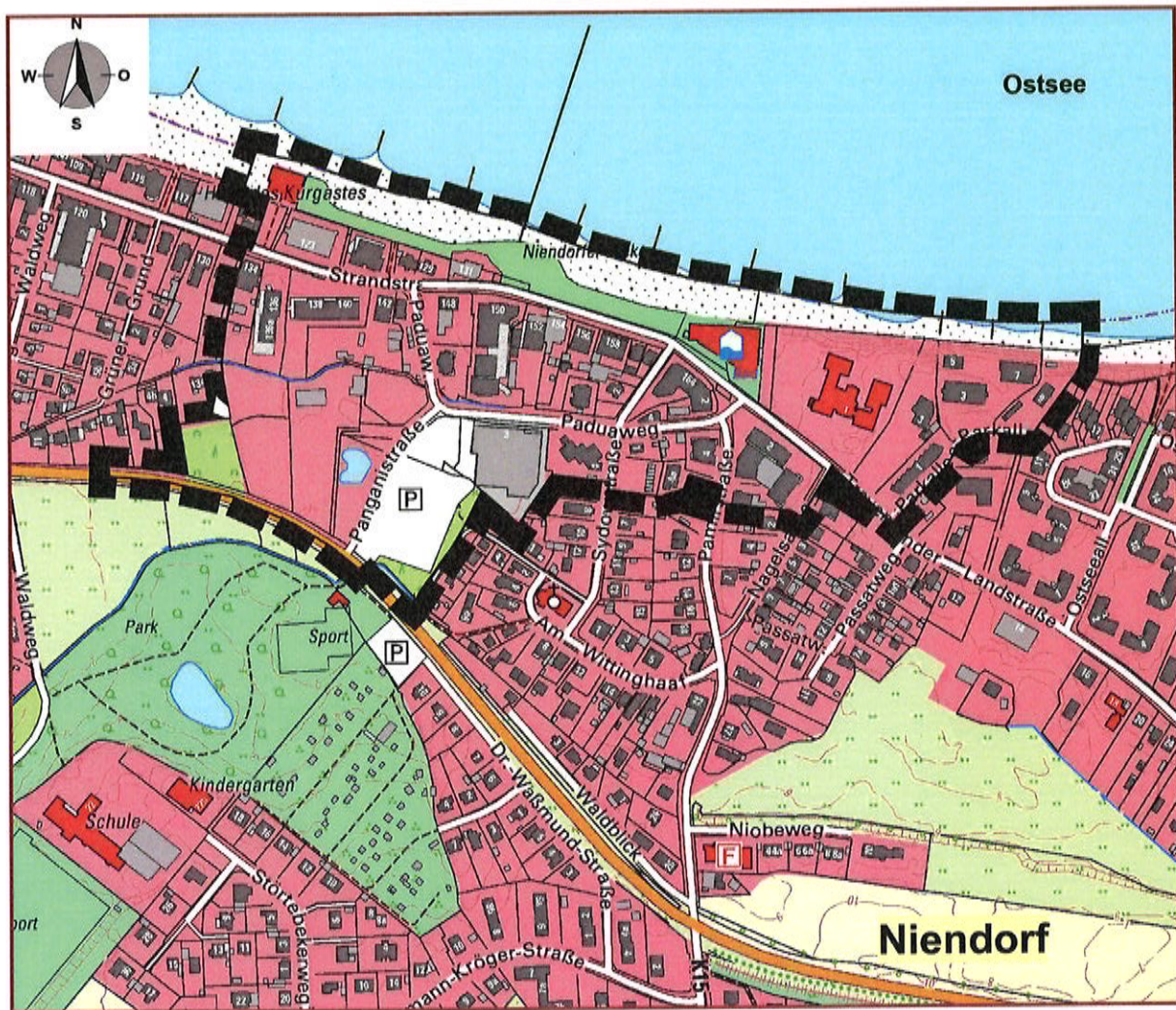




Stand: 27. Juni 2024

BEGRÜNDUNG

ZUR 10. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Niendorf, für das Gebiet zwischen der Ostsee, der Bundesstraße 76 und der Travemünder Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund



Auftragnehmer:



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	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der Planung.....	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Erschließung	16
2.3	Grünplanung	16
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	17
3	Emissionen und Immissionen	17
3.1	Emissionen.....	17
3.2	Immissionen	18
4	Ver- und Entsorgung.....	18
5	Hinweise.....	18
5.1	Bodenschutz	18
5.2	Altlasten	19
5.3	Archäologie	19
5.4	Hochwasserschutz	20
5.5	Bundeswasserstraßen.....	22
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

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, den Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen so anzupassen, dass im Bereich des Sondergebietes „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO (BauNVO), das direkt an die Promenade an der Ostsee grenzt, nur touristische Nutzungen in den Erdgeschossen zugelassen werden, die erforderlich sind, um eine Promenade funktional und touristisch aufzuwerten. Das sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen und
- Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen; und damit auch die bestehende Schwimmhalle.

