

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18D

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET IN TIMMENDORFER STRAND, SÜDLICH DER GEMEINDEGRENZE NACH
SCHARBEUTZ, WESTLICH DER STRANDALLEE
VON STRANDALLEE HAUSNUMMER 8 BIS 34

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☐ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Verkehr	8
3.5	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung	10
5.6	Bodenschutz	10
5.7	Hochwasserschutz	11
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
7	Kosten	12
8	Billigung der Begründung	12

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18d der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand, südlich der Gemeindegrenze nach Scharbeutz, westlich der Strandallee von Strandallee Hausnummer 8 bis 34.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Gebiet landseits entlang der Strandallee von Hausnummer 8 bis 34 besteht kein Bebauungsplan. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet ist geprägt durch Wohngebäude, u.a. Zweitwohnungen und touristische Nutzungen wie Beherbergung und Ferienwohnungen. Zweitwohnungen, die nur für einen kurzen Zeitraum im Jahr genutzt werden entsprechen nicht dem Planungswillen der Gemeinde, die für das Plangebiet in direkter Strandnähe die Steigerung der Beherbergungskapazitäten und Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur beabsichtigt. Der Erlass einer Verände-

rungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18d soll die Planvorstellungen der Gemeinde absichern.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 4.600 m² weniger als 20.000 m². 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18d beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Bestandsorientierte Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor reinen Kapazitätserweiterungen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Hierzu ist im Textteil ausgeführt, dass weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich werden. Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet sein. Es soll eine Steigerung an Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist, soweit möglich zu begrenzen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand ist das Plangebiet als Sondergebiet - Kur - dargestellt. Der generellen Zielsetzung der gemeindlichen Planung wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gefolgt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Entwurf des Landschaftsplans 2007 zeigt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche. Abweichungen zum Landschaftsplan sind durch die Planungen nicht gegeben.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Der östliche Teil der bebauten Grundstücke liegt innerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG. Da die Grundstücke im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind, ist gemäß § 65 LNatSchG ein Ausnahmeantrag nicht erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Klein Timmendorf und liegt im Norden der Ortslage Timmendorfer Strand westlich der Strandallee. Auf den Grundstücken befindet sich zum Teil mehrgeschossiger Gebäudebestand. Die Gebäude und Grundstücke wurden individuell gestaltet. Die Bebauung Strandallee 8, 12, 22, 24 und 26 wurde auf den rückwärtigen Grundstücksteilen durch weitere Haupt- oder Nebengebäude ergänzt. Die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes weist eine Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen auf. Auf dem Grundstück Strandallee 8 befindet sich ein Hotel. Die Erschließung erfolgt über die Strandallee. Erforderliche Stellplätze befinden sich auf den Privatgrundstücken; auf den Grundstücken Strandallee 16 und 30 in einer Tiefgarage. Der betrachtete Bereich wird durch vorhandene Baumstrukturen geprägt, die typisch für das Ortsbild Timmendorfer Strands sind. Insbesondere die Grundstücke Strandallee 20, 28, 32 und 34 weisen eine Vielzahl an Großbäumen auf. Westlich befinden sich das Ostseegymnasium und das vielgeschossige Maritim-Club-Hotel. Östlich der Strandallee überwiegt kleinteilige Bebauung; dahinter liegt der Ostseestrand. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind in Form der benannten Einzelbäume und einer kleinen Parkanlage mit einem Naturdenkmal vorhanden. Hierbei handelt sich um eine relativ alte und ausprägte Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Das Plangebiet liegt mit Höhen über NHN von unter 3 m teilweise im hochwassergefährdeten Bereich.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	1,85 ha	87 %
Verkehrsfläche:	0,16 ha	7,5 %
Grünfläche:	0,12 ha	5,5 %
Gesamt:	2,13 ha	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

3.2.1 Planvorstellungen der Gemeinde

Die nach § 34 BauGB entstandene Bebauung mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Die Gemeinde strebt in diesem strand-nahen Bereich eine mehr auf Tourismus ausgerichtete Bebauung an. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der besonderen Lagegunst nicht für sinnvoll. Aus diesem Grund trifft die Gemeinde Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnnutzung. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen werden dagegen gestärkt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem wichtigen Teil der Orts-lage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen hohen Imagewert profitieren werden.

