

Stand: 23. August 2021

**VORLAGE BAUAUSSCHUSS AM 2. SEPTEMBER 2021**

## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 65

### DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für einen Bereich in Timmendorfer Strand, nördlich der  
Bäderstrandstraße/B 76 bzw. östlich der Lübecker Straße/L 180  
„Kläranlage, Bauhof und Wasserwerk“



**Schlie ... Landschaftsarchitektur**

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand  
Tel.: 04503 / 70 79 407  
Fax.: 04503 / 70 79 408  
Mail: [info@landschaftsarchitektur.de](mailto:info@landschaftsarchitektur.de)



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
<b>2</b>	<b>Planbegründung .....</b>	<b>11</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	12
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) .....	13
2.4	Erschließung .....	13
2.5	Grünplanung .....	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	14
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Stromversorgung .....	15
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	15
4.3	Löschwasserversorgung .....	15
4.4	Müllentsorgung .....	16
4.5	Gasversorgung .....	16
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>16</b>
5.1	Bodenschutz .....	16
5.2	Altlasten .....	17
5.3	Archäologische Kulturdenkmäler .....	17
5.4	Hochwasserschutz .....	18
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>20</b>
8.1	Flächenbilanz .....	20
8.2	Bauliche Nutzung .....	20
<b>9</b>	<b>Kosten für die Gemeinde .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerk .....</b>	<b>20</b>

- Anlage 1: „Ausgleichsbilanzierung“, vom 25.01.2019, erstellt von „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand
- Anlage 2: „Umweltbericht“, vom 25.01.2019, erstellt von „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand
- Anlage 3: „Grünordnerischer Fachbeitrag“, vom 25.01.2019, erstellt von „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand
- Anlage 4: „Vorprüfung der Verträglichkeit für das Natura 2000-Gebiet 2030-303 „NSG Aalbeek-Niederung“ –“, vom 16.01.2019, erstellt von „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand
- Anlage 5: „schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 0850-G-01-10.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 10.05.2021
- Anlage 6: „Geruchsimmissionsprognose mit der Berichtsnummer 0850-S-01-11.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 11.05.2021

## 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

### 1.1 Planungsabsicht

#### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Im Plangebiet befindet sich die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO), der Bauhof und die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Timmendorfer Strand und der Rettungsdienst des Kreises Ostholstein. Das Ziel der Planung besteht darin, im Plangebiet diese genannte, vorhandene Nutzung zu sichern.

Zudem ist eine bauliche Erweiterung nach Osten geplant. Vorgesehen ist in dem Bereich die Neuerrichtung des Wasserwerkes des ZVO's, welches bis jetzt im Ortszentrum steht, und die Umverlegung der Feuerwehr, damit der Bauhof sich im Bereich des Altbestandes erweitern kann.

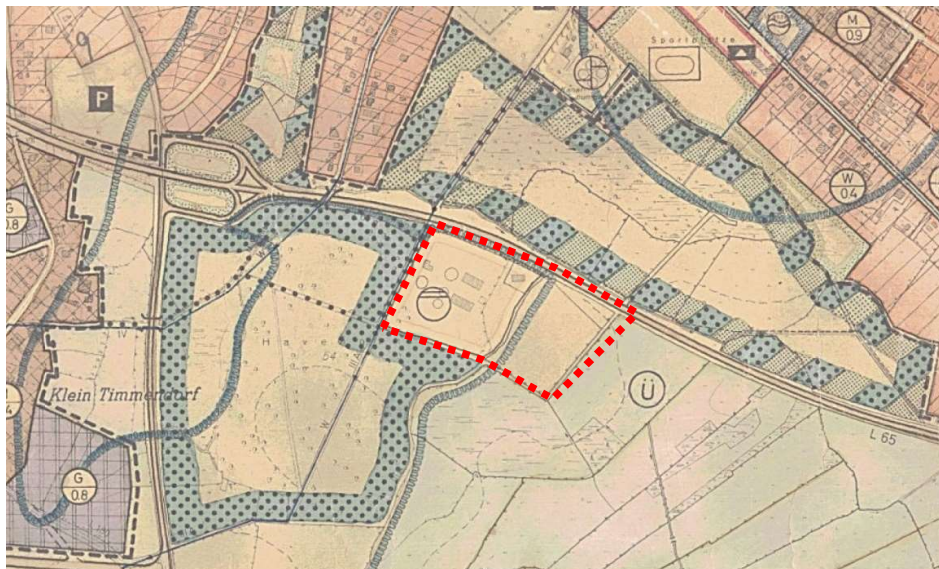
Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegen Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand. Aufgrund der Ausrichtung der Planung ist dafür an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

#### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet entstand bereits in den 60iger Jahren an diesem Standort, da hier die zentrale Kläranlage des ZVO steht, die auf Grund ihrer Geruchsimmissionen nicht ortsverträglich ist.

Da die bereits im Flächennutzungsplan als „Versorgungsfläche Abwasser“ gesicherte Fläche in der Größe für das Klärwerk nicht erforderlich war, siedelten sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nutzungen an, die flächenintensiv und lärmbeeinträchtigend sein können und dem Wohl der Gemeinde dienen.

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Bisher ist der östliche Bereich nicht bebaut. Hierher ist jetzt die Umsiedlung des bisher an der Poststraße untergebrachten Wasserwerkes des ZVO vorgesehen. Der bisherige Standort ist in der Form nicht mehr langfristig weiter betreibbar. Dieser neue Standort verfügt über die erforderlichen Anforderungen an die Wasserentnahme. Daher erfolgt der Verkauf der Gemeinde an den ZVO.

Weiterhin erfüllt auch der jetzige Standort der Feuerwehr nicht mehr die erforderlichen Standards, die die Feuerwehrunfallversicherung einfordert, wie getrennte Zu- und Ausfahrten für Feuerwehr und Feuerwehrleute. Auch diese Situation erfordert eine Neuordnung des Feuerwehrstandortes.

Diese beiden Punkte sind die Hauptauslöser für die Planung: Die bedarfsgerechte Neuordnung der bestehenden Nutzungen sowie die Neuansiedlung der Trinkwassergewinnung im Plangebiet.

Da es sich hier um Nutzungen handelt, die von gemeindlichem Interesse sind, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

### **1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

Mit der Neuordnung und Ergänzung gemeindlicher Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 wird ein bestehender Siedlungsteil verfestigt und erweitert. Damit sind Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft verbunden. Hierbei handelt es sich insbesondere um:

- die zusätzliche Versiegelung von Böden, insbesondere am Ostrand des Geltungsbereichs,
- den Verlust und die Beeinträchtigung von geschützten Biotopen aufgrund der Anlage von Knickdurchbrüchen und der geplanten Nutzung des Wegs innerhalb des Redders am Ostrand
- den Verlust weiterer Gehölzbestände zur Erschließung des Gebiets im Osten,
- die geringfügige Veränderung der Grundwasserstände im oberen Grundwasserleiter durch die geplante Verlegung der Trinkwasserbrunnen von der Poststraße an diesen Standort. Die natürlichen Parameter, insbesondere Niederschlag und Luftdruck, haben allerdings einen größeren Einfluss auf den Grundwasserspiegel als die Entnahme von Trinkwasser aus tieferen Schichten, so dass davon keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgehen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands des Natura-2000-Gebiets ist nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Daher ist insgesamt keine wesentlich beeinträchtigende Auswirkung durch die Planung auf die Umgebung zu erkennen.



#### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzes- grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	08.08.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	14.02.2019 – 15.03.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 14.02.2019
	<b>Auslegungsbeschluss</b>		
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen TöB's, Behörden und Eigentümer	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

#### 1.1.5 Alternativuntersuchung

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet bereits als „*Versorgungsfläche Abwasser*“ da. Somit hat die bereits vorbereitete Planung eine Behördenverbindlichkeit.

Der Großteil dieser Fläche wird bereits intensiv für gemeindliche Zwecke genutzt; u. a. für die Feuerwehr. Selbst die Erweiterungsfläche für die Feuerwehr und das Wasserwerk dienen als Lagerplatz. Somit handelt es sich um eine baulich vorbelastete Fläche.

Die Feuerwehr rückt mehr als 18x im Jahr aus. Damit erfordert diese einen gewissen Abstand zu anderen Nutzungen.

