsberuhigung in der zentralen Ortslage Niendorfs und zur Schaffung von Parkplätzen gilt unverändert fort. Es wird hierzu auf die ausführlichen Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung verwiesen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

## **5 Immissionen / Emissionen**

Die Gemeinde hat im Hinblick auf die zu erwartenden Belastungen im Jahr 2000 das Büro IBS aus Mölln mit einer Untersuchung zum Verkehrslärm beauftragt. Dieses Gutachten wurde 2006, 2010 und 2012 aktualisiert (Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012, 16.11.2012). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind festgesetzt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den jeweiligen Stromlieferanten. Auf vorhandene Anlagen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen.

### **6.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **6.3 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.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Verbandsgewässer 1.2.1 und 1.2. Das gesamte Gebiet wird durch ein Grabensystem vernetzt, welches mit den Verbandsgewässern verbunden ist. Dieses Grabensystem wird ein Teil des neuen RW-Entwässerungskonzeptes. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird in ein Regenrückhaltebecken mit Regenklärfunktion geführt. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt über die vorhandene Regenwasserleitung in der Pamirstraße / Strandstraße in die vorhandene Einleitungsstelle P2 in die Ostsee eingeleitet. Dieses Entwässerungskonzept ist mit dem Kreis OH, Bodengewässerschutz, Wasser- und Bodenverband Aalbeek, sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Grundlage sind das Regelwerk DWA-A-138 als allgemein anerkannte Regel der Technik sowie das Merkblatt DWA-M-153.

### **6.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **6.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden bzw. für das Sondergebiet Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Diese sollen dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung auch Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden

Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrezufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Sie sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

## **6.6 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Diese Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich mitzuteilen.

## **7 Hinweise**

### **7.1 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.

## 7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. 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 Alarmierung 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.

### 7.3 Archäologie

§ 15 DSchG: 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## 8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

### Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die

geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9 Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Gesamtplanung erhebliche Kosten. Diese belaufen sich für den Straßenbau nach einer ersten überschlägigen Schätzung und ohne Flächenankauf und Ausgleichsmaßnahmen auf rd. 3,5 Mio. €.

## 10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 17.12.2015 gebilligt

Timmendorfer Strand, 07.03.2016



(Kara)  
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 20, 7. Änderung ist am 10.03.16 rechtskräftig geworden.