

VORABZUG

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 4. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR 3 TEILBEREICHE IM ZENTRUM VON NIENDOF/OSTSEE
(HAUS DES KURGASTES, WESTLICH SEEBRÜCKENPLATZ,
STRANDSTRASSE 142 BIS 144)

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) 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	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	13
3.6	Grünplanung	13
4	Immissionen / Emissionen	15
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Gasversorgung	17
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	17
5.4	Müllentsorgung	18
5.5	Löschwasserversorgung	18
6	Hinweise	18
6.1	Bodenschutz / Altlasten	18
6.2	Archäologie	19
6.3	Hochwasserschutz	19
6.4	Schifffahrt	20
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	20
8	Kosten	21
9	Billigung der Begründung	21
10	65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand durch Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	22

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 20, 4. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für 3 Teilbereiche im Zentrum von Niendorf/Ostsee (Haus des Kurgastes, westlich Seebrückenplatz, Strandstraße 142 bis 144)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde 2004 rechtskräftig. Die Grundstücke sind zum Teil bereits nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bebaut. Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde Timmendorfer Strand umfassend mit der weiteren Entwicklung der zentralen Ortslage Niendorf/Ostsee befasst.

Im westlichen Teil des Ursprungsplans hat die Gemeinde aufgrund eines konkreten und inzwischen verwirklichten Bauvorhabens eine 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 aufgestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde zudem mit der seit 2020 rechtskräftigen 9. Änderung die Art der baulichen Nutzung umfassend neu geregelt. Wesentliches Planungsziel war dabei die Steuerung von Zweitwohnungen.

Da ein wichtiger Planungsanlass auch der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 damit bereits umgesetzt ist, hat sich die Gemeinde Timmendorfer Strand entschieden, den Geltungsbereich dieser 4. Änderung auf die Bereiche zu reduzieren, in denen noch Handlungsbedarf für die weitere städtebauliche Entwicklung besteht.

Dieses ist für das „Haus des Kurgastes“ der Fall, da dort ein Neubau mit einer größerer Nutzungsvielfalt entstehen soll (Teilbereich 1). Die im Bebauungsplan Nr. 20 für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen lassen das geplante Vorhaben aufgrund der festgesetzten eingeschossigkeit nicht zu.

Teilbereich 2 umfasst das Grundstück am Vorplatz zur Seebrücke. Dort wird zurzeit ein Gebäude errichtet, dessen Anordnung auf dem Grundstück im Kontext mit den angrenzenden Grundstücken den Planvorstellungen der Gemeinde an diesem wichtigen Standort im Aufgang zur Seebrücke nicht entspricht. Hier sollen, wenn auch in die Zukunft gerichtet, nun Festsetzungen für eine angemessenere Platzierung getroffen werden.

Im Teilbereich 3 der Grundstücke Strandstraße 142 und 144 bietet sich eine Nachverdichtung auf den sehr großen Grundstücken an, die mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht umsetzbar ist. Die Gemeinde Timmendorfer Strand nimmt dieses zum Anlass, für diesen Teilbereich auch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die dort in zentraler Lage gewünschte Nutzungsdurchmischung anzupassen. Dieses wurde in der Nachbarschaft planungsrechtlich bereits umgesetzt.

Die Planung ist für die weitere touristische Entwicklung und Stärkung der touristischen Infrastruktur an Promenade und Strandstraße im Herzen von Niendorf/Ostsee erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.880 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, 4. Änderung beschlossen. Die Reduzierung des Geltungsbereichs auf 3 Teilbereiche erfolgte mit Beschluss vom

1.2 Rechtliche Bindungen

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

Für das Plangebiet gilt die wirksame 44. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese stellt den Teilbereich 3 als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Ziffer 10 der Begründung).

