

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (NEUAUFSTELLUNG)**

### **1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE**

#### **TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS GEBIET**

**ZWISCHEN TIMMENDORFER PLATZ UND POSTSTRASSE**

---

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>3</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	3
3.2	Auswirkungen der Planung	3
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Erschließung	4
3.5	Grünplanung	4
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Hochwasserschutz</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>6</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 45 (Neuaufstellung), 1. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Timmendorfer Platz und Poststraße

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für das Grundstück Timmendorfer Platz 18 bestehen konkrete Planungsabsichten zur Erweiterung der dort vorhandenen Bebauung. Vorgesehen ist eine Aufstockung mit einem geneigten Dach. Dafür wird die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Die Gemeinde Timmendorfer Strand unterstützt das Vorhaben und möchte mit einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 (Neuaufstellung) die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 990 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 23.01.2014 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 (Neuaufstellung) gefasst.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 (Neuaufstellung). Diese sehen ein Kerngebiet mit geschlossener Bauweise und Grund- und Geschossflächenzahlen von 1,0 bzw. 0,9 und 1,8 bzw. 1,3 vor.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Zentrum Timmendorfer Strands zwischen Bergstraße, Timmendorfer Platz und Poststraße und ist vollständig bebaut. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Timmendorfer Platz 18 und 20.

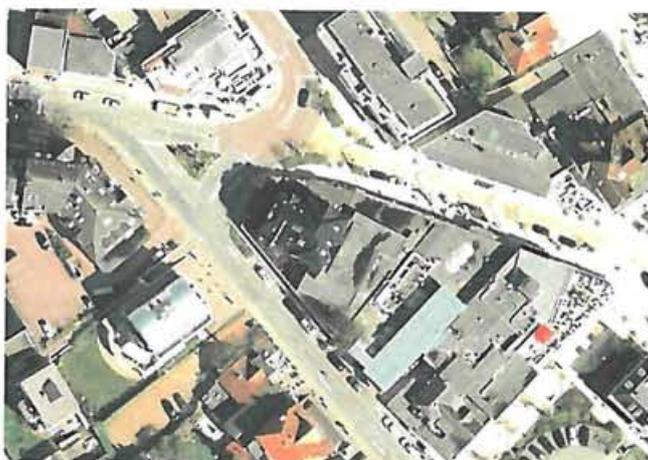


Abb.: google earth pro

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MK-Gebiet:	ca. 990 m <sup>2</sup>	64 %
Verkehrsfläche:	ca. 560 m <sup>2</sup>	36 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 1.550 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 3.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht. Das geplante Vorhaben ist geeignet, das Areal im Ortszentrum zwischen Poststraße und Timmendorfer Platz aufzuwerten. Negative Umweltauswirkungen werden nicht erwartet, da die Grundstücke bereits vollständig bebaut sind.

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.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst für das Grundstück Timmendorfer Platz 18 die Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl auf 1,0 bzw. 1,8 analog zum benachbarten Grundstück Timmendorfer Platz 20. Die Firsthöhe wird nach dem vorgelegten Entwurf auf 16 m über NN entsprechend ca. 13 m über Straßenniveau angehoben.

Auf die Festsetzung einer Baulinie wird künftig verzichtet. Damit die Bebauung gegenüber dem Timmendorfer Platz nicht erdrückend wirkt, wird die Baugrenze dort nach Geschossen gegliedert festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

### **3.4 Erschließung**

Belange der Erschließung sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Rahmen des Bauantrags ein entsprechender Nachweis zu führen.

### **3.5 Grünplanung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Die anzupflanzenden Bäume sind unverändert übernommen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

## 5 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

### 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.

## 6 **Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 7 **Hinweise zum Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich nicht auszuschließen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein empfiehlt, der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN + 3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5 m empfiehlt der Landesbetrieb beispielhaft Folgendes:

- 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 +3,0 m NN
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 m NN
- Lage von Räumen mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 m NN

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen 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.

#### 8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 26.06.2014 gebilligt.

Timmendorfer Strand,



*Gudula Bauer*  
Gudula Bauer (Kara)  
A. Stella Bogn. Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 45 (Neuaufstellung), 1. Änderung ist am 13.08.14 rechtskräftig geworden.