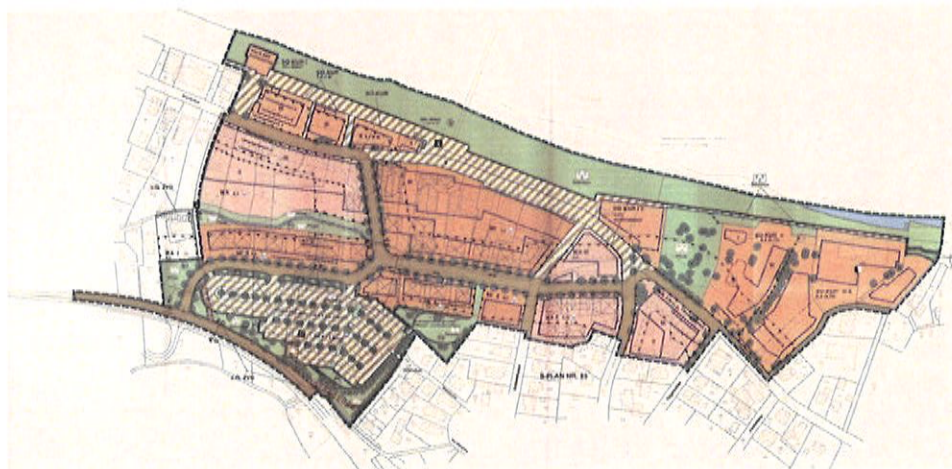
In dem Zusammenhang sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Teile der touristische geprägten Verkehrsflächen durch angrenzende gastronomische Betriebe bzw. Läden bedarfsgerecht genutzt werden können.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen setzt im nordwestlichen Bereich Sondergebiete „Gebiete für die Fremdenbeherbergung“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest, welche direkt an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg" (= Promenade zur Ostsee), und zum Teil auch an öffentliche Straßenverkehrsflächen, grenzen. Somit haben diese Bauflächen eine besondere städtebauliche Bedeutung für die touristische Nutzung an der Ostsee in Niendorf.

In dem Bereich ist für die Bestimmung des Artes und des Maßes der baulichen Nutzung des SO-Gebietes und der Verkehrsflächen der Bebauungsplan Nr. 20 und seine 9 Änderungen heranzuziehen.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 20, gültig seit dem 31.03.2004



Des Weiteren wird durch das geänderte Urlaubsverhalten immer deutlicher, dass die Urlauber die Angebote der Gastronomie auch außerhalb der festen Gebäude verstärkt nutzen möchten. Da einige Gebäude direkt an die Promenade grenzen, ist dafür nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Platz. Hier können Konzessionen durch die Gemeinden jedoch nur vergeben werden, wenn diese Nutzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan vorbereitet sind. Dieses soll durch diese Planung vorbereitet werden.

Das Ziel der Landesplanung ist die Saisonverlängerung in den touristischen Orten. Dieses Ziel wird immer mehr in der Gemeinde erreicht. Dabei zeigt sich zunehmend, dass die Besucher auch im Winter draußen bewirtet werden wollen. Bisher wird das durch ausfahrbare Markisenkonstruktionen bereits ermöglicht. Nur halten diese kaum den starken Winterwinden stand. Daher soll im Bereich der ausreichend breit bemessenen Verkehrsflächen ermöglicht werden, dass hier stärkere Stützensysteme für temporäre Überdachungen entstehen können. Dafür soll die Voraussetzung mit dieser Planung ebenfalls geschaffen werden.

Für die Änderungen der genannten Punkte wird ein gemeindlicher städtebaulicher Planungsbedarf für diese Änderung gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - ist bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine reine Anpassung der städtebaulichen Rahmenvorgaben für die Nutzung der Baugebiete bei Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - als Planungsziel galten.

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.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung 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	29.02.2024
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	04.04.2024 – 18.04.2024
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	04.04.2024 – 11.04.2024
x	Auslegungsbeschluss		12.03.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.05.2024 - 15.06.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	12.04.2024 - 16.05.2024, verlängert: 23.05.2024 – 12.06.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	27.06.2024

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur Änderungen der zulässigen Nutzungen. Eine neue Bebauung wird nicht vorbereitet. Sie führt somit zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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 erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche 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 keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen, 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, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist weitgehend von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet Vorrang die Anpassung der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten und den bestehenden Verkehrsflächen. Zudem werden die bestehenden Terrassen- und Balkonflächen auch für die privaten Nutzungen abgesichert. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

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.