Der Landschaftsplan zeigt Siedlungsfläche.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen. Diese setzen für die Teilbereiche 1 und 2 Sonstige Sondergebiete „Gebiete für Fremdenbeherbergung“ bei einem bzw. zwei Vollgeschossen und für den Teilbereich 3 Allgemeines Wohngebiet bei zwei bis drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern nach § 35 LNatSchG.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet mit den drei Teilbereichen liegt in der zentralen Ortslage Niendorf/Ostsee an der Strandstraße bzw. Strandpromenade, umfasst verschiedene Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Niendorf und ist nahezu vollständig bebaut. Die bestehenden Nutzungen umfassen im wesentlichen gewerbliche Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden, die Tourismusinformation (Haus des Kurgastes), sowie Wohngebäude. Die Teilbereiche 1 und 2 sind weitgehend eben. Teilbereich 3 fällt von der Strandstraße nach Süden etwas ab. Südlich des Geltungsbereichs verläuft ein Gewässer des Wasser- und Bodenverbands.

Der Teilbereich 3 ist im Norden, Westen und Osten von der bebauten Ortslage umgeben. Südlich liegen derzeit tlw. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen; im Südosten ein Großparkplatz. Teilbereich 1 nordöstlich der Promenade grenzt direkt an den Ostseestrand. Südwestlich besteht die Bebauung zwischen Strandstraße und Promenade. Teilbereich 2 markiert den Endpunkt der strandnahen Bebauung. Nordöstlich beginnt am Seebrückenplatz die Seebrücke; südwestlich setzt sich die bebaute Ortslage fort.

