

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**10. ÄNDERUNG DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 28**

**DER**

**GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF**

**NÖRDLICH DER STRANDSTRASSE VON HAUSNUMMER 59 BIS 71**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☒ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	2
2	Planungserfordernis	3
3	Planbegründung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Baugestalterische Festsetzungen	5
3.4	Verkehrsflächen	5
3.5	Eingriff/ Ausgleich	5
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Wasserversorgung	7
4.2	Versorgung mit elektrischer Energie	7
4.3	Gasversorgung	7
4.4	Abwasserbeseitigung	7
4.5	Oberflächenwasser	7
4.6	Müllentsorgung	7
4.7	Löschwasserversorgung	8
5	Hinweise	8
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck	8
8	Küstensicherung und Hochwasserschutz	9
9	Kosten	10
10	Beschluss der Begründung	10

---

## BEGRÜNDUNG

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf nördlich der Strandstraße von Hausnummer 59 bis 71.

### 1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, ist die Gemeinde Timmendorfer Strand Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In dem werden weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich. Die touristische Entwicklung im Bereich der Beherbergungskapazitäten soll nur sehr zurück-

haltend und vornehmlich im mittelständischen Bereich durch die Steigerung der Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist – soweit möglich – zu begrenzen.

Der vorliegende Bauleitplan stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes – genehmigt mit Erlass vom 14.04.1967, AZ IX 310 – 312/2 – 03.10 überein. Der Flächennutzungsplan stellt zwar ein Sondergebiet-Kurgebiet dar, die in der Bebauungsplanänderung gewählte Festsetzung SO-Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wurde gewählt, um die Zweckbestimmung des Gebietes zur Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs unmissverständlich festzusetzen. Unter Kurgebiet werden im städtebaurechtlichen Sinn die eigentlichen Kureinrichtungen wie Kurhaus, Kurmittelhaus, Kurverwaltung, Kurheime, Sanatorien und sonstige entsprechende Einrichtungen verstanden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

## **2 Planungserfordernis**

Im Änderungsbereich ist auf den Flurstücken 3 und 9, Hausnummern 69 und 71, ein ehemaliges Tanzhaus (Café Keese) vorhanden. Die Nutzung des Gebäudes wurde vor mehr als zwei Jahren aufgegeben. Das Grundstück ist verwahrlost und beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild. Es wurde von einer ortsansässigen Hotelbetreiber-Familie erworben mit der Absicht einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 28 im 4-Sterne-Bereich mit ca. 60 Zimmern zu bebauen. Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3, GFZ 0,9, Zahl der Vollgeschosse III und Tiefgaragenbonus reicht jedoch nicht für die wirtschaftliche Betreibung des geplanten Gewerbebetriebes aus. Deswegen wird in Fortentwicklung vorhandener Ortsteile die 10. Änderung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der gewerblichen Fremdenverkehrsstruktur, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schaffung von Arbeitsplätzen angestrebt.

In seiner Sitzung vom 22.04.2010 hat der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für die Innenentwicklung nach § 13a BauGB für die Grundstücke Strandstraße 59 bis 71 in Niendorf beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist unter Beibehaltung eines Sonstigen Sondergebiets – Fremdenverkehr – gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,5, einer maximalen Bauhöhe von 17,60 m von der Promenadenhöhe und einer Viergeschossigkeit festzusetzen.

### 3 Planbegründung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets wurde von SO–Kurgebiet– in SO–Fremdenverkehrsgebiet– mit der Begründung unter Ziffer 1 geändert. Die vorwiegend zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes dienen dem gewerblichen Fremdenverkehr. Auf ihre bisherige Einschränkung für Kurzwecke wird wegen einer zeitgemäßen flexibleren Nutzung verzichtet. Die Errichtung von Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen sind im SO–Fremdenverkehr– aus strukturellen Gründen nicht zulässig.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sind neben kleineren Betrieben zwei größere gewerbliche Fremdenverkehrsbetriebe auf den Grundstücken Strandstraße 59 mit GRZ 0,43, GFZ 1,26, Firsthöhe 18,85 m üNN und Strandstraße 69/71 mit GRZ 0,37, GFZ 1,13, Firsthöhe 19,30 m üNN vorhanden. Sie überschreiten das bisher mit GRZ 0,3 bzw. 0,4 und GFZ 0,9 bei drei Vollgeschossen zulässige Maß der baulichen Nutzung. Allein deswegen ist eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung sinnvoll und wegen der weiterhin geplanten Förderung des gewerblichen Fremdenverkehrs unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Betriebsgrößen geboten.

Für den Änderungsbereich wird deswegen einheitlich eine GRZ 0,5 bei vier Vollgeschossen als Höchstgrenze mit einer absoluten Höhe von 21,00 m üNN festgesetzt.

Die 21,00 m überschreiten den First des Hotels auf den Flurstücken 65/67 um 1,70 m. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.04.2010 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17,60 m über Promenade, deren Höhe 3,40 m über NN beträgt.