Wie dem folgenden Punkt 1.2.2 zu entnehmen ist, wird das angrenzende FFH-Gebiet 1931-301 Ostseeküste am Brodtener Ufer durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt. 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.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 20 seit dem 31.03.2004 (siehe Bild 1). Dieser setzt im Plangebiet „*Allgemeine Wohngebiete*“ nach § 4 BauNVO fest, „*Mischgebiete*“ nach § 6 BauNVO und „*Sonstige Sondergebiete*“ nach § 11 BauNVO. Die Änderungen führen die Grundstrukturen weiter. Konkretisierungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgten in seiner 9. Änderung.

Die 2. Änderung, die seit dem 28.04.2013 gilt, beinhaltet folgende Änderungen:

Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung, Teil B: Text

TEIL B: TEXT

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben von der Änderung unberührt. Zusätzlich werden folgende Ausnahmen aufgenommen:

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

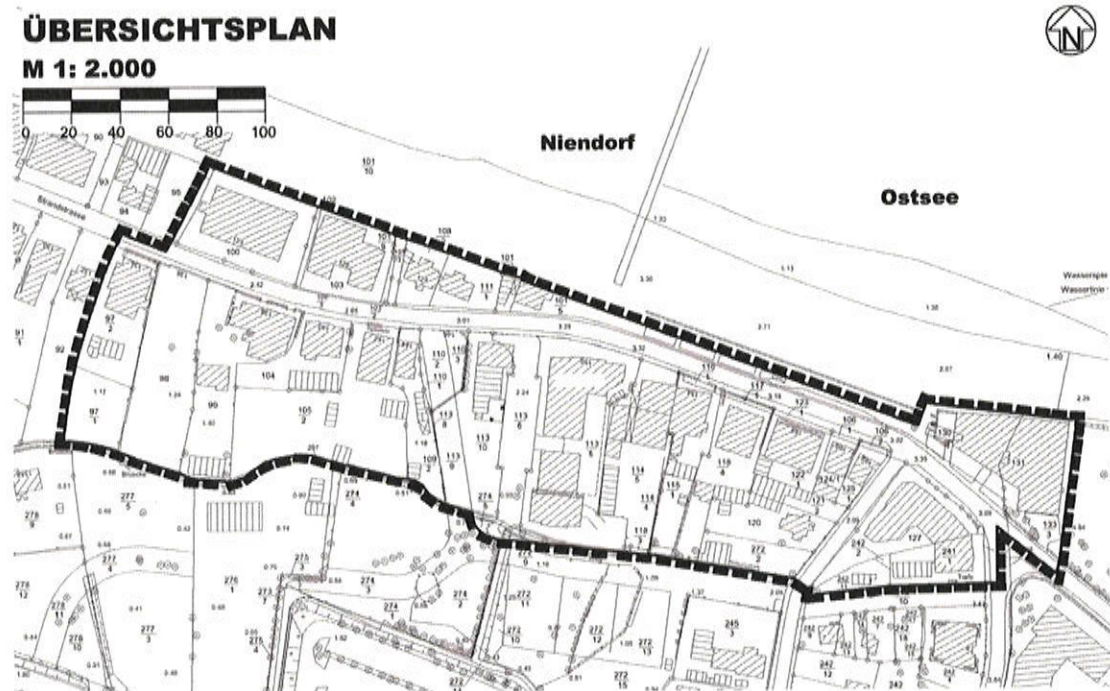
2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

für folgenden Geltungsbereich:

Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung, Teil A: Planzeichnung



Diese Planinhalte sind jedoch für alle gastronomischen Betriebe im Geltungsbereich relevant. Daher wird die 2. Änderung durch die 10. Änderung aufgehoben und in dieser neu geregelt. Dabei werden die Inhalte der Festsetzungen aus der bisherigen 2. Änderung auf das gesamte Gebiet ausgeweitet.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das FFH-Gebiet 1931-301 Ostseeküste am Brodtener Ufer liegt nördlich des Plangebietes und beginnt an der Wasserkante (siehe Bild 4):

gefunden am



EU-Vogelschutzgebiete

Attributinformationen



objectid 90.0

lfd_nr	27.000000000000
--------	-----------------

gebietsnr 1931-301

Der an das FFH-Gebiet angrenzende Strandbereich ist im Bebauungsplan Nr. 20 als dieser gesichert (siehe folgenden Planauszug):

[illegible]

Auch werden im Bebauungsplan keine neuen Bauflächen oder Nutzungsarten vorbereitet, die nicht schon zulässig sind. Dadurch werden keine neuen Zielgruppen angezogen, die zu neuen wesentlichen Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet führen

könnten. Stattdessen erfolgt eine begrenzende Klarstellung der bereits zulässigen Nutzungen.

