

Stand: 14. November 2024

**VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**DER INNENENTWICKLUNG NR. 16C**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand südwestlich der Strandallee, westlich bzw. nördlich der Poststraße und südöstlich der Havenothstraße



Auftragnehmer:



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 .....	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	12
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>13</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	13
2.2	Erschließung .....	20
2.3	Grünplanung .....	20
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	21
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>22</b>
3.1	Emissionen .....	22
3.2	Immissionen .....	22
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>23</b>
5.1	Bodenschutz .....	23
5.2	Altlasten .....	24
5.3	Archäologie .....	24
5.4	Hochwasserschutz .....	25
5.5	Bundeswasserstraßen .....	27
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>27</b>
7.1	Flächenbilanz .....	27
7.2	Bauliche Nutzung .....	28
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>28</b>

### Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht darin, den Bebauungsplan Nr. 4 mit seinen 9 Änderungen und den Bebauungsplan Nr. 19.1 so anzupassen, dass südlich der strandnah gelegenen Strandallee die gleichen Nutzungen je Baugebietstyp zulässig sind, die den heutigen Ansprüchen an den Tourismus gerecht werden. Dabei sollen die Hotelstandorte gesichert werden, die nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 19.1 noch baulich vorhanden sind bzw. für die nach den geltenden Bebauungsplänen zwingende Planungs- bzw. Baurechte bestehen. Dabei besteht das Ziel darin, dass ein Grundangebot an Hotels in dem Bereich gesichert bleibt.

Zudem sollen die äußeren Gestaltungsformen aneinander angepasst werden, um eine in sich schlüssige städtebauliche Gestaltung im Plangebiet zu erzielen.

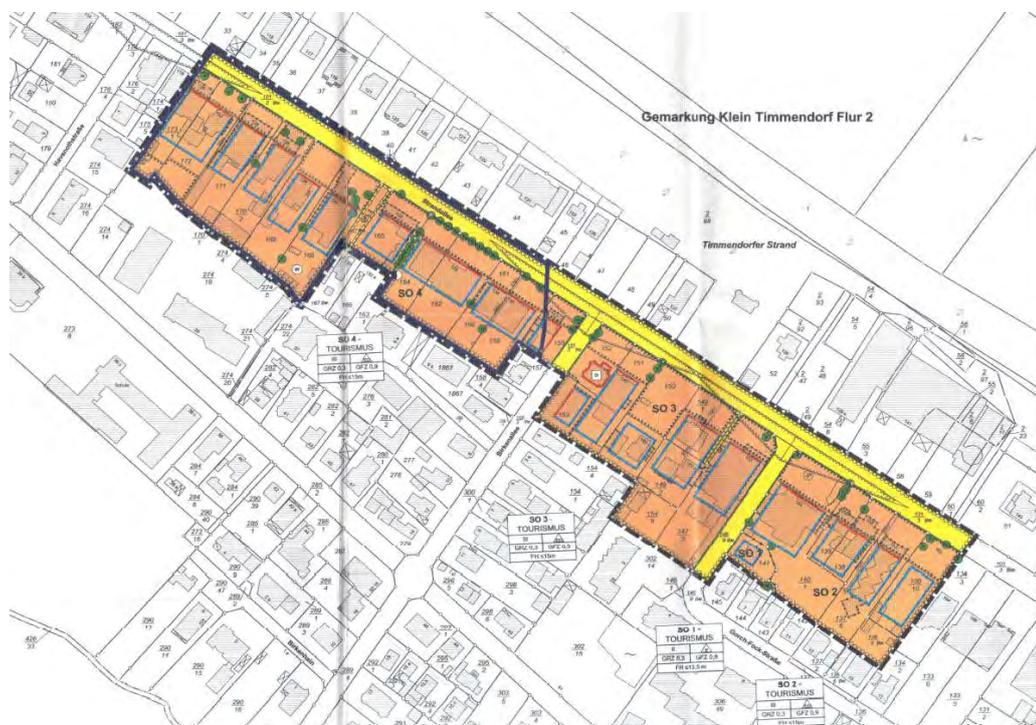
### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 4 mit seinen 9 Änderungen und der Bebauungsplan Nr. 19.1 regeln die Bebaubarkeit südlich der strandnah gelegenen Strandallee in Bezug auf die Definitionen der Art und des Maßes, sowie der Gestaltung unterschiedlich.