Zudem muss eine Feuerwehr in der Größe eine schnelle Ausrückzeit aufweisen. Dieses wird in der Regel dadurch gewährleistet, dass der Bauhof im direkten Umfeld angesiedelt wird. Wenn diese Symbiose weiterhin genutzt werden soll, müsste auch dieser umgesiedelt werden.

Auch ein Wasserwerk kann nur da errichtet werden, wo Brunnen entstehen können. Dieses ist hier gegeben.

Für alle 3 Nutzungen besteht ein Platzbedarf von ca. 2,5 ha, die allen Anforderungen an Größe, Lärm, Anfahrbarekeit, Zentralität zwecks Einhaltung der Hilfsfrist etc. gerecht werden müssten. Über eine vergleichbare – und im gemeindlichen Eigentum befindliche Fläche – verfügt die Gemeinde nicht.

Zudem ist die Gesamtfläche bereits baulich vorbelastet und bedarfsgerecht erschlossen.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden bzw. nur bedarfsgerecht erweitert werden mit Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits weitgehend baulich genutzt ist,
- direkt erschlossen ist und
- Abstände zur Bebauung einhält, die auf Grund der Nutzungen erforderlich sind,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für die Sicherung und Erweiterung der g. Planung ist.

Genau deshalb soll der Bestand gesichert und dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

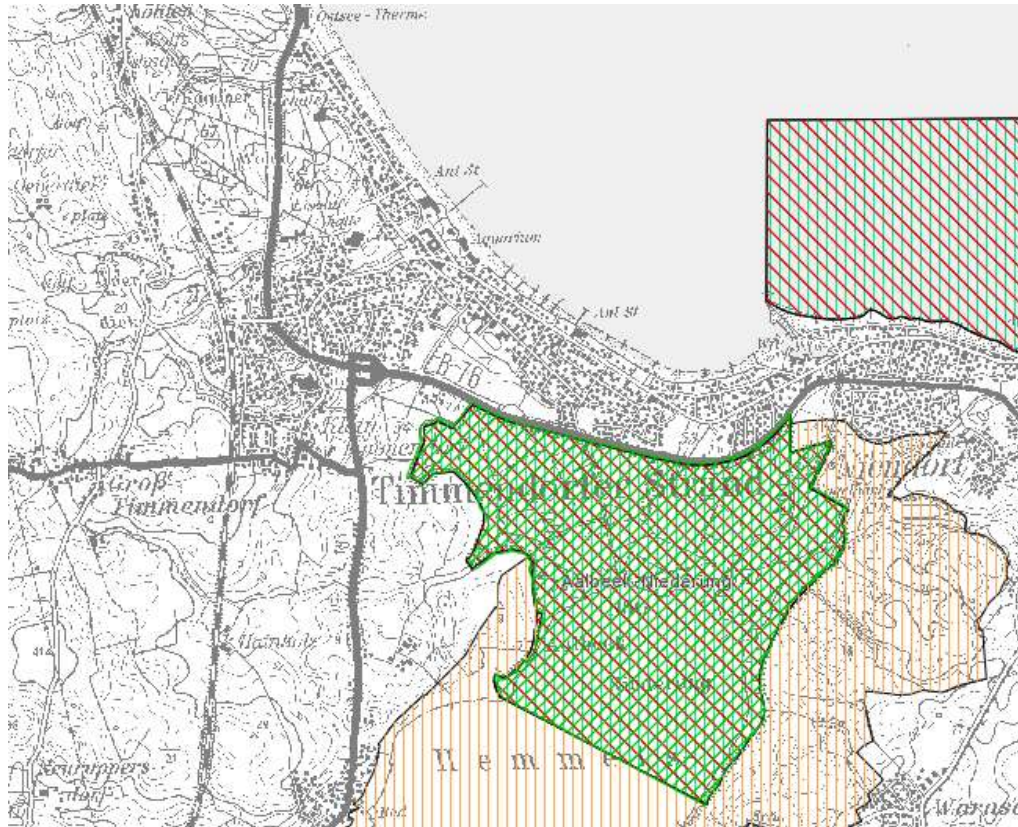
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Timmendorfer Strand als Unterzentrum ein. Darüber hinaus liegt der Ort im „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ ein.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug, an dem im Osten ein Naturschutzgebiet anschließt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet und laut Karte 2 in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Gemäß dem Umweltatlas befindet sich östlich des Plangebietes das NSG „*Aalbeek-Niederung*“, welches seit dem 31.12.1984 diesen Schutzstatus hat (siehe GVOBl. 1985, 13). Dieses ist zugleich als Natura 2000-Gebiet DE 2030-303 „NSG Aalbeek-Niederung“ (FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet) ausgewiesen. Östlich und südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Hemmelsdorfer See und Umgebung*“ an das Naturschutzgebiet.