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 Landeswassergesetz (LWG - vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002) dürfen bauliche Anlagen „in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts (...) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Ein erheblicher Teil des Plangebiets befinden sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass die landseitig gelegenen Bereiche des Sondergebietes 1 nicht von diesem Bauverbot betroffen sind.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es für das Sondergebiet 2 einen gleichwertigen Erosionsschutz gibt. In der Folge wird daher davon ausgegangen, dass das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG für das Sondergebiet 2 fortbesteht.

Eine Einschätzung, ob das genannte Bauverbot im Einzelfall überwunden werden kann, erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten (siehe dazu Punkt 5.4).

Die Planung beinhaltet somit nur die Anpassung der Nutzungen an die aktuellen städtebaulichen Bedürfnisse innerhalb der bestehenden Baugebiete und Baufenster. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorfer Strand, und zwar zwischen der Ostsee, der Bundesstraße 76 und der Travemünder Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast 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

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - wird der Text-Teil wie folgt geändert (siehe Geltungsbereich "Teil A: Planzeichnung"):

Die Text-Ziffer 2.1 im Bebauungsplan Nr. 20 wird ersatzlos gestrichen. Zudem wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ersatzlos aufgehoben.

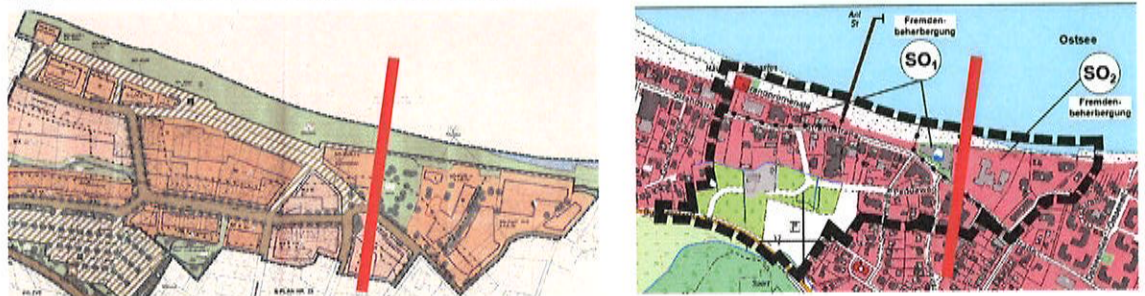
Neu aufgenommen werden die folgenden Festsetzungen:

Teil A: Planzeichnung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

- *Teilung der Sonstigen Sondergebiete - Gebiet für die Fremdenbeherbergung in SO-1-Gebiet und SO-2-Gebiet.* → Im Plangebiet befinden sich folgende Sonstigen Sondergebiete - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

Bild 6: Gegenüberstellung Bebauungsplan Nr. 20 und 10. Änderung



Die SO-Gebiete östlich der roten Linie im Bild 5 dienen für Hotels und Ferienwohnungen. Die SO-Gebiete westlich der roten Linie im Bild 5 grenzen direkt an die Promenade und dienen deren touristischer Bewirtschaftung. Um den unterschiedlichen städtebaulichen Ausrichtungen gerecht zu werden, erfolgt eine Teilung in SO-1- und SO-2-Gebiete, damit über diese Bezeichnungen entsprechende textliche Festsetzungen getroffen werden können.

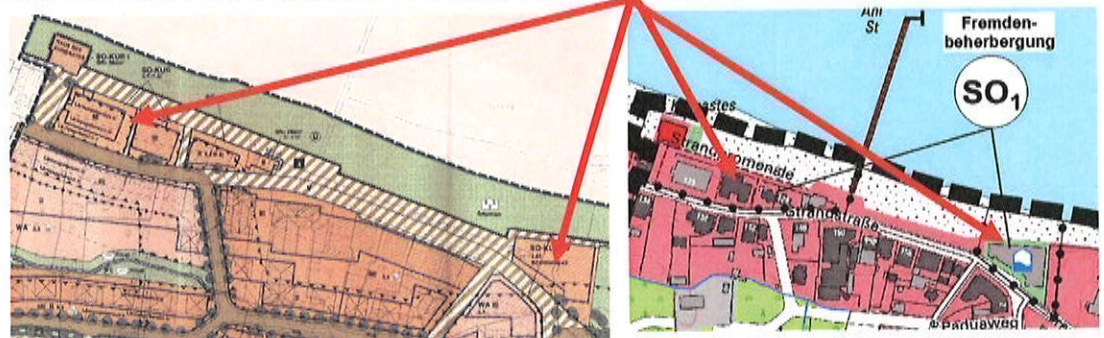
Teil B: Text:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