3.2.2 Wald

Die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden seitens der unteren Forstbehörde als Wald eingestuft. Hierbei ist zu beachten, dass die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 als Baugebiete bzw. Grünflächen festgesetzt sind. Wald ist hier nur aufgrund fehlender Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen entstanden. Nach dem gesetzlich geforderten 30 m Waldabstand liegen weite Teile der bebauten Grundstücke des Plangebietes nun im Waldschutzstreifen. Unter Einhaltung des Schutzstreifens würden auch erst vor einigen Jahren rechtmäßig nach § 34 BauGB entstandene Gebäude lediglich auf den Bestandsschutz reduziert. Dieses schränkt die Eigentümer unverhältnismäßig ein. Die Gemeinde möchte die rechtmäßig entstandene zur Strandallee ausgerichtete Bebau-

ung weitgehend planungsrechtlich abzusichern. Zusätzliche Baumöglichkeiten werden außerhalb des 30 m Streifens angeordnet. Ein Waldschutzstreifen von 20 m kann bis auf wenige Ausnahmen eingehalten werden. Die Gemeinde strebt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Unterschreitung des Waldabstandes auf 20 m an. In zweiter Reihe direkt an der westlichen Grundstücksgrenze entstandene Gebäude werden in der Tat auf den Bestandsschutz reduziert. Diese Bebauungsstruktur hält die Gemeinde auch ortsplanerisch nicht für vertretbar.

3.2.3 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind nahezu vollständig bebaut. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Das Ortsbild prägende Bäume werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Durch die Planung werden daher keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange erwartet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit diesem Bebauungsplan eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete 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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde zur Förderung des Tourismus wird ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Sonstige Wohnungen sind weiterhin in beschränktem Maße zulässig. Die Festsetzung bezweckt künftig eine reduzierte Errichtung von (Zweit-)Wohnungen im Plangebiet, die generell den Entwicklungszielen der Gemeinde widerspricht.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am aktuellen Bestand und an dem gemäß § 24 LWaldG einzuhaltenden Mindestabstand von 30 m zur westlich an das Gebiet angrenzenden Waldfläche. Die tatsächlichen Grundflächen auf den Grundstücken im Geltungsbereich wurden ermittelt und fungierten als Basis für die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 im gesamten Sondergebiet. Hierdurch wird außerdem sichergestellt, dass ein Teil des Grundstückes unversiegelt bleibt und einer ortsbildprägenden Durchgrünung weiterhin zugänglich ist. Bestandsgebäude, die die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten oder den zulässigen Abstand zur Waldfläche unterschreiten, sind durch den Bestandsschutz abgesichert. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für gastronomisch genutzte und nicht überdachte Außenterrassen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig. Diese Festsetzung dient der Förderung der Tourismusangebote, zu denen eine attraktive Gastronomie dazugehört.

Die Geschossigkeit wird auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Auch diese Regelung entspricht überwiegend dem Bestand. Die Gebäude, die aktuell eine höhere Anzahl an Geschossen aufweisen, unterliegen dem Bestandsschutz.

Um unerwünschte Höhenentwicklung zu verhindern, enthalten die Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin eine Begrenzung der Firsthöhe. Diese bezieht sich auf die Firsthöhen über Normalhöhennull und entspricht ca. 12 m über der Strandallee. Auch hier war der Bestand Maßstab für die gewählte Festsetzung, die den überwiegenden Gebäudebestand berücksichtigt. Nicht den festgesetzten Firsthöhen unterliegende Gebäude genießen den Bestandsschutz. Die getroffenen Regelungen werden die Bauherren auch in Zukunft kaum einschränken.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich eng an den vorhandenen baulichen Strukturen des Gebietes. Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung, um einer aufgelockerten Baustruktur in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Der Gebäudebestand soll durch eine straßenseitige Bebauung mit überwiegend einheitlicher Bauflucht unter Beachtung des Baumbestandes gekennzeichnet sein. Die festgesetzten Baugrenzen greifen die Teilbereiche der Bebauung mit auf, die innerhalb der Waldabstandsfläche liegen. Eine zusätzliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist auf Grund des einzuhaltenden Abstandes zur Waldfläche und aus baugestalterischen Gründen nicht mehr zulässig. Bestandsgebäude außerhalb der Baugrenzen genießen Bestandsschutz.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie zur Baugestaltung.