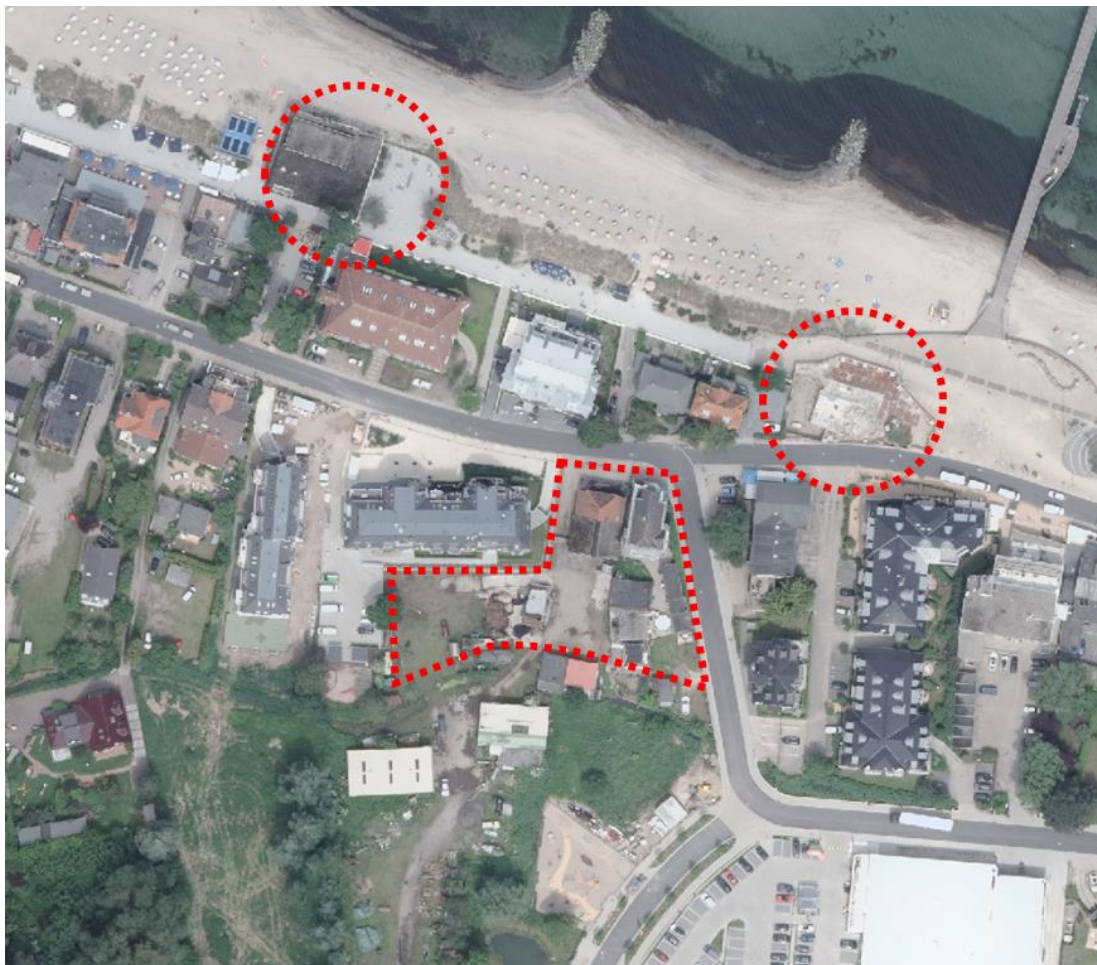


Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiete:	ca. 1.090 m ²	24 %
MI-Gebiet	ca. 3.010 m ²	65 %
Verkehrsfläche:	ca. 520 m ²	11 %
Gesamt:	ca. 4.620 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Timmendorfer Strand eben diese Bereiche städtebaulich aufwerten bzw. nachverdichten möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Teilbereich 1

Die für den Teilbereich 1 vorgesehene Erweiterung der baulichen Nutzung ist geeignet, nach Abriss oder Modernisierung des schon etwas „in die Jahre“ gekommenen Haus des Kurgastes ein kleines Highlight direkt an der Promenade zu schaffen. Eine moderne Tourismusverwaltung mit vielfältigen Nutzungen in Verbindung auch mit einem kleinen Restaurant schafft neben der Seebrücke einen weiteren Publikumsmagneten und dient auch außerhalb der Saison einer belebten Ortsmitte. Diese Planung entspricht auch der Zielsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes.

Teilbereich 2

Die Festsetzungen des Teilbereichs 2 werden im Hinblick auf die überbaubare Fläche und die zulässige Grundfläche neu gefasst. Die Gemeinde möchte in dieser exponierten Lage am Seebrückenplatz eine „luftige“ Bebauung, die auch von der Strandstraße aus noch Durchblicke zur Ostsee eröffnet. Von daher wird die westliche Baulinie aufgegeben und die überbaubare Fläche mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird dementsprechend reduziert. Der Gemeinde ist bewusst, dass diese Festsetzungen dem soeben errichteten Neubau nicht entsprechen. Diese Neubebauung entspricht gerade nicht

mehr den Planvorstellungen der Gemeinde, so dass in die Zukunft gerichtet hier angemessenere Festsetzungen getroffen werden.

Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 ist im Bebauungsplan Nr. 20 von 2004 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung stimmt nicht mit den in der Örtlichkeit vorhandenen und gewollten Nutzungen überein. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind bspw. Läden nur zur Versorgung des Gebietes zulässig. Dieses entspricht nicht der vorgefundenen Situation direkt an der Strandstraße, in der sich Urlauber aus der gesamten Ortslage und auch Tagesgäste versorgen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat daher entschieden, diesen Bereich analog zu den Festsetzungen der westlich angrenzenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 und der östlich getroffenen Festsetzungen nunmehr als Mischgebiet festzusetzen. Der detaillierte Nutzungskatalog ist dabei der Ende 2020 rechtskräftig gewordenen 9. Änderung des Bebauungsplanes entnommen und entspricht weiterhin den grundsätzlichen Planvorstellungen der Gemeinde zu einer Reduzierung von Zweitwohnungen und Begrenzung von Ferienwohnungen im Erdgeschoss.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die beidseits benachbart festgesetzten Grundflächenzahlen etwas angehoben und schaffen mit der rückwärtig aufgenommenen überbaubaren Fläche Potenzial zur Nachverdichtung.

3.3.2 Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a im BauGB entsprochen. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO. Bodenversiegelungen werden damit auf das notwendige Maß begrenzt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den zugehörigen Verordnungen und Regelwerken zu erneuerbaren Energien 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.

3.3.3 Immissionsschutz

Der Teilbereich 3 ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Teilbereich 1

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich 1 von Sondergebiet „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ in ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum“ nach § 11 der BauNVO geändert. Die dort zulässigen Nutzungen sind detailliert beschrieben und ermöglichen die vielfältig gewünschten Angebote, die über eine reine Information für Touristen deutlich hinausgehen. Die Begrifflichkeiten sollen dabei großzügig ausgelegt werden. Aufgrund des schnellen Wandels von Angeboten gerade auch aus dem Freizeit- und Wellnessbereich ist eine detailliert abschließende Aufzählung weder möglich noch sinnvoll. Zu einem Tourismuszentrum gehören die zugehörigen Nebeneinrichtungen (sanitäre Anlagen, Lagerräume, Sozialräume etc.) selbstverständlich dazu.