Bild 2: Auszug aus dem Umweltatlas Schleswig-Holstein, gefunden am 06.12.2018 unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>.



### 1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellt. Er stellt das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ da (heute im Sinne § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB – siehe Bild 1).

Die Planung bereitet eine Neuordnung der Fläche für gemeindliche Nutzungen vor. Daher wird die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan gesehen.

Die Gemeinde verfügt über keinen verbindlichen Landschaftsplan.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Natura 2000-Gebiet DE-2030-303 „NSG Aalbeek-Niederung“. Im Rahmen der Planaufstellung wird zunächst eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt, um zu überprüfen, ob aufgrund der Bauleitplanung Verschlechterungen des Erhaltungszustands zu erwarten sind (in Bearbeitung).

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von Knicks gerahmt. Weiterhin ist das Plangebiet etwa in der Mitte von einem weiteren Knick durchzogen. Knicks sind geschützte Biotope im Sinne von § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz gilt. Die Knicks werden nur kleinflächig von der Planung berührt. Für die erforderlichen Durchbrüche werden Inaussichtstellungen für die Biotopbeseitigungen gestellt.

Die östliche Erweiterungsfläche des Gebiets liegt unter 3 m über Normalhöhennull (NHN) und damit in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Das Plangebiet grenzt zum Teil an Waldflächen. Unterschreitungen des 30 Meter-Waldabstands sind nach § 24 LWaldG nicht zulässig. Der erforderliche Waldabstand wird durch den Bestand und die Festsetzung überbaubarer Flächen allerdings teilweise unterschritten. Mit Datum vom 14.07.2021 liegt eine Inaussichtstellung auf die Unterschreitung des Waldabstandes vor.

Zur B 76 ist eine 20 m Bauverbotszone eingehalten werden, da der Bereich außerhalb der OD-Grenze liegt. Zudem sind bisher in dem Bereich nur Erschließungen über die vorhandenen Zufahrten zulässig.

Die Anbindung im Osten ist vorhanden. Sie dient jedoch als Parkplatz für die Bundesstraße. Da dieser in der Form nach den Aussagen des LBVs Lübeck vor Ort vom 05.06.2018 um keinen erforderlichen Parkplatz mehr handelt, wurde zwischenzeitlich eine Aufhebung des Parkplatzes von der Gemeinde beantragt bzw. der Erwerb der Fläche durch die Gemeinde.

Am 31.03.2021 wurde eine Inaussichtnahme erteilt ( Az: 464 555.31-8 76-0102/21) für die Neuordnung der zwei Zufahrten im Bereich des bisherigen Parkplatzes. Danach wird eine Ausnahmegenehmigung mit den nachstehenden Auflagen in Aussicht gestellt:

1. Alle Arbeiten auf dem Straßengrundstück und am Straßenzubehör, wie Leitplanken und Schutzgeländer, sind von einer geeigneten Fachfirma durchführen zu lassen. (20)
2. Auf dem Grundstück sind ausreichende Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge herzustellen und dauernd freizuhalten. (22)
3. Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden. (27)
4. Für die Zufahrten von dem Grundstück zur Bundesstraße sind die allgemeinen Bestimmungen der im Rahmen der Ausnahmegenehmigung zu erteilenden Sondernutzungserlaubnis maßgeblich. (28)
5. Baustoffe dürfen nicht auf Straßengebiet gelagert werden. (35)
6. Die Sichtverhältnisse von den Zufahrten in den Verkehrsraum der Bundesstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. (38)
7. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können. (40)



8. Alle Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers der Bundesstraße sind mit dem Leiter/der Leiterin der Straßenmeisterei Lübeck, Hamburger Straße 32, 23558 Lübeck- Moisling, Telefon 0451/29625-0 abzustimmen. (60).

In der Projektplanung ist dann der Antrag zu erstellen mit einem Nachweis der Erfüllung der Auflagen.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand, südlich der Bäderrandstraße/B 76 bzw. südöstlich der Einmündung des Höppnerwegs in die B 76.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet diente im Westen als Kläranlage. Diese hat eine eigene Zufahrt von der B 76 aus.

Der Kläranlage schließt sich im Osten die Feuerwehr an sowie ein Wohnhaus. Beide Nutzungen liegt direkt an der B 76. In der zweiten Baureihe befindet sich der gemeindliche Bauhof und der Malteser Hilfsdienst. Alle Nutzungen haben eine Zufahrt von der B 76 aus.

Die Fläche im Osten wird über die Zufahrt zu einem Rastplatz der B 76 mit erschlossen.

Bild 4: Gefunden am 06.12.2018 um 17 Uhr unter: Google.Earth

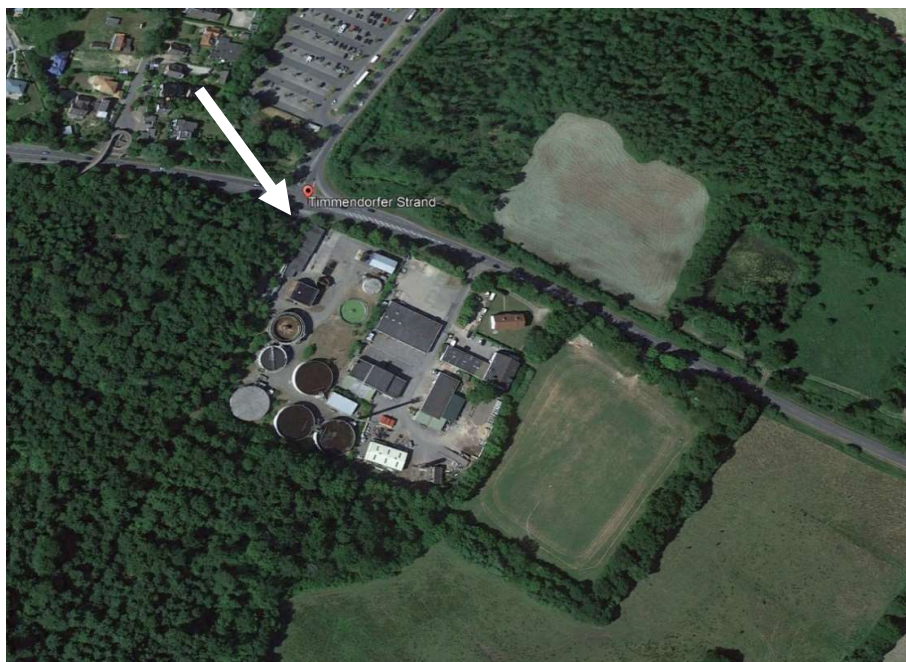


Bild 5: Bestand (Aufnahmen PLANUNG kompakt STADT vom 20.08.2014)

Sicht auf Kläranlage von B 76 aus



Sicht auf Feuerwehr und Wohngebäude von B 76 aus



Sicht auf Erweiterungsfläche im Osten von B 76 aus



Bauhof



Malteser Hilfsdienst



Die Umgebung dient als Waldfläche bzw. extensiv bewirtschaftetes Grünland.

Die Geländefläche des Plangebietes fällt leicht in Richtung Osten ab.

### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist bereits bebaut. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



## **2 PLANBEGRÜNDUNG**

### **2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen**

#### **2.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Alle Nutzungen im Plangebiet dienen der Öffentlichkeit. Sie haben spezielle bauliche Anforderungen, um die jeweiligen Aufgaben erfüllen zu können. So hat eine Kläranlage einen hohen Flächenbedarf, um die verschiedenen kleinteiligen Klärbecken unterbringen zu können. Ein Wasserwerk benötigt ebenfalls mehr Hallenflächen.