Hier nur für die Sonstigen Sondergebiete - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

- Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebiete sind die in Text Nr. 1.3 (2) Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 sowie die unter Text Nr. 1.3 (3) aufgeführten Nutzungen (Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, sonstige Gewerbebetriebe, Wohnungen, Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO und Nebenwohnungen) nicht im Erdgeschoss zulässig. → Zulässig bleiben somit in den Erdgeschossen der SO-1-Gebiete; also den folgend, im Bild 7, dargestellten Gebieten:

Bild 7: Gegenüberstellung Bebauungsplan Nr. 20 und 10. Änderung



- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen und
- Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen; und damit auch die bestehende Schwimmhalle.

Damit soll erzielt werden, dass in den Erdgeschossen nur touristische Nutzungen erfolgen können, die für die qualitative Aufwertung einer touristisch geprägten Promenade an der Ostsee erforderlich sind.

- Innerhalb der die im "Teil A: Planzeichnung" in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen festgesetzten SO-Gebiete sind ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig. → Bisher beinhalten der Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen keine Angaben zu Werbeanlagen in den SO-Gebieten. Damit wären keine Werbeanlagen zulässig. Gerade in einer touristisch geprägten Lage sind diese jedoch erforderlich. Um eine Eigenwerbung zuzulassen, werden die daher genannten Festsetzungen neu aufgenommen.
- Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebiete sind Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie "Fußweg" unzulässig. Zulässig sind nur gewerbliche Terrassen und Außenverkaufsflächen. → Die SO-1-Gebiete grenzen direkt an eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der

Zweckbestimmung "Fußweg" (= Promenade zur Ostsee). In den Hauptgebäuden sollen u. a. Läden und gastronomische Einrichtungen in den Erdgeschossen sein. Zu diesen soll durch diese Festsetzung eine Verbindung zwischen den gewerblichen Nutzungen im Hauptgebäude und der angrenzenden Promenade gesichert bleiben.

- Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebiete sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" unzulässig. → Die SO-1-Gebiete grenzen zudem direkt an eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und die Verkehrsflächen, die Bestandteil der Strandstraße sind. Die Strandstraße ist eine touristisch wichtige Hauptachse im Ort. Von ihr aus sollen die Hauptgebäude frei einsehbar bleiben. Daher werden die Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Vorgartengelände reduziert.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

- Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1- und -2-Gebiete kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise ein Dachgeschoss bzw. ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. → Diese Festsetzung wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unverändert übernommen.
- Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den WA-, MI- und SO-Gebieten durch die mit den Hauptanlagen verbundenen baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches, bis zu 20 % überschritten werden. → Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt die Baugrenzen sehr eng um die bestehenden und die geplanten Baukörper. Somit sind Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig.

Die Grundflächenzahl ist geregelt; jedoch nicht die Geschossflächenzahl. Somit ist davon auszugehen, dass die Grundflächenzahl auch als Geschossflächenzahl je Vollgeschoss angenommen worden ist. Allerdings zählen Erker, Balkone, Loggien sowie private Terrassen in die Grundflächenzahl und nicht in die Geschossflächenzahl. Erker, Balkone, Loggien und private Terrassen sind real vorhanden, und zwar auch außerhalb der Baugrenzen. Um dieses Defizit zu beheben, erfolgt die Ausnahme der g. Festsetzung.

- Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" und in der Text-Ziffer 2.1 (4) festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen der baulichen Anlagen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den MI-Gebieten und dem SO-2-Gebiet um weitere 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient. → Der Bebauungsplan 20, 2. Änderung regelt folgendes:

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die in einigen Gebäuden mehrere kleine gastronomische Betriebe sind, sind von deren Größe nur 50 % für die Außennutzung zulässig. Für Läden fehlen Außenverkaufsflächen. Um dem Bedarf im gesamten Plangebiet (also auch in den Mischgebieten) zu entsprechen, wird gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl um weitere 300 m² (also zuzüglich den 20 %) zugelassen, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient.