Teilbereich 2

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat sich im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 intensiv mit den gewünschten Nutzungen zwischen Strandstraße und Promenade befasst. Diese Planvorstellungen gelten fort. Für den Teilbereich 2 wird daher die in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzte Art der baulichen Nutzung unverändert übernommen.

Auszug aus der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20:

„Des Weiteren befinden sich in dem Plangebiet „Kurgebiete“ nach § 11 BauNVO. Kurgebiete sollen der „Ruhe“ dienen. Daher sind im Plangebiet zu sichern, dass tags nur max. 50 dB (A) hier ankommen und nachts 40 dB (A). Diese Gebietsform widerspricht dem heutigen Ziel der Gemeinde, die Zone 1 bzw. 2 so touristisch aufzuwerten, dass sie Anziehungsmagnete für die Gäste und Anwohner der Gemeinde werden. Genau dazu erstellt die Gemeinde zurzeit einen Masterplan, um diese Angebote zu verbessern. Das Konzept funktioniert jedoch nur, wenn in der Umgebung Nutzungen zulässig sind, die eben keinen erhöhten Schutzstatus haben, der letztendlich nur aus der Festsetzung des Bebauungsplanes resultieren und nicht

aus dem tatsächlichen Bestand; denn vor Ort ist erkennbar, dass die typischen „Kurstrukturen“ nicht mehr vorhanden sind.

Zur Umsetzung des gesamtörtlichen städtebaulichen Konzeptes, ist die Anpassung des SO-Gebietes an den Bedarf erforderlich.

Die hier betroffenen Bereiche, in denen Ferienwohnungen dominieren, aber auch Hauptwohnungen vorhanden sind, unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.“

Teilbereich 3

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 grundsätzlich mit der Art der baulichen Nutzung befasst und erkannt, dass ein Allgemeines Wohngebiet direkt im Ortszentrum an der Strandallee einer attraktiven und belebten Ortsmitte entgegensteht. Die 8. Änderung setzt folglich im Westen des Geltungsbereichs des Ursprungsplans ein Mischgebiet fest. Diese Änderung stützt die Gemeinde einmal auf den vorgefundenen Bestand in der Ortsmitte, der mit seinen vielfältigen gewerblichen Nutzungen eher dem Charakter eines Mischgebietes entspricht. Zum anderen beabsichtigt die Gemeinde in diesem zentralen Bereich der Ortslage ausdrücklich die Stärkung der touristisch gewerblichen Infrastruktur. Das für die beiden Grundstücke Strandstraße 142 und 144 bislang entsprechend dem Ursprungsplan noch festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird folgerichtig nun ebenfalls in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO geändert, so dass sich in der Ortsmitte an der Strandstraße bis zur Sydowstraße durchgehend Mischgebiete finden.

Zur weiteren Steuerung insbesondere von Zweitwohnungen sowie der Zulässigkeit von Ferienwohnungen hat die Gemeinde Timmendorfer Strand im Jahr 2020 eine 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 aufgestellt. Diese befasst sich ausschließlich mit der Art der baulichen Nutzung. Die dort für Mischgebiete getroffenen Regelungen werden unverändert für das nun festgesetzte Mischgebiet im Teilbereich 3 dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 übernommen. Da sich die Gemeinde im Rahmen der Ende 2020 aufgestellten und rechtskräftig gewordenen 9. Änderung intensiv mit den zulässigen Nutzungen auseinandergesetzt hat, und diese Planvorstellungen der Gemeinde weiterhin Bestand haben, wird hier auf den dementsprechenden Nutzungskatalog des Mischgebietes verwiesen, der für diese 4. Änderung übernommen wird.

Auszug aus der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20:

„Für diese Gebiete besteht das Ziel der Planung: [...] in der Sicherung in den Bereichen der bestehenden als Mischgebiete dahingehend, dass durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen wird, dass im Erdgeschoss der Mischgebiete der Gebäude parallel der Strandstraße - bis zu einer Tiefe von 20 m - Ferienwohnungen als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe unzulässig werden. Gleichzeitig sollen Nebenwohnungen planungsrechtlich eingeschränkt werden. Das Plangebiet umfasst das Ortszentrum von Timmendorfer Strand. In den Erdgeschossen befinden sich Läden und Gewerbebetriebe aller Art. Diese Struktur belebt damit den touristisch geprägten Bereich. Nach der geänderten Rechtslage ist es möglich, Ferienwohnungen als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe in den Erdgeschossen anzusiedeln. Damit könnte der Zentrumcharakter zerstört werden. Ein „toter Ortskern wäre die Folge und würde den Ort bzw. den Tourismus erheblich schaden. Da ein neuer Ortskern nicht „einfach mal so“ neu entwickelt werden kann, besteht aus städtebaulicher Sicher ein Erfordernis die Ansiedlung von Ferienwohnungen in dem genannten Bereich zu regeln.

Das gesamte Plangebiet liegt in dem touristisch wertvollen Bereich des Ortes, und zwar in der 1. Zone. Hier sind Nutzungen anvisiert, die dem Tourismus dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie. Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

[...]

Weiter wurde festgestellt, dass Ferienwohnungen nun als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe in den Erdgeschossen der MI-Gebiete angesiedelt werden können in der Zone 1 und damit der Zentrumcharakter von Niendorf zerstört werden kann. Da kaum Flächen für Ersatzzentren in der Gemeinde zur Verfügung stehen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Erdgeschossen zu unterbinden.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Nebenwohnungen einzugrenzen. Stattdessen gelten sie als „Wohnungen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht handelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Abs. 1 Nr.5 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „Nebenwohnungen“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „Nebenwohnungen“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig einzugrenzen. Von dieser Möglichkeit soll in

der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden. Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in den Baugebieten nach § [...] 6 BauNVO zukünftig baurechtlich reglementiert werden.“

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan über die bestehende Fremdenverkehrssatzung hinaus, dass Folgendes gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung unterliegt:

- (1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- (2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- (3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

Vergnügungsstätten sind wie im Ursprungsplan generell nicht zulässig, da in diesem Bereich Niendorfs attraktive tourismusorientierte Nutzungen gewünscht werden.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 wird das Maß der baulichen Nutzung etwas angehoben, um den notwendigen Raum für ein attraktives Tourismuszentrum zu schaffen. Die max. zulässige Grundfläche wird mit 600 m² festgesetzt und es wird zudem ein zweites Vollgeschoss zugelassen.

Teilbereich 2

Im Teilbereich 2 hingegen wird das Maß der baulichen Nutzung etwas reduziert. Dort wünscht sich die Gemeinde einen luftigen Baukörper, der den Seebrückenplatz nicht zu stark dominieren soll.

Teilbereich 3

Teilbereich 3 übernimmt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus den angrenzenden Flächen bzw. dem Ursprungsplan. Im rückwärtigen Bereich nach Süden, wo eine nur kleinteilige Bebauung entstehen soll, wird das Maß der Nutzung dementsprechend reduziert.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 wird die überbaubare Fläche etwas vergrößert. Die inzwischen hergerichtete Promenadengestaltung entspricht nicht der Festsetzung des Ursprungsplanes. Insofern kann das Baufenster Richtung Osten auf der hergerichteten Promenade etwas erweitert werden, ohne dass Strandflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Teilbereich 2

Die wesentliche Änderung betrifft im Teilbereich 2 den Verzicht auf die westliche Baulinie und eine Verkleinerung des Baufensters. Damit soll langfristig ein größerer Abstand zwischen den Gebäuden geschaffen werden, der Durchblicke zur Ostsee ermöglicht.

Teilbereich 3

Die Festsetzung zur Bauweise wird im Teilbereich 3 aus dem Ursprungsplan übernommen und dient der Bewahrung einer an den Parzellen ausgerichteten Bebauung mit seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubaren Flächen folgen etwa der Intention des Ursprungsplanes. Neu hinzu kommt ein rückwärtiges Baufenster für eine Nachverdichtung. Diese Bebauung rückt aber nicht dichter an das Verbandsgewässer heran als das westlich bereits vorhandene Gebäude.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen sind an den Ursprungsplan angelehnt und betreffen überwiegend die Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen, mit denen eine Durchgrünung des Straßenraums erreicht werden soll.

Im Hinblick auf eine ansprechende Ortsgestaltung in der Ortsmitte nimmt die Gemeinde erstmalig Gestaltungsregelungen auf. Es soll ein einheitlicher Rahmen für die Dach- und Fassadengestaltung vorgeben werden, der sich am Bestand orientiert. Durch die aufgeführten Ausnahmen sind davon Abweichungen zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Ortszentrums nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche zur Verfügung. Diese wird im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 neugestaltet.

3.6 Grünplanung

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Pflanzgebote für Einzelbäume werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 20, 4. Änderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Hierzu ist auszuführen, dass die Grundstücke vollständig bebaut bzw. überwiegend durch Stellplatzanlagen mit Zufahrten und Lagerflächen bereits befestigt sind. Versiegelungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus werden nicht geschaffen. Insoweit werden auch keine Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser vorbereitet. Zum Schutzgut Tiere wird auf Ziffer 3.6.2 der Begründung verwiesen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht vorbereitet. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden ebenfalls nicht erwartet. Hier kann langfristig davon

ausgegangen werden, dass im Falle von Ersatzbauten oder Sanierungen aufgrund der nun zu beachtenden Gesetzgebung (Gebäudeenergiegesetz etc.) eine Verbesserung eintritt.

3.6.2 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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Konkrete Bauvorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Teilbereich 3 wird von Verkehrslärm berührt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt, die Strandstraße in der zentralen Ortslage Niendorfs vom Durchgangsverkehr zu entlasten und in Verbindung mit der Anlage eines Großparkplatzes eine geänderte Verkehrsführung mit einer zusätzlichen Anbindung an die B 76. Dieses Vorhaben ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung festgesetzt. Um die zu erwartenden Immissionen durch die Planung der Zentrumsumgebung und des Parkplatzes abschätzen zu können, hat die Gemeinde das Büro IBS aus Mölln im Jahr 2000 mit einer Untersuchung zum Verkehrslärm beauftragt. Dieses Gutachten wurde 2006 und 2010 bereits aktualisiert und zwischenzeitlich nochmals überarbeitet (Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012). Die Untersuchung kommt zu folgender Zusammenfassung:

„6.1 Gesamtverkehrslärm / Planungsrechtliche Belange

Das Mischgebiet westlich der Verbindungsstraße Strandstraße – B 76 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist mit Verkehrslärmimmissionen von 56 – 65 dB(A) am Tag und von 49 – 58 dB(A) in der Nacht belastet. Die Berechnungen gelten für freie Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes. Je nach Umfang und Stellung der Gebäude werden sich partiell insbesondere im „Schallschatten“ geringere Lärmimmissionen einstellen.

An den Baugrenzen längs der Strandstraße im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 kommen die Prognoseberechnungen auf Beurteilungspegel bis 66 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht.

Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 60 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht und auch die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden bereichsweise überschritten. Dies gilt jedoch nicht für die Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Strandstraße kommt in diesem zentralen innerörtlichen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Zum Schutz innerhalb der Gebäude sind die in der Anlage 9 vereinfacht ohne Gebäudeabschirmungen dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß *DIN 4109* als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile festzusetzen. Im Lärmpegelbereich IV gilt das

erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. und erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u.ä.. Im Lärmpegelbereich III sind die Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile um 5 dB geringer.

Für Schlafräume sollte in den Lärmpegelbereichen IV und III außerdem der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen als Festsetzung aufgenommen werden, soweit die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an vollständig von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässt.

An den von der Strandstraße bzw. der Verbindungsstraße abgewandten Gebäudeseiten werden sich durch Eigenabschirmungen Lärmbelastungen unter 60 dB(A) am Tag einstellen mit ausreichend geschützten Zonen für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) sowie Balkone und Loggien, die ebenfalls dem Außenaufenthalt dienen.

