

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 62

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER DORFSTRASSE,
GRUNDSTÜCKE 9-17a, HOTELANLAGE „FUCHSBAU“
IN GROß TIMMENDORF

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Bebauung	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.2.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.3	Erschließung	6
3.3.1	Stellplätze	7
3.3.2	Parkplätze	7
3.4	Grünplanung	7
3.4.1	Eingriffe	7
3.4.2	Artenschutz	8
4	Emissionen/Immissionen	8
4.1	Emissionen	8
4.2	Immissionen	8
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Wasserver- und -entsorgung	9
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	9
5.5	Gasversorgung	10
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Hinweise zum Wasserschongebiet	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8	Kosten	11
9	Beschluss der Begründung	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Für das Grundstück der Hotelanlage Fuchsbau in Groß Timmendorf besteht das dringende Erfordernis, die baulichen Anlagen zu modernisieren und um zeitgemäße Angebote zu erweitern. Zunächst vorgesehen ist im rückwärtigen Bereich ein Anbau für Hotelzimmer, da im Gebäudebestand durch Vergrößerung der dortigen Räumlichkeiten Zimmer entfallen. Weiterhin ist ein attraktiver Wellnessbereich geplant. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu sichern.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 03.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Hotel im rückwärtigen Bereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 38 überplant.

Der Bebauungsplan dient einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 3.900 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan von 2010 liegt die Gemeinde in einem Schwerpunktgebiet für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Groß Timmendorf im Ordnungsraum und ebenfalls in einem Schwerpunktgebiet für Tourismus und Erholung. Die übergeordneten Planungsvorgaben stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan stellt ebenfalls Gemischte Baufläche sowie im Süden Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung berücksichtigt die Festsetzungen des Be-

bauungsplanes Nr. 38 und die Darstellungen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Im Hinblick auf die Inhalte dieser Bauleitpläne wird die Abweichung vom Landschaftsplan nicht als erheblich angesehen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Timmendorf südlich der Dorfstraße (L 180). Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit den Gebäuden des Hotel- und Gastronomiebetriebes sowie Wohnhäusern mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg verbindet die Dorfstraße mit dem Wohngebiet am Alten Schulweg. Diese Verkehrsfläche dient auch zur Anfahrt der rückwärtigen Stellplatzanlagen des Hotels. Im Süden befindet sich eine kleine Grünlandfläche, die zweiseitig von linearen Gehölzstrukturen umgeben ist. Das Gelände fällt nach Süden ab.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet	ca. 8.500 m ²	75 %
Grünfläche	ca. 1.430 m ²	13 %
Verkehrsfläche	ca. 1.460 m ²	12 %
Größe Plangebiet insgesamt:		ca. 11.390 m ² 100 %

3.2 Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Modernisierungen des Beherbergungsbetriebes geschaffen werden. Zunächst vorgesehen sind die Erweiterung des rückwärtigen Zimmertraktes auf der derzeitig als Stellplatz genutzten Fläche sowie die Errichtung eines Wellnessbereichs mit Schwimmbad. Diese Maßnahmen sind erforderlich, da der Tagungs- und Geschäftsreisenbetrieb stark abgenommen hat, so dass Einzelzimmer kaum noch nachgefragt sind. Die vorhandenen Zimmer sollen daher vergrößert werden. Die dadurch wegfällenden Hotelzimmer sind in der Erweiterung des rückwärtigen Zimmertraktes vorgesehen. Um heutigen Qualitätsanforderungen im Hotel- und Gaststättengewerbe entsprechen zu können, ist außerdem die Einrichtung eines hochwertigen Wellnessbereichs mit Schwimmbad im Untergeschoss des Anbaus geplant.