- *Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" und in der Text-Ziffer 2.1 (4) festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen der baulichen Anlagen in den SO-1-Gebieten um weitere 500 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient. → Die SO-1-Gebiete sollen touristisch genutzt werden. Dafür sollen die Voraussetzungen geschaffen werden. Damit die Innen- und Außenflächen gewerblich als Terrassen- oder Verkaufsflächen genutzt werden können, wird gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl um weitere 500 m² (also zuzüglich den 20 % + den 300 m²) zugelassen, einschließlich deren Überdachung.*
- *Die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den WA-, MI- und SO-Gebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) von 0,8 überschritten werden und in den SO-1-Gebieten von 1,0. → Im Plangebiet befinden sich schon heute viele gewerbliche Nutzungen sowie Ferien- und Hauptwohnungen. Da es im Sinne der Gemeinde ist, dass diese auf den Grundstücken erbracht werden, erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.*

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- *Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen als Ausnahme die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den MI- und SO-Gebieten durch gewerblich genutzte Terrassen und Außenverkaufsflächen überschritten werden. → Diese Festsetzung wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 übernommen und auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet, um auch Betrieben außerhalb der Promenade die Möglichkeit zu geben, hier ein Außenverkaufsangebot zu schaffen, wenn dieses platzmäßig möglich ist.*
- *Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen als Ausnahme die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den WA-, MI- und SO-Gebieten durch Terrassen, Balkone sowie Erker bis zu 3 m überschritten werden. → Die*

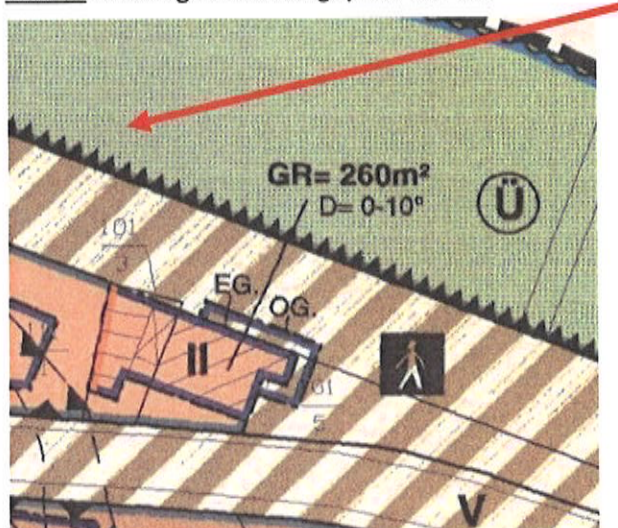
Terrassen, Balkone sowie Erker sind vielfach schon außerhalb der Baugrenzen vorhanden. Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen, Balkone und Erker überschritten werden dürfen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- *Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sowie "Fußweg" ist jeweils eine Nutzung*
 - *als gewerblich genutzte Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft und*
 - *als gewerblich ebenerdige Verkaufsfläche zu Gunsten eines Ladens**zulässig, wenn diese einem Betrieb innerhalb der MI-Gebiete und der SO-1-Gebiete zugeordnet sind und die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist. → Damit soll die Möglichkeit offengehalten werden, zielgerechte Konzessionen für die Außenbereichsnutzung zu vergeben, um die touristische Attraktivität den heutigen Bedürfnissen anzupassen.*
- *Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sowie "Fußweg" sind darüber hinaus zulässig:*
 - 1. temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,*
 - 2. temporäre Schank- und Speisewirtschaften,*
 - 3. temporäre Verkaufseinrichtungen**während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen. → In touristisch geprägten Orten werden temporär Veranstaltungen durchgeführt. Damit diese das dafür erforderliche Angebot aufstellen können, erfolgt die Zulassung von zweckgebundenen, temporären Nutzungen.*
- *Ausnahmsweise sind Terrassenüberdachungen einschließlich den dazugehörigen Sicht- und Windschutzwänden für die in Text-Ziffer 13 (1) genannten Nutzungen zulässig, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudes oder als freistehende gewerblich genutzte Terrassenfläche einem im SO-1-Gebiet angesiedelten Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft dienen und dabei die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist. → Sonnenschirme erweisen sich bei den Winden an der Ostsee als wenig stabil. Markisen sind statisch stabiler. Daher ist Ziel der Festsetzung, diese zu ermöglichen, wenn sie am Hauptgebäude angebaut sind. Dabei muss jedoch eine 4 m breite Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gesichert bleiben. Um wettergeschützt sitzen zu können, sind auch Sicht- und Windschutzwände zulässig.*
- *Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenze auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg", die direkt an das "GR = 260 m²-SO-1-Gebiet für die Fremdenbeherbergung" angrenzt, ist eine Überbauung der Verkehrsfläche durch das Erd- und*

Obergeschoss des Hauptgebäudes im "GR= 260 m²-SO-1-Gebiet für die Fremdenbeherbergung" zulässig. → Der Bebauungsplan Nr. 20 beinhaltet folgende Festsetzung:

Bild 8: Auszug Bebauungsplan Nr. 20



Aus dem Bebauungsplan ist nicht zu erkennen, was innerhalb der Baugrenze auf der Verkehrsfläche gebaut werden kann. Zuordnungen zu anderen Nutzungen als diese, dass sie der Verkehrsfläche dienen müssen, sind nicht zu entnehmen. Um dieses Defizit auszuräumen, erfolgt die Zuordnung der Baugrenzen zu dem „GR = 260 m²-SO-1-Gebiet für die Fremdenbeherbergung“.

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- In den im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebieten sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sowie "Fußweg" nur Pflastermaterialien zu verwenden, die der gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Transparente bzw. lichtdurchlässige Sicht- und Windschutzwände sind dabei zulässig. → Diese gestalterische Festsetzung soll sichern, dass zwischen den SO-1-Gebieten und den angrenzenden Verkehrsflächen keine Einzäunungen gesetzt werden, die der touristischen Nutzung entgegenstehen. Stattdessen sollen sich die Freiflächen der Bauflächen in Richtung der Verkehrsflächen öffnen, in dem die Flächen nur gepflastert werden dürfen. Zäune und Wände bleiben somit unzulässig. Transparente bzw. lichtdurchlässige Sicht- und Windschutzwände bleiben dabei zulässig, um eine wettergeschützte Außennutzung der gewerblich genutzten Terrassen zu ermöglichen.
- Einzäunungen und als Privatgärten gestaltete Gärten sind unzulässig. In den WA-, MI- und SO-2-Gebieten sind Einfriedigungen, Sicht- und Windschutzwände parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und einer Höhe 2 m zulässig. → Diese Höhenbegrenzungen werden aufgenommen, da nach der LBO bis zu 2 m hohe Zäune möglich sind. Damit wären Gartenstrukturen nicht mehr einsehbar, was zu einer erheblichen Eingrenzung des sichtbaren

Ortsbildes führt. Daher wird eine Begrenzung der gestalterischen Rahmenmöglichkeiten für erforderlich gehalten.

- Terrassenüberdachungen: Für Terrassenüberdachungen für gewerbliche Verkaufsflächen und Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich Sonnenschirme, sind keine grellen und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Zulässig sind nur helltonige Farben mit Reflexionswerten zwischen 70 und 90. → Mit der Eingrenzung der zulässigen Farben wird gesichert, dass sich die Terrassenüberdachungen für gewerbliche Nutzungen dezent in das Straßenbild einfügen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

Für die Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 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 § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem 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: Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

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.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 10. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - gelten daher unverändert fort.

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), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Emissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen -, unverändert fort.

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:

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen -, unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 20 - mit seinen 9 Änderungen - verwiesen.

Ergänzungen nach dem aktuellen Stand der Technik:

Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. den sog. "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Weiterhin ist mittlerweile das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 zu beachten.

Für Versickerungen ist das DWA-Arbeitsblatt 138 zu Grunde zu legen. Eine Klärung des Niederschlagswassers kann auch über die belebte Bodenzone, den sog. A-Horizont, erfolgen.

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 Baustelleneinrichtungen (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 abgetragenen 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.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