In Anlehnung an die Prioritäten erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahlen. In die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind alle baulichen Anlagen zu zählen. Das sind neben den Gebäuden der Grundflächen auch beispielsweise Lagerflächen, die als bauliche Anlagen genehmigungspflichtig sind.

Ver- und Entsorgungsfläche und Gemeinbedarfsflächen, insbesondere für die Feuerwehr, benötigen größere Stellplatzflächen und besondere Anforderungen an die Zufahrten als übliche Nutzungen. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung von abweichenden Versiegelungsgraden nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Um eine gewissen einheitliche Struktur an diesem Standort zu erzielen, erfolgt die Festsetzung einer Oberkante der baulichen Anlagen von 16 m, gemessen ab Normalhöhennull (NHN). Da das Gelände hier zwischen 1,80 bis 4,80 m über NHN liegt, ist eine reine Gebäudehöhe von ca. 11 m bis 14 m zulässig.

Feuerwehren benötigen häufig jedoch auch zweckgebundene Einzelgebäude, die weitergehende Gebäudehöhen verlangen, (wie z. B. Übungswand oder Schlauchtrocknungsturm). Für diese Nutzungen werden Ausnahmen in Aussicht gestellt. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese Nutzungen erforderlich und der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Im Plangebiet ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Allerdings sollen nur einige Gebäude voll zweigeschossig werden. Daher ist die Geschossflächenzahlen so festgesetzt, dass keine vollständige Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden möglich ist.

Die festgesetzte Versiegelung richtet sich nach den jeweiligen Flächenbedarf für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

#### **2.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die offene Bauweise lässt den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge zu. Diese Bauweise ist auf diesen Grundstücken umsetzbar. Daher sind keine weitergehend abweichenden Festsetzungen erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen sind so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- Freihaltung der der 20 m Bauverbotsfläche zur Bundesstraße von hochbaulichen Anlagen,

- Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen.

Die Baugrenze im Bereich der Kläranlage ist so gesetzt, dass der Bestand gesichert bleibt.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die westlichen und östlichen Flächen werden als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt mit den Zweckbestimmungen

- Abwasser (Kläranlage) im Westen und
- Trinkwasser (Wasserwerk) im Osten.

Alle anderen Flächen des Plangebietes dienen zukünftig als Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Der südlich gelegene Bauhof soll in Richtung Norden – auf der Fläche der bestehenden Feuerwehr – erweitert werden. Zukunftsweisend erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Bauhof“.

Im östlichen Bereich des bestehenden Gebietes liegt der Standort des Rettungsdienstes des Kreises. Diese Nutzung wird über die Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gesichert.

Für die östliche Fläche erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Ein Feuerwehrgebäude bietet i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solch eine Doppelnutzungen zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Feuerwehrrnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Auf Grund der eingeschränkten öffentlichen Mittel wird es immer wichtiger, dass in den gemeindlichen Einrichtungen - neben den Hauptzweckbestimmungen - auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden können. Gilt ein Bebauungsplan, ist dies nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass alle Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke“ sind klar definierte Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „unbestimmten“ Begriffe.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur Feuerwehr selbst ist dadurch nicht gefordert.



Im Einmündungsbereich der drei Zufahrten in die B 76 werden Sichtdreiecke zur Bundesstraße festgesetzt. Damit diese auch einsehbar bleiben, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig sind. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet befindet sich an einem Standort, der von Außenbereich i. S. § 35 BauGB umgeben ist. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Material der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. → Dadurch sollen übermäßige Lichtreflektionen nahe den ökologisch hochwertigen Bereichen unterbunden werden.
- Einzäunung: Die durchgängige Einfriedigung der Gemeinbedarfsflächen und der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. → Die Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen erfordern einen erhöhten Schutz vor Einbruch. Daher erfolgt die Zulassung von höheren Einzäunungen.

Weitergehende Festsetzung in der abseits der Orte gelegenen Lage sind städtebaulich begründete Gestaltungsfestsetzungen nicht begründbar.

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet hat drei Anbindungen zur B 76. Die mittlere und die westliche Anbindung sind in der Form vorhanden und genehmigt. Für die neue Erschließungsform liegt eine Inaussichtstellung vor.