Durch diese Maßnahmen werden wesentliche Auswirkungen nicht erwartet. Der An-

bau wird auf der derzeit als Stellplatz bereits voll versiegelten Fläche platziert. Das Grundstück ist Richtung Süden durch vorhandene und geplante Bepflanzungen gut abgeschirmt.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind derzeit neben dem Hotelbetrieb vier Grundstücke mit einer Wohnnutzung vorhanden. Auch wenn die gewerblich genutzte Grundfläche derzeit die der Wohnnutzung übersteigt, geht die Gemeinde davon aus, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung den Anforderungen an ein Mischgebiet genügt. Dieses leitet sich einmal aus der Anzahl der Grundstücke ab. Hier stehen vier wohnbaulich genutzte Grundstücke nur einem Gewerbegrundstück gegenüber. Ein optisches Übergewicht einer der Nutzungen drängt sich aus dem Ortsbild und auch der Straßenansicht nicht auf; hier stehen die unterschiedlichen Nutzungen in etwa gleichwertig nebeneinander. Gewerbebetriebe weisen zudem im Regelfall eine höhere Grundfläche als eine Wohnbebauung im ländlichen Raum auf. Die Einbeziehung weiterer wohnbaulich genutzter Grundstücke zum Erreichen eines Gleichgewichts im Hinblick auf die Grundfläche lässt befürchten, dass dann ein Übergewicht aus der Anzahl der jeweiligen Nutzungen den Ansprüchen an ein Mischgebiet nicht mehr genügt.

Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen, um den ländlich dörflichen Charakter mit Wohnen und kleinen dörflichen Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung setzt für den Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie (MI1-Gebiet) eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die Ausschöpfung der Obergrenze des § 17 der BauNVO ist erforderlich, um die vorhandenen und geplanten Gebäude auf dem Grundstück unterbringen zu können. Die Einfügung der Bebauung in die Umgebung wird durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. zulässigen Firsthöhe sichergestellt. Die Festsetzungen für das MI2-Gebiet orientieren sich am Bestand und lassen angemessene Erweiterungsspielräume zu.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Beherbergungsbetrieb wird die überbaubare Fläche großzügig zusammengefasst festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der bauli-

chen Anlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird hier verzichtet, da die vorhandene Bebauung keiner der in § 22 (2, 3) BauNVO genannten Typen entspricht. Die festgesetzte überbaubare Fläche umschreibt den Gebäudebestand und sieht für die Neubebauung einen Grenzabstand von mind. 3 m vor.

Für im Umfang untergeordnete Nutzungen ist ein Vortreten vor die Baugrenzen zugelassen. Die betrifft zur Dorfstraße hin die vorhandene Terrasse, die überdacht und ggf. zu einem Wintergarten umgebaut werden soll. Im Süden ist ein Ausgang vom Wellnessbereich zur Grünfläche geplant, der ebenfalls vor der Baugrenze liegen kann.

Im MI2-Gebiet ist die Beibehaltung des Charakters der freistehenden Einfamilienhausbebauung in diesem Teil der Dorfstraße vorgesehen. Dementsprechend ist dort nur eine Einzelhausbebauung zulässig.

3.2.4 Sonstige Festsetzungen

Im Westen des Plangebietes wird rückwärtig des MI2-Gebietes ein Mischgebiet zugunsten des Grundstücks des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebs festgesetzt. Dort sind bereits betriebszugehörige Stellplätze vorhanden, die in südlicher Richtung erweitert werden können. Die Zufahrt zum Flurstück 44/9 bleibt erhalten und ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Das nördlich der Stellplatzanlage vorhandene Nebengebäude wird als Nebenanlage entsprechend festgesetzt. Hauptnutzungen sollen dort nicht entstehen. Dieses Mischgebiet ist nicht Teil des Baugrundstücks des Beherbergungsbetriebes.

Gestaltungsfestsetzungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen und betreffen die Dachgestaltung. Sie sollen die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Dorfstraße gegeben. Die rückwärtige Stellplatzanlage ist über einen Stichweg angebunden, der als Fuß- und Radweg in das südlich gelegene Wohngebiet fortgeführt wird. Um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen, wird die Breite des Stichwegs mit 5 m festgesetzt. Der tatsächlich ausgebauten Weg weist nur eine Breite von 4-5 m auf. Sofern die Verkehrssicherheit auf dem Weg es erfordert, ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche entsprechend den Festsetzungen umsetzbar. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist

an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3.1 Stellplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Für den Beherbergungsbetrieb ist eine Erweiterung der westlich des Weges vorhandenen Stellplatzanlage vorgesehen. Der Fortfall der östlich gelegenen Stellplätze kann damit kompensiert werden. Stellplätze sind zudem an der Dorfstraße vorhanden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen.

3.3.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen in der Dorfstraße zur Verfügung.

3.4 Grünplanung

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Erhaltenswerte Einzelbäume sind mit einem Bindungsgebot belegt. Für den südlichen Teil des Plangebietes werden die Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aus dem Bebauungsplan Nr. 38 übernommen und entsprechend dem vorgefundenen Bestand modifiziert.

In den Geltungsbereich einbezogen wird eine Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr. 38 als privates extensives Grünland festgesetzt ist. Diese Fläche soll den Hotelgästen als Aufenthaltsbereich zur Verfügung stehen. Die Zweckbestimmung dieser Grünfläche wird daher geändert in privater Garten. Bauliche Anlagen sind dort nur in untergeordnetem Umfang zulässig und betreffen die Anlage einer Terrasse.

3.4.1 Eingriffe

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

Ein Eingriff entsteht jedoch durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche der Bepflanzung zwischen Baugebiet und Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr. 38 als Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Der Eingriff ist notwendig, um vom Baugrundstück einen Zugang zur privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Garten zu erhalten. Die vom Eingriff betroffene Fläche umfasst ca. 25 m². Dieser wird die Vergrößerung der Be-

pflanzungsfläche im Süden der Grünfläche um 60 m² gegenüber gestellt. Der Eingriff wird damit als ausgeglichen angesehen.

3.4.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelaenge des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der Gehölzstrukturen mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen, die durch den Gehöldurchbruch zwischen Baugebiet und Grünfläche berührt werden. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen ist hier mit häufig vorkommenden ungefährdeten, gehölzbrütenden Arten zu rechnen, die alle in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand liegen.

Um das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG bei Brutvögeln zu umgehen, dürfen die Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt werden. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird in Bezug auf die gehölzbrütenden Vogelarten nicht verletzt, da die Rodung der Gehölze vor der Brutzeit der Vögel erfolgt. Der Baubetrieb selbst führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung zu erwartenden Vogelarten nicht besonders störanfällig sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Plangebiet werden zwar beschädigt, denn Gebüschrüter verlieren durch die Rodung der Gehölze kleine Teile ihrer Brutreviere. Jedoch ist der Verlust nicht als erheblich einzustufen. Als Ersatz werden im Plangebiet Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen getroffen.

4 Emissionen/Immissionen

4.1 Emissionen

Im Plangebiet befinden sich derzeit im rückwärtigen Bereich zwei Stellplatzanlagen, die baurechtlich genehmigt sind. Durch die Verlegung der östlich des Weges gelegenen Stellplätze auf die Westseite werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, zumal die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen Richtung Süden ca. 55 m entfernt liegen und Richtung Norden eine Abschirmung durch vorhandene bauliche Anlagen gegeben ist.

4.2 Immissionen

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der L 180 (Dorfstraße) berührt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 Schallschutz im

Städtebau überschlägig ermittelt. Ausgehend von einem DtV-Wert von 4.200 Kfz/24 h ergeben sich bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h Beurteilungsgespegele von 61,4 dB(A) tagsüber und 53,8 dB(A) nachts. Damit werden die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus orts-gestalterischen und Belegenheitsgründen aus. Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109) festgesetzt. Von diesen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 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.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Ein Hydrantentest wurde 2005 durchgeführt. In dem Bereich von 300 m sind zwei Hydranten vorhanden, die zur Erreichung der o.g. Menge im Brandfall beide zu benutzen sind. Aus den beiden Hydranten kann unter normalen Betriebszuständen über jeweils ein Standrohr mit zwei Abgängen die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift

über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschiedenen 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“.

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

6.2 Hinweise zum Wasserschongebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timmendorfer Strand (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 24.03.2011 gebilligt.

Timmendorfer Strand, Siegel

24.05.2011




 (Volker Popp)
 - Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 62 ist am 27.05.2011 in Kraft getreten.