Die Gestaltungsregelungen orientieren sich weitestgehend an dem vorhandenen baulichen Bestand und der Gestaltungsstruktur der Umgebung. Ziel ist ein einheitlicher Rahmen vor allem für die Fassadengestaltung, durch die die Eigenart des Siedlungsgefüges gewahrt bleiben kann. Die Nebenanlagen sollen in ihrer Gestaltung den Hauptanlagen entsprechen.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Das Baugebiet ist über die Strandallee erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist jeweils ein entsprechender Nachweis zu führen. Einige Kurzzeitparkplätze bietet die Strandallee. Langzeitparkplätze werden auf den kostenfreien Auffangparkplätzen vorgehalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenraums und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Anzahl der Grundstückszufahrten beschränkt. Zufahrten zu Tiefgaragen direkt ab dem Fahrbahnrand wirken gestalterisch negativ. Daher sind Abfahrrampen nur mit einem Abstand von mindestens 10 m zur Strandallee zulässig. Diese Festsetzung ist auf den Bestand abgestimmt.

3.5 Grünplanung

Das bebaute Gebiet mit starker Durchgrünung und zahlreichen Einzelbäumen ist für Timmendorfer Strand typisch und ortsbildprägend. Diesen Charakter gilt es zu bewahren. Den Belangen des Freiraum- und Nachbarschutzes, der städtebaulichen Gestaltung und des Boden- und Baumschutzes wird deswegen der Vorrang vor höherer Ausnutzung eingeräumt. Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Es handelt sich vorwiegend um standorttypische Großbäume wie Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*). Muss ein festgesetzter Baum aus sicherheitstechnischen Gründen entfernt werden, so ist dieser zu ersetzen.

Um das Naturdenkmal wird eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Über diese Grünfläche verläuft der Fußweg von der Strandallee zum westlich gelegenen Wanderweg.

Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Einfriedungen entsprechen dem bisherigen Straßenbild des Gebietes, dessen Grundstücke zum größten Teil bereits durch Hecken aus Laubgehölzen von der Verkehrsfläche abgetrennt sind.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Durch die Planung werden keine Eingriffe in artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen vorbereitet. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu beachten.

3.5.3 Wald

Die westlich an das Gebiet angrenzende Waldfläche gehört zum Staatsforst Eutin. Die Waldgrenze wurde während einer Ortsbegehung mit der zuständigen Forstbehörde untersucht und festgelegt. Es handelt sich vorwiegend um Perlgras-Buchenwald (*Melico-Fagetum*) auf Lehm Böden der Jungmoränenlandschaft. Auf Grund seiner Größe weist er ein charakteristisches Waldklima auf. Das Waldgebiet reicht bis an den westlich der Grundstücke verlaufenden Fußweg. In einigen Bereichen hat sich der Wald über den Fußweg ausgedehnt und erstreckt sich nahezu bis in die Privatgärten. Dies betrifft vor allem die Grundstücke Strandallee Nr. 20 und 22. Gemäß § 24 LWaldG müssen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ein Mindestabstand von 30 m zum Waldrand aufweisen. Die Gemeinde strebt eine Reduzierung auf 20 m an.

4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet als Sondergebiet Tourismus gehen keine Emissionen aus. Ebenso sind keine Immissionen von vorhandenen umliegenden Nutzungen zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den jeweiligen Stromlieferanten. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5.6 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen

Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise unterhalb von NHN +3,5 und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzablage, 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 NHN+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 m NHN
- 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 NHN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24 h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes

- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 m NHN
- 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 NHN

6 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.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

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

Timmendorfer Strand,

Siegel

(Hatice Kara)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 18d ist am rechtskräftig geworden.