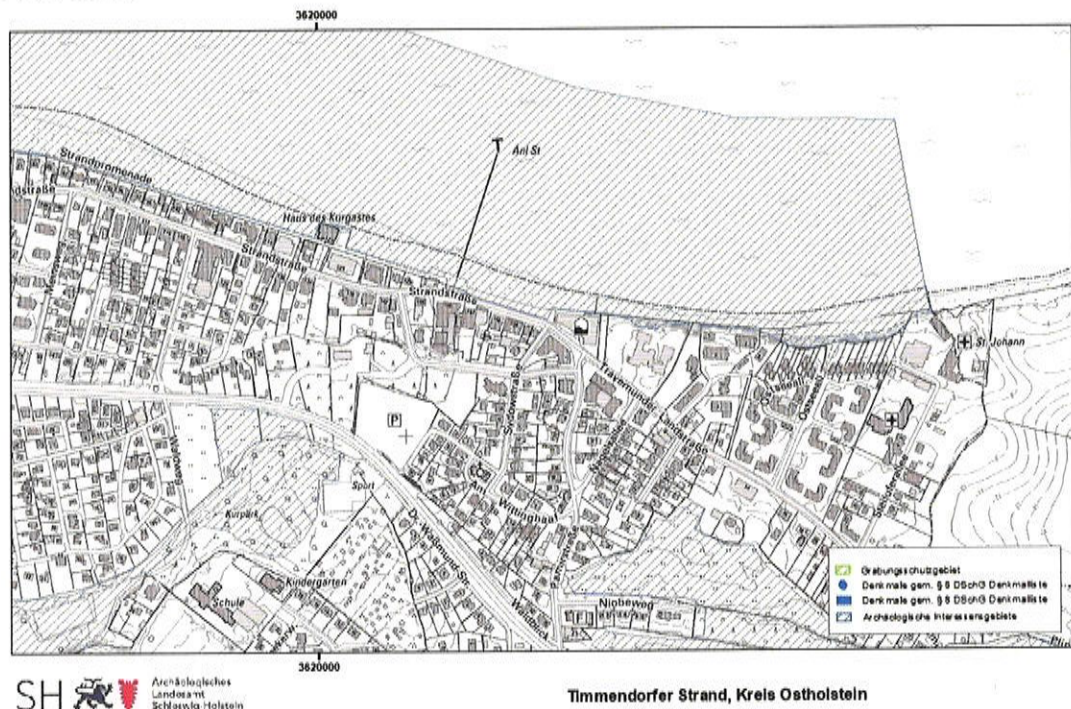
5.2 Altlasten

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. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 02.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher ist vor dem Beginn von Erdarbeiten die Fläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu untersuchen. Vorhandene Denkmale werden ggf. geborgen und dokumentiert.

Bild 9: archäologisches Interessengebiet gemäß Archäologisches Landesamt vom 31.07.2020



Bearbeitung: Orłowski, 31.07.2020 © ALSH
Maßstab 1:5.000, Datengrundlage: DTK 5 © GeoBasis-DE/VermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Es 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

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Gemeinde Timmendorfer Strand, im Ortsteil Niendorf, zwischen der Ostsee, der Bundesstraße 76 und der Travemünder Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund. Der westliche Teil des Plangebietes, bis einschließlich des Schwimmbades, wird durch eine Hochwasserschutzwand vor Sturmfluten geschützt. Östlich des Schwimmbades ist kein öffentlicher Hochwasserschutz vorhanden.

Aktuelle rechtliche Bewertung mit Stand vom 03.06.2024 durch das LKN:

a) Genehmigungserfordernis

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“.

Die Strandstraße im Sondergebiet 1 befinden sich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Küstenschutzanlage.

Eine Beeinträchtigung der Küstenschutzanlage, im Rahmen von Bauarbeiten an den baulichen Anlagen, lässt sich gegenwärtig nicht ausschließen.

Für Vorhaben in der Strandstraße innerhalb des Sondergebiet 1 ist daher grundsätzlich von einer Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste nach § 80 Abs. 1 LWG auszugehen.

Die Erteilung einer erforderlichen Genehmigung kann dem Grunde nach in Aussicht gestellt werden und erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

b) küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelungen

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen „in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts (...) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Ein erheblicher Teil des Plangebiets befinden sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass die landseitig gelegenen Bereiche des Sondergebietes 1 nicht von diesem Bauverbot betroffen sind.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es für das Sondergebiet 2 einen gleichwertigen Erosionsschutz gibt. In der Folge wird daher davon ausgegangen, dass das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG für das Sondergebiet 2 fortbesteht.

Eine Einschätzung, ob das genannte Bauverbot im Einzelfall überwunden werden kann, erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

Auswirkungen auf die Projektplanung:

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Anwendungshinweis für die Projektplanung: Die vorstehende Formulierung berücksichtigt durch ihre allgemeinere Aussage, dass die rechtliche Einschätzung sich mit Fortschreibung der fachlichen Grundlagen ändern kann. Konkrete Einschätzungen sind jeweils erst zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Einzelvorhabens möglich.

Somit kann durch die Bauherren der erforderliche Teilschutz durch die vorhandene Hochwasserschutzinfrastruktur im konkreten Einzelfall mitberücksichtigt werden.

Hinweise allgemein:

- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.
- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.

5.5 Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht vorgesehen.
- 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 sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 122.110 m² (12,2 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 10. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27. Juni 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, 27.11.2024



(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Die 10. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 20 trat am
01.11.2024 in Kraft.