So gelten folgende Bebauungspläne für das Plangebiet:

Seit dem 23.03.2016 gilt der Bebauungsplan Nr. 19.1 für den westlichen Bereich.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19.1, gültig seit dem 23.03.2016

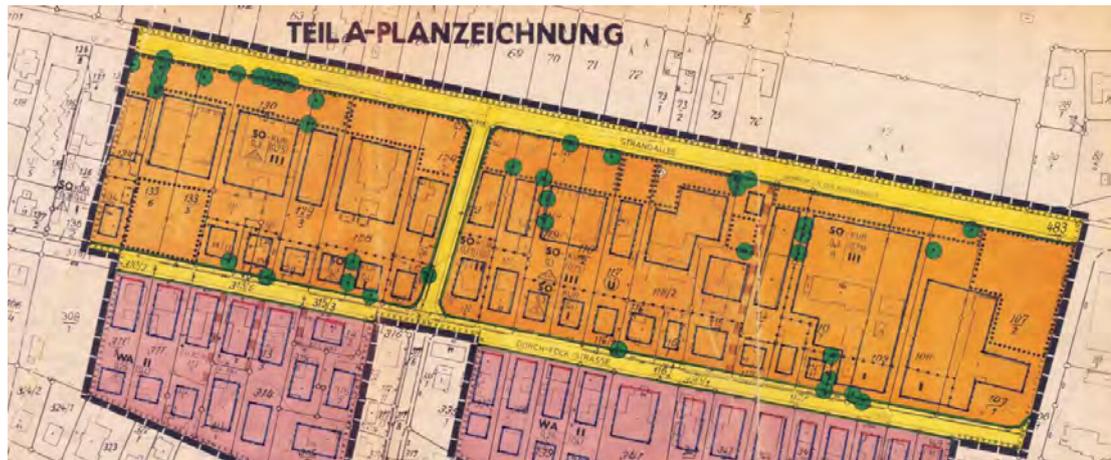


Dieser lässt im Plangebiet nur Hotels innerhalb der „Sonstigen Sondergebiete“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ zu. Nur innerhalb eines Grundstückes (SO-1-Gebiet) dürfen Wohnungen entstehen.

Zwischenzeitlich wurden viele Gebäude, entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes, in Ferienwohnungen umgewandelt, da die Grundstücke zu klein sind, um wirtschaftlich Hotels betreiben zu können.

Dem Bebauungsplan Nr. 19.1 schließt sich im Osten die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 an. Diese gilt seit dem 20.12.1989 und setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ fest.

**Bild 2:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung, gültig seit dem 20.12.1989



Diesem Plan schließt sich im Osten die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 an, die seit dem 22.01.2003 gilt. Diese setzt für das Plangebiet „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ fest.

**Bild 3:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung, gültig seit dem 22.01.2003



Für den Bereich östlich der Kastanienstraße gilt noch der Bebauungsplan Nr. 4 seit dem 30.04.1976.

**Bild 4:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, gültig seit dem 30.04.1976



Diese setzt für das Plangebiet ebenfalls „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ fest.

Der Bebauungsplan Nr. 4 und seine 8 Änderungen wurden von der 9. Änderung mit einer textlichen Änderung überplant, die das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“

nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ festsetzt. Sie gilt seit dem 22.12.2020.

**Bild 5:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, 9. Änderung, gültig seit dem 22.12.2020



Alle vier Pläne lassen eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit zu, offene Bauweisen, und Grundflächenzahlen zwischen 0,25 bis 0,35. Zudem sind die überbaubaren Grundstücksflächen engmaschig gesetzt. Daher ist das Ziel die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planungen zu vereinheitlichen und damit geringfügige bedarfsgerechte Anpassungen in der Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahlen bzw. Gebäudehöhen zuzulassen.

Wie dem Punkt 1.1.1 zu entnehmen ist, sollen die Hotelstandorte gesichert werden, die nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 19.1 noch baulich vorhanden sind bzw. für die nach den geltenden Bebauungsplänen zwingende Planungs- bzw. Baurechte dafür bestehen.

Zudem wurde geprüft, wann ein Hotel unter den heutigen Bedingungen möglich ist. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der wesentliche Punkt die Grundstückskosten, die potentielle Bebaubarkeit, die Bewirtschaftungsform selbst und die Lage sind. Davon hängen die Rentabilitäten ab.

Die Kosten können in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Hingegen können die planerischen Rahmen gesetzt werden. Mit der Anpassung der Ausnutzung der Fläche werden die planerischen Voraussetzungen für ein Hotel auf dem Grundstück erfüllt.

Das Ziel der Gemeinde besteht somit darin, dass Nutzungen je Baugbietstyp zulässig sind, die den heutigen Ansprüchen an den Tourismus gerecht werden. Dazu

gehört die Sicherung, dass im ostseenahe Bereich weiterhin Hotels angeboten werden können; aber auch Ferienