

Stand: 28. September 2023

BEGRÜNDUNG

ZUR 7. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet nordöstlich der Strandallee, südwestlich der Strandpromenade und südöstlich der Teehausbrücke, Gemarkung "Klein Timmendorf (Flur 2)"



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Begründung der Planung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Erschließung	11
2.3	Grünplanung	11
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen.....	12
4	Ver- und Entsorgung.....	13
5	Hinweise	13
5.1	Bodenschutz	13
5.2	Altlasten	13
5.3	Archäologie	14
5.4	Hochwasserschutz	14
5.5	Richtfunk	15
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	16
7	Städtebauliche Daten	16
7.1	Flächenbilanz	16
7.2	Bauliche Nutzung	16
8	Kosten für die Gemeinde	16
9	Verfahrensvermerk.....	16

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

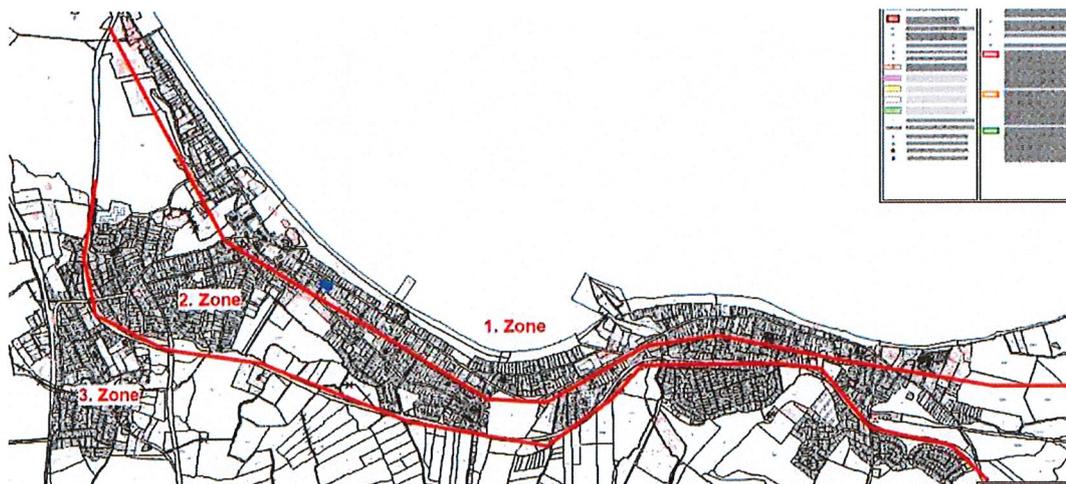
Ziel der Planung ist die abschließende Sicherung der bestehenden Hotels im Plangebiet zwecks Sicherung des touristischen Angebotes in der Gemeinde.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde setzt sich bereits seit dem Jahr 2017 intensiv mit der Ortsentwicklung der Küstenorte in Bezug auf die touristische und der Wohnentwicklung auseinander. Danach besteht das städtebauliche Ziel der Gliederung der Orte darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich (= 1. Zone) – also die erste Reihe zwischen Meer und beidseitig der Strandstraße und der Strandallee - dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich den Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 76. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich westlich bzw. südlich der B 76. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc., vorhalten zu können.

Bild 1: Zonierung vom 30.11.2017



Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten und in seiner Systematik vervollständigt werden.

Gemäß dieser Systematik werden seitdem die Bebauungspläne in der Gemeinde entsprechend ihrer Prioritäten aufgestellt und angepasst. Bei der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt zudem eine Einzelfallprüfung je Gebiet.

Parallel wird auch das „touristische Ortsentwicklungskonzept 2035“ erarbeitet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der

- in der ersten Reihe – und somit in der Zone 1 – liegt,
- von Hotels geprägt ist und
- auf Grund seiner Bauweise dominant ist gegenüber der angrenzenden Bebauung.