Zukünftig wird die innere Erschließung als eine Verkehrsfläche gesichert, um über diese mindestens eine zweite Zufahrt zum Feuerwehrgrundstück abzusichern.

### 2.4.2 Parkplätze

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Gemeinbedarf bzw. der Ver- und Entsorgung. Daher dienen alle zu erstellenden Stellplätze auch den Besuchern.

### 2.4.3 Stellplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterbringen zu können.

## **2.5 Grünplanung**

### **2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Das Plangebiet ist von Knicks im Osten, Süden und Westen begrenzt bzw. gegliedert. Sie werden in ihrem Bestand gesichert und über Knickschutzstreifen geschützt.

Zwischen den Bauflächen und der Bundesstraße befinden sich Gehölzflächen. Diese werden als Grünflächen gesichert bzw. als „*Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Ansonsten befinden sich im Plangebiet keine geschützten Grünstrukturen.

### **2.5.2 Eingriff und Ausgleich**

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Dabei sind die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange grünordnerisch ausführlich zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Da die Planung innerhalb eines sensiblen Ortsrandes erfolgt, liegt es im Interesse der Stadt, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

Die erforderliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Sie wird im weitergehenden Verfahren in die Begründung eingefügt.

## **2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Gemeinbedarf bzw. der Ver- und Entsorgung. Somit sind keine Spielangebote erforderlich.

## **3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**

Für das Plangebiet liegt ein „schalltechnisches Gutachten mit der Berichtsnummer 0850-G-01-10.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 10.05.2021, vor, welches Anlage 5 der Begründung ist, und ein „Geruchsimmissionsprognose mit der Berichtsnummer 0850-S-01-11.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 11.05.2021, welches Anlage 6 der Begründung ist.

Die Inhalte der Gutachten sind, soweit wir festsetzbar, in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Alle weiteren Inhalte sind in der Projektplanung nachzuweisen, um ein gesundes Arbeiten zu sichern.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch den Zweckverband Ostholstein. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird der zentralen Abwasserversorgung zugeführt und dort geklärt. Für zusätzlich erforderliche zentrale Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die örtlichen Vorfluter geleitet. Auch zukünftig ist die „*Satzung über die Niederschlagsbeseitigung der Gemeinde Timmendorfer Strand*“ vom 1. Juli 2003 zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich gilt der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILi) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten. Ein Antrag auf Inaussichtstellung wird bis zum Satzungsbeschluss gestellt.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

### **4.3 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Timmendorfer Strand wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h bei „*kleiner Gefahr der Brandausbreitung*“ abzusichern. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt

werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz, bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5 HINWEISE**

#### **5.1 Bodenschutz**

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der



Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

## 5.2 Altlasten

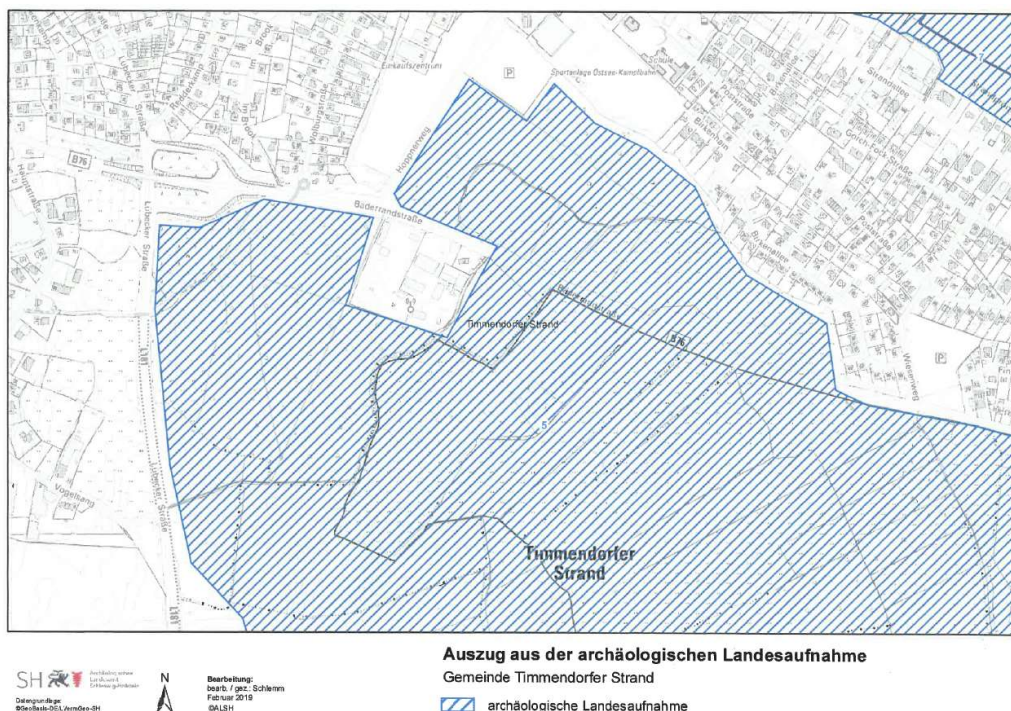
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

Der überplante Bereich befindet sich jedoch größtenteils in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Bild 6: Karte vom Archäologischen Landesamt SH vom 13.02.2019



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

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### 5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt z. T. tiefer 3 m über Normalhöhennull (NHN). Somit gilt das Gebiet als überschwemmungsgefährdet.

Gemäß dem Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 30.09.2020 wurde dem LKN durch das MELUND am 04.03.2019 per Erlass mitgeteilt, dass die im Bereich von Timmendorfer Strand und Scharbeutz befindlichen Hochwasserschutzanlagen (HWS-Anlage) den gleichen Schutzstandard erfüllen, wie ein Landesschutzdeich und daher so zu bewerten sind, dass sie einen ausreichenden Schutz für die dahinterliegenden Flächen gewährleisten.

Daraus folgt, dass das grundsätzlich geltende Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) (Errichtung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste) aufgrund der allgemeinen Ausnahmeregelung nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG (ausreichend geschützte Gebiete) keine Anwendung findet.

Diese Einschätzung hat zwischenzeitlich auch in den fortgeschriebenen und verbindlichen Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten Eingang gefunden. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass diese Karten alle sechs Jahre fortgeschrieben werden müssen und sich die Einschätzung daher regelmäßig ändern kann.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich der Geltungsbereich des Plangebietes zum Teil somit weiterhin innerhalb eines Risikogebiets an der Küste nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG befindet, weil dieses tiefer als 3 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Die damit verbundene, grundsätzliche Bauverbotsregelung findet aufgrund einer allgemeinen Ausnahme des LWG für ausreichend geschützte Gebiete lediglich keine weitere Anwendung.

Ein Bauverbot wird daher in der Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 07.03.2019 nicht eingefordert.

Hinweise: § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG

- Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans sieht die Errichtung von versorgungsrelevanten Anlagen (Trinkwassergewinnung) innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs vor. Auch wenn die vorgesehenen Anlagen im Randbereich des Hochwasserrisikogebiets liegen und aufgrund des Erlasses vom 04.03.2019 keine rechtliche Einschränkung für die Errichtung von baulichen Anlagen besteht, sollten aus Gründen der Vorsorge zusätzliche Maßnahmen zur Absicherung des Gebäudes gegen Hochwasser und Sturmfluten getroffen werden.
- Informationen zu Möglichkeiten der baulichen Vorsorge finden sich beispielsweise in der „Hochwasserschutzfibel“, herausgegeben von, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>
- Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand (13.11.1872) für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht (Travemünde) liegt ungefähr bei NHN + 3,30 m. Eine absolute Sicherheit vor Hochwasserereignissen ist folglich nicht gegeben.
- Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist das Flurstück 164/5 beabsichtigt.
- 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 ist nicht vorgesehen.

## 7 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Der erforderliche Umweltbericht ist der Anlage 2 zu entnehmen. Er wird im weitergehenden Verfahren in die Begründung eingefügt.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Versorgungsfläche	19.070 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	19.250 m <sup>2</sup>
Grünfläche	6.580 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	5.180 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 50.080 m <sup>2</sup> (5,0 ha)

### 8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht.

## 9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

## 10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand,

Siegel

(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 65 trat am ..... in Kraft.  
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

Schlie ... Landschaftsarchitektur