Inwieweit Außenwohnbereiche an den der Strandstraße bzw. der Verbindungsstraße zur B 76 zugewandten Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich IV als Vorsorgemaßnahmen ausgeschlossen bzw. mit Festsetzungen zu baulichen Auflagen wie z.B. abschirmende bzw. schalldämmende Teil- oder Vollverglasungen versehen werden, bleibt der Abwägung vorbehalten. Dies kann ggf. auch in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden (in denen sich dann die mit Unsicherheiten behafteten Verkehrsprognosen durch Zählungen verifizieren lassen).

Weiterhin regen wir an, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Strandstraße und der Verbindungsstraße zur B 76 auf 30 km/h zu reduzieren. Hierdurch verringern sich die Beurteilungspegel um ca. 2 dB(A). In diesem Fall könnten die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche in der Anlage 9 um zwei graue Linien zur Strandstraße verschoben werden. Bei den Berechnungen ist vorausgesetzt, dass die Strandstraße und die Verbindungsstraße zur B 76 asphaltiert werden bzw. keine lärmpegelerhöhenden Fahrbahnbeläge erhalten.

An den vorhandenen Wohnbebauungen südöstlich und nordwestlich der öffentlichen Parkplätze werden keine Konfliktsituationen ausgelöst, da die Beurteilungspegel der Strandstraße, der Verbindungsstraße zur B 76 sowie der öffentlichen Parkplätze nicht über den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen und nicht maßgeblich zu den (pegelbestimmend durch die B 76 verursachten) Orientierungswertüberschreitungen des Gesamtverkehrslärms beitragen.

6.2 Neubaumaßnahmen / Immissionsschutzrechtliche Belange

Wie bereits im Gutachten Nr. 00-12-6 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 festgestellt wurde, entstehen an einigen Gebäuden im Verlauf der Neubauabschnitte der Strandstraße Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen, die aber aufgrund der Korrekturen der Verkehrsprognosewerte geringer ausfallen.

Der Umfang der Betroffenenheiten kann den Anlagen 15 und 16 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) bzw. den Anlagen 17 und 18 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h) in Verbindung mit der Anlage 14 entnommen werden.

Da die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Strandstraße in diesem zentralen innerörtlichen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommt, entstehen durch die Straßenbaumaßnahme an den von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffenen Gebäuden Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“. Art und Umfang von notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind gesondert nach der

24. BImSchV in Verbindung mit den VLärmSchR 97 durch Einzelerhebungen an den Objekten zu bestimmen. Dies bezieht auch eventuelle finanzielle Entschädigungen für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tags betroffenen Gebäudeseiten ein.

An den vorhandenen Wohnbebauungen südöstlich und nordwestlich der öffentlichen Parkplätze lösen die geplanten Straßen- und Parkplatzbaumaßnahmen keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen aus.“

Im Bebauungsplan sind dem Gutachten entsprechende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

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 Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Leitungsnetz zugeführt.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. 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. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz / Altlasten

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.

Für ein Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes liegen erste Hinweise auf eine altlast-relevante Nutzung vor. Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle, die teilsaniert wurde. Unter dem Gebäude ist Restbelastung verblieben. Es wird eine Gefährdungsabschätzung und ggf. Sanierung notwendig. Zudem ist sicherzustellen, dass der Vollzug des Bebauungs-planes Maßnahmen von Fachbehörden (z.B. Sanierung schädlicher Bodenveränderungen zum Schutz des Grundwassers) nicht beeinträchtigt (Altlastenerlass Pkt. 2.1.4). Die Begrün-dung wird dazu im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbe-hörde 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 un-verändertem 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 Boden-beschaffenheit.

6.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt tlw. unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei ext-remem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grund-sätzlich 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 Ge-meinde und Dritter sichergestellt werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5 m empfiehlt der Landesbetrieb Küstenschutz zum Gefährdungsausgleich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5 mNN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0 m NN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24 h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstrassen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 m NN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Lage von Räumen mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 m NN

6.4 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7 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.

8 Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Neugestaltung bzw. Modernisierung der Tourismusinformation (Haus des Gastes). Hierzu liegen noch keine Detailplanungen vor, so dass diesbezügliche Kosten noch nicht kalkuliert werden können.

9 Billigung der Begründung

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

Timmendorfer Strand,

Siegel

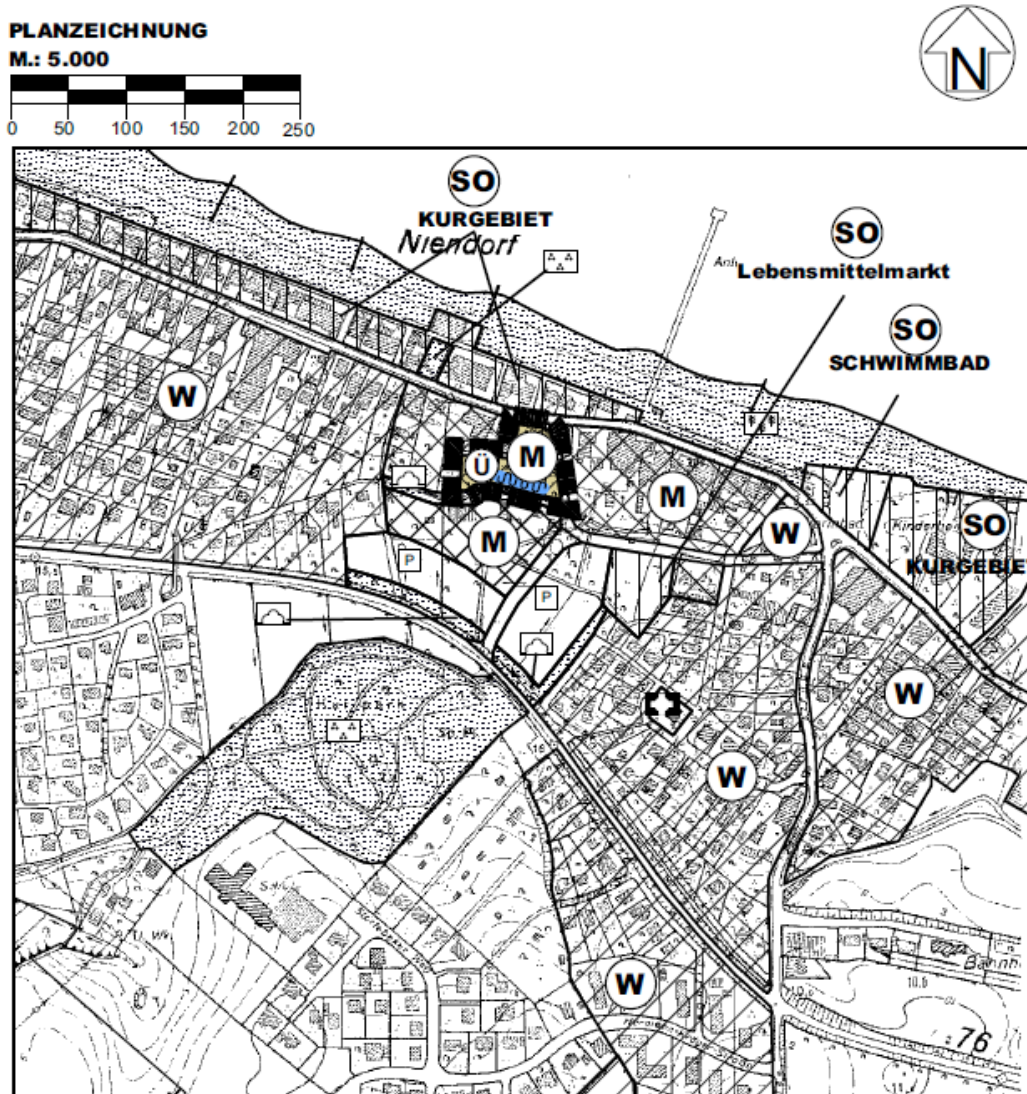
(.....)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 20, 4. Änderung ist am rechtskräftig geworden.

10 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand durch Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Für das Gebiet in Niendorf/Ostsee, Strandstraße 142 bis 144



Hinweis:
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 20, 4. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat.
Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Gemischten Baufläche.

Timmendorfer Strand, den

Gemeinde Timmendorfer Strand

Siegel

Bürgermeister