Im Plangebiet befinden sich zwei Hotels. Das eine besteht seit dem Jahr 1972 mit 122 Zimmern an diesem Standort in seiner Bauform, wie sie sich heute darstellt. Neben Hotelzimmern erfolgte eine stetige Erweiterung um bedarfsgerechte touristische Angebote, wie ein Massage- und Kosmetikbereich, eine Saunalandschaft, ein Innen-schwimmbad, ein Meerwasseraußenbecken und -Whirlpool sowie ein Fitnessstudio.

Bild 2: gefunden unter <https://annalisas-hotelworld.de/mein-ostsee-favorit-grand-hotel-seeschloesschen-timmendorfer-strand/> am 02.03.2023 um 17 Uhr



Dem gliedert sich ein weiteres Hotel an

Bild 3: gefunden unter <https://www.ostseebellevue.de/home/die-bildergalerie/> am 02.03.2023 um 17 Uhr



Auch das Hotel verfügt - neben Hotelzimmern - über bedarfsgerechte touristische Angebote, wie ein Massage- und Kosmetikbereich, eine Saunalandschaft, ein Innenschwimmbad, ein Außenbecken sowie ein Fitnessstudio.

Durch deren ortsprägenden Bauweisen und die Nähe zum Strand stellen sich die Hotels über Jahrzehnte als Aushängeschilder für die Gemeinde dar.

Um diesen Gesamtstandort zu sichern und aufzuwerten, erfolgte in den letzten Jahren durch die Gemeinde der Bau der angrenzenden Seebrücke sowie die Aufwertung der parallel verlaufenden Promenade einschließlich des gebauten Hochwasserschutzes.

Damit diese Gesamtangebote auch weiterhin ein Zielobjekt für die Urlauber bleiben, ist es im Interesse der Gemeinde, dass genau diese Angebote an diesem städtebaulich privilegierten Standort erhalten bleiben.

Daher besteht das Ziel dieser Änderung darin, nur Nutzungen zuzulassen, die ausschließlich einem Hotelbetrieb im Plangebiet dienen.

Entsprechend wird ein städtebauliches Planungserfordernis für eine Änderung des Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet dient zwei Hotelbetrieben und es ist vollständig für touristisch ausgerichtete Hotelbetriebe ausgebaut worden.

Genau auf diese Flächen und in den bestehenden Gebäuden soll die Nutzungsfähigkeit in den vorhandenen Gebäuden gesichert werden. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

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.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als touristischer Anlaufpunkt im Ort 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.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	16.03.2023
	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	-
	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		16.03.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	09.05.2023 – 15.06.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	09.05.2023 – 15.06.2023
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	28.09.2023

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient bereits in der Form in seiner Gesamtheit der Hotelnutzung. Die Form der zulässigen Immissionswerte ändert sich nicht durch den geänderten Nutzungskatalog. Auch verändern sich nicht die Verkehrsströme in das Plangebiet.

Somit sind durch die Änderung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Übergeordnete und kommunale Planungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ordnet Timmendorfer Strand als „*Unterzentrum*“ ein, welches in einem Ordnungsraum liegt. Zudem gilt die Region als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ ein.

Darüber hinaus sind die Ziele der Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplans (LEP) bereits während der Aufstellung von den Kommunen bei Bauleitplanungen sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Im Kapitel 6.6.1 werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Gemäß dem Ziel 1 sind u.a. ein Küstenstreifen bis 150 m landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne sowie die nicht durch Landesschutzdeiche oder durch Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete an der Küste, als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten.

Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

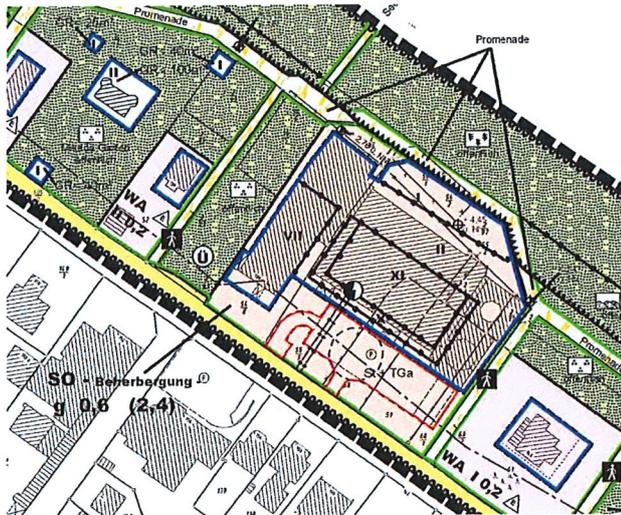
- in öffentlichen Häfen liegen.
- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs, sowie der Sicherheit der Bundesstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind, aufgrund eines Bebauungsplans, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegen,
- und wenn die zur Durchführung, der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken, erforderlichen Maßnahmen, mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist.

Wie im Punkt 1.1.2 dargestellt, ist die Planung bereits auf Grundlage eines Bebauungsplanes zulässig. Nun wird nur die Nutzung auf den reinen Hotelbetrieb eingeeignet sowie dafür klar gegliedert.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) folgt den Vorgaben des LEPs.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand sichert das Plangebiet als „Sonderbaufläche“. Der seit dem 28.10.2010 geltende Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Beherbergung“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Bild 4: Auszug aus dem „Teil A: Planzeichnung“ des Bebauungsplanes Nr. 16, 4. Änderung



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet liegt im „Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten.

Nach Absatz 3 gilt das Bauverbot „nicht für aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.“ Das Plangebiet wird nur in seiner Art der baulichen Nutzung angepasst. Daher werden keine baulichen Veränderungen durch diese Planung eingehalten.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im „Bauverbot zur Ostsee“ gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (LWG SH). Danach ist ein Streifen - mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles - frei von neuen baulichen Anlagen zu halten.

Nach Absatz 2 gilt das Bauverbot „*nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines am 9. September 2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden.*“ Das Plangebiet wird, wie bereits erläutert, nur in seiner Art der baulichen Nutzung angepasst. Daher werden keine baulichen Veränderungen durch diese Planung eingehalten.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Timmendorfer Strand und umfasst das Gebiet nordöstlich der Strandallee, südwestlich der Strandpromenade und südöstlich der Teehausbrücke, Gemarkung "Klein Timmendorf (Flur 2)".

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 1 und 2 zu entnehmen ist, ist das Plangebiet vollständig bebaut und entsprechend über den Bebauungsplanes Nr. 16, 4. Änderung abgesichert.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 13 Abs. 1 BauGB, dass „*durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

- a) *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- b) *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*

- c) *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*“

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung wird in folgenden Punkten erbracht:

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

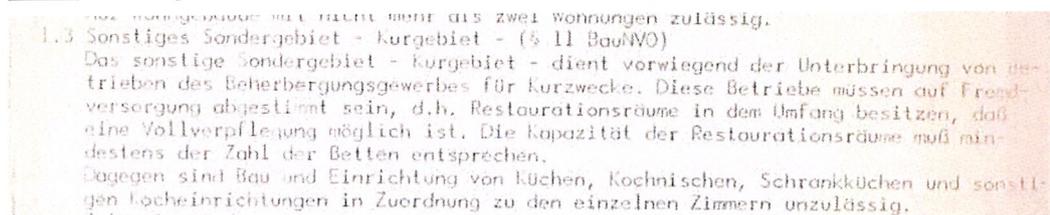
Für den Geltungsbereich "Teil A: Planzeichnung" des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner 4. Änderung wird die textliche Festsetzung Nr. 1.2 im "Teil B: Text" aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

Die Art der baulichen Nutzung wird dabei wie folgt geändert:

„Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.“

Dabei wird der Begriff „*Beherbergung*“ durch den Begriff „*Hotel*“ ersetzt. Hintergrund ist, dass mit der Neuaufnahme des § 13a BauNVO im Jahr 2017 unter den Begriff „*Beherbergung*“ nun auch Ferienwohnungen fallen. Die sind an diesem Standort jedoch nicht gewollt und waren es nie. So beinhaltete beispielsweise die 2. Änderung den Ausschluss von Küchen aller Art in Zuordnung der Hotelzimmer (siehe letzter Satz):

Bild 5: Auszug aus dem „Teil B: Text“ des Bebauungsplanes Nr. 16, 2. Änderung



Erst mit der 3. Änderung im Jahr 2008 wurde dieser Satz gestrichen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Hotels, welches bis zum Jahr 1972 in seinen Formen so gebaut worden sind, auch genau die heute nach wie vor gewollten Hotelstrukturen vorbereitet haben.

Um diese Hotelstrukturen zu erhalten und auch zukunftsfähig ausbauen zu können, erfolgt eine Anpassung der Zweckbestimmung wie folgt:

„(2) Zulässig sind

1. die zum Hotel gehörenden Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, → *hiermit erfolgt die Übernahme des Leitsatzes „Küchen und Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern der Beherbergungsbetriebe nicht zulässig“ aus dem Urteil des BVerwG, B.v. 7.9.1984 - 4 N 3/84 - juris Leitsatz und Rn. 18 ff., welches immer noch aktuell ist und daher in der aktuellen Rechtsprechung verwendet wird. Mit dieser Regelung wird klar das städtebauliche Ziel definiert, dass keine Ferien-, Haupt- oder Nebenwohnungen im Plangebiet zulässig sind.*

2. Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist, → *hier erfolgt eine Übernahme aus der 4. Änderung.*
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume, → *Dieses Angebot ist in der heutigen Zeit üblich für größere Hotels. Daher erfolgt eine Aufnahme dieser Nutzungsarten.*
4. sonstige, dem SO-Gebiet "Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden, → *hier erfolgt eine Übernahme aus der 4. Änderung, denn in Hotels sind kleiner Läden üblich, die den Gästen Getränke oder auch Kleidung verkaufen. Zukünftig erfolgt jedoch eine bedarfsgerechte beschränkt der Verkaufsfläche.*
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, → *hier erfolgt eine Übernahme aus der 4. Änderung.*
6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, → *hier erfolgt weitgehend eine Übernahme aus der 4. Änderung. Es erfolgt eine Ergänzung um „kulturelle“ Zwecke, um hier Ausstellungen oder ähnliches zu ermöglichen.*
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen, → *In Angeboten sind Wellnessangebote üblich, die durch freischaffende Selbständige angeboten werden. Diese werden zukünftig auch hier zugelassen.*
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, → *hier erfolgt eine Übernahme aus der 4. Änderung.*
9. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb den als „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ gekennzeichneten Bereich. → *In SO-Gebieten sind nur Nutzungen zulässig, die festgesetzt worden sind. Bisher fehlt diese Festsetzung. Da Stellplätze und Tiefgaragen gerade in dieser Lage erforderlich sind, um den ruhenden Verkehr im Plangebiet selbst unterzubringen, wird diese Festsetzung – ergänzende zur zeichnerischen Festsetzung in der 4. Änderung – aufgenommen. Es erfolgt daher eine Begrenzung der Standorte der Stellplätze auf den entsprechend gekennzeichneten Bereich. Die Tiefgaragen sind hingegen auch außerhalb dieser Flächen zulässig.*

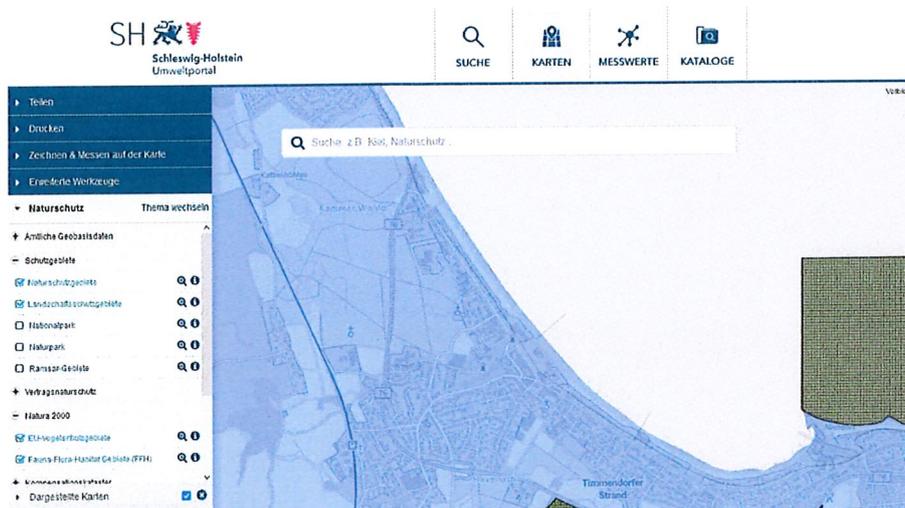
Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen bisher nicht definiert; aber durchaus vorhanden und auch gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass je Hotel:

- maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
- vier Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 9,0 m über NHN

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner 4. Änderung gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

Bild 6: Gefunden am 02.03.2023 um 18 Uhr unter: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thnaturschutz&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_base-mapde_web_ras-ter_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=23bf76a0c58948acc10dd88cc972b38f&E=616604.86&N=5984728.32&zoom=10&layers=0ba296270b2e07770743efea275b5cc1&catalogNodes=32,38



Fazit zu 3b und c): Das Maß der baulichen wird nicht verändert. Somit entstehen keine Veränderungen, die Auswirkungen auf das nordöstlich von Hemmeldorf liegende Vogelschutzgebiet und das als östlich liegende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1931-301 „NSG Ostseeküste am Brodtener Ufer“ haben könnten. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung oder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen bestehen somit nicht.

Fazit zu 3a): Die Planung ist weiterhin touristisch ausgerichtet. Die baulichen und verkehrlichen Strukturen sowie die Zielgruppe ändern sich nicht durch diese Änderung. Somit sind keine Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 16 erkennbar. Die Grundzüge des Ursprungsplanes werden somit nicht verändert.

2.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan und seiner 4. Änderung.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Änderung beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die 7. vereinfachte Änderung nicht. Daher erfolgt, bezüglich der Grünplanung, keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

Die Planung führt zu keinen neuen Eingriffen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“. Somit besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

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

Fazit zu § 13 Abs. 1 BauGB): Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine touristisch ausgerichtete Anpassung der Art der baulichen Nutzung erfolgt. Das Maß der zulässigen Bebaubarkeit ändert sich nicht. Folglich treffen folgende Punkte zu:

- a) *„die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- b) *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- c) *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Somit ist die Anwendung des § 13 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus. Die Aussagen zu dem Angebot für Kindern und Jugendlichen im Ursprungsplan gelten daher unverändert fort.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Wie aus Ziffer 1.1.3 zu entnehmen ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Emissionen, da sich die geänderte Art und das bereits geltende Maß der baulichen Nutzung nicht ändern.

In der Umgebung sind keine strukturverändernden Vorhaben geplant, die nicht bereits in der Ursprungsplanung untersucht worden ist. Daher wirken keine zusätzlichen Immissionen auf die Umgebung.

Fazit zu 3b): Die übrige Art und das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete regelt der Bebauungsplan Nr. 16 und seine 4. Änderung. Danach sind darüberhinausgehende Nutzungen nicht zulässig, die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Durchführung eine

Umweltverträglichkeitsprüfung benötigen. Somit wird die Voraussetzung für die Aufstellung einer vereinfachten Änderung erfüllt.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner 4. Änderung unverändert fort.

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 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“.

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 Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Weiter Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

5.4 Hochwasserschutz

Gemäß § 80 Abs. 1 LWG bedarf die „*Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste (..) der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde, soweit nachteilige Wirkungen (..) nicht auszuschließen sind*“.

Das überplante Gebiet befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe zur Küste, jedoch nicht an der Küste im eigentlichen Sinn. Aufgrund der vorhandenen Hochwasserschutzanlage (HWS-Anlage) ist der rückwärtig gelegene Bereich bei normalen Sturmflutereignissen nicht von der damit verbundenen, morphologischen Veränderung der Küste betroffen. Für Bauvorhaben im Bereich der Hochwasserschutzanlage besteht eine grundsätzliche Genehmigungspflicht nach § 80 Abs. 1 LWG, sofern nachteilige Wirkungen nicht bereits im Rahmen der jeweiligen Bauwerksplanung ausgeschlossen werden können. Über die Zulässigkeit entscheidet die untere Küstenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die jeweilige bauliche Anlage baurechtlich genehmigungsfrei oder verfahrensfrei ist, ist der Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

Hinweise:

- Die bisher für den Großteil von Timmendorfer Strand geltende Einschätzung, dass das Bauverbot in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) allgemein keine Anwendung findet, weil der Bereich als ausreichend geschützt ausgewiesen wurde und daher die gesetzliche Ausnahme nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG greift, lässt sich nicht länger aufrechterhalten.

Erläuterung:

Mit Schreiben vom 12.12.2022 wurde seitens der obersten Küstenschutzbehörde Kriterien festgelegt, die zur Erreichung eines ausreichenden Schutzstandards gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG (gesetzliche Ausnahme vom

Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG für die Errichtung baulicher Anlagen in ausreichend geschützten Hochwasserrisikogebieten) erfüllt sein müssen.

Maßgeblich ist demnach, ob eine vorhandene Anlage geeignet ist, um bei Eintritt des 200-jährlichen Hochwassers (HW200) und unter Berücksichtigung des damit verbundenen Wellenaufbaus, eine Begrenzung des Wellenüberlaufs auf $2,01/(s \cdot m)$ zu gewährleisten.

Insbesondere die Anpassung des örtlich maßgeblichen Referenzwasserstands für das HW 200 im Rahmen der Fortschreibung des Generalplans Küstenschutz 2022 von vormals $NHN + 2,50$ m, auf nunmehr $NHN + 2,60$ m, wirkt sich nachteilig auf die bisherige Bewertung aus.

Die bisherige Klärung in dieser Sachfrage führte zu dem Ergebnis, das der vorhandene Hochwasserschutz allein nicht länger als ausreichend im Sinne von § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG angesehen werden kann, da die Anforderungen an den maximalen Wellenüberlauf ($2,0 \text{ l}/(s \cdot m)$) bei Eintritt des 200-jährlichen Hochwassers (HW200) nicht länger erfüllt werden.

Auch die gegenteilige Darstellung in den derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten steht dieser Einschätzung im Ergebnis letztlich nicht entgegen.

- Aufgrund der verbleibenden Restgefahr durch Sturmfluten wird empfohlen, vorhandene und geplante Versorgungseinrichtungen gesondert gegen Hochwasser zu sichern. Ich verweise hierzu beispielhaft auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahme.

5.5 Richtfunk

Es wurde eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktchnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) mit Stand vom 24.05.2023 durchgeführt.

Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:

BETREIBER RICHTFUNK:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth Deutschland

Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München Deutschland

BETREIBER RADARE: Es sind keine Radare betroffen.

BETREIBER RADIOASTRONOMIE: Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.

FUNKMESSSTELLEN DER BNETZA: Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.



6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 16 und seinen 5 Änderungen unverändert fort.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 7.030 m² (0,7 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Timmendorfer Strand, 27.12.2023

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 trat am 04.01.2024 in Kraft.