Diese Gebäudehöhe wird erreicht durch

Promenadenhöhe	+ 3,40 m üNN
OK Erdgeschoss 0,15 m über Promenade	+ 0,15 m
Erdgeschosshöhe mindestens	+ 4,00 m
4 Obergeschosse einschl. Staffelgeschoss 4 x 3,10	+ 12,40 m
Flachdachaufbau mit 2% Gefälle	+ 0,80 m
insgesamt	+ 20,75 m üNN
gewählt	+ 21,00 m üNN



Zur Strandstraße sind aus baugestalterischen Gründen nur bestandsorientierte Gebäude bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Der Stellplatzbedarf kann städtebaulich sinnvoll nur in Tiefgaragen gedeckt werden. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind aus baugestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nicht gedeckte gastronomisch genutzte Terrassen bis zu einer Größe von 120 m<sup>2</sup> bleiben zur Attraktivitätssteigerung der Promenade bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ausnahmsweise unberücksichtigt. Sie sind außerhalb der überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

### **3.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Der seeseitige Rücksprung eines Staffelgeschosses um mindestens 1,00 m oberhalb der Vollgeschosse dient der geringeren Verschattung der Promenade in den Sommermonaten und fügt die Fassade gestalterisch besser in die seeseitige Gebäudefront ein. Die Standflächen der Stellplätze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, um eine gewisse Oberflächenwasserdurchlässigkeit zu gewährleisten.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Strandstraße ist in ihrer katastermäßigen Größe als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die seeseitigen Strandzuwegungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich –, der auch für die Strandversorgung befahrbar ist und die Promenade als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Promenade – mit teilweiser Sondernutzung für Außenterrassen der Gastronomie -. Zu dem Umfang der Sondernutzungen sind im Rahmen des Planvollzuges noch detaillierte Festsetzungen zu treffen. Die Verbreiterung auf ca. 12 m Gesamtbreite dient der Steigerung der Aufenthaltsqualität.

### **3.5 Eingriff/ Ausgleich**

Das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher findet die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung keine Anwendung.

Rechtsgrundlagen:

### § 18 BNatSchG: Verhältnis zum Baurecht

- (1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

### § 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung

- (2) Im beschleunigten Verfahren

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist aus dem Jahre 1982. Danach ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 anzuwenden, wonach keine Kappungsgrenze des Versiegelungsgrades gilt. Künftig gelten die Regelungen des § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, mit einer Kappungsgrenze.

In der Summe werden die Eingriffe zudem reduziert, da erstmalig eine Kappungsgrenze beim Versiegelungsgrad eingeführt wird. Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaft sind nach Einschätzung der Gemeinde Timmendorfer Strand nur eine unerhebliche Anhebung der Gebäudehöhen erfolgt. Zudem enthält der Bebauungsplan nr. 28 keine Begrenzung der Gebäudehöhen.

## 4 Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendigen Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

### Hinweise des Zweckverband Ostholstein:

Im Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Deren Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen des ZVO ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und

Kabel, wird auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

#### Gas- und Wasserversorgung

Vor Abbrucharbeiten sind Hausanschlüsse zu trennen und bei Haus Nr. 71 eine Versorgungsleitung zurück zu bauen.

#### **4.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

#### **4.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

#### **4.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

#### **4.5 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet werden. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

#### **4.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.



#### **4.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Niendorf" gewährleistet. Löschwasser wird gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, durch den Zweckverband Ostholstein zur Verfügung gestellt. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Zur Sicherstellung des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz von 96 m³/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden, wurde am 27.09.2010 ein Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Danach ist festzustellen, dass eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden ist aus denen die geforderte Menge entnommen werden kann, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird. Eine entsprechende Stellungnahme des ZVO liegt mit Datum vom 27.09.2010 vor.

Promenade und Verbindungswege zur Strandstraße müssen uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein, dieses ist insbesondere bei den Sondernutzungen für die Gastronomie zu beachten und entsprechend festzusetzen. Aufgrund der verdichteten Bebauung könnten im Rahmen der Objektplanung weitere (die Baugrenzen weiter einschränkenden) Flächen für die Feuerwehr notwendig werden.

#### **5 Hinweise**

Es ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

#### **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

#### **7 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck**

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 Ostsee aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein, die zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben.



Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **8 Küstensicherung und Hochwasserschutz**

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und die bereits in der Ausführung und Planung befindlichen Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Der Abbruch, die wesentliche Änderung und die Errichtung von Anlagen an der Küste bedürfen der Ausnahmegenehmigung nach § 77 u. § 78 LWG durch die Küstenschutzbehörde.

Der Geltungsbereich liegt unterhalb von NN+3,5m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen sollen nur oberhalb von +3,5mNN 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 NN+3,5m 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 +3,5mNN
- 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 +3,0mNN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstrassen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0mNN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0mNN

Am Strand, den Dünen, auf Küstenschutzanlagen bestehen Genehmigungspflichten nach §77, §78 LWG. Der Abbruch, die wesentliche Änderung und die Errichtung von Anlagen an der Küste sind genauso wie die Nutzung der Küste vorab bei der Unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu beantragen. Die entsprechende Genehmigung bzw. Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Küstenschutzbehörde (LKN-SH, Herzog-Adolf-Strasse 1, 25813 Husum) an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen sowie einer Beschreibung mit Begründung der Ausnahmetatbestände zu beantragen. Eine (Ausnahme-)Genehmigung kann allerdings nur für eine konkrete Nutzung im Einzelfall erteilt werden, nicht jedoch im Rahmen einer Bauleitplanung.

## 9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung voraussichtlich keine Kosten.

## 10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 28. September 2010 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 12.10.2010

Siegel



(Volker Popp)  
- Bürgermeister -

Die 10. Bebauungsplanänderung ist am 21.10.2010 in Kraft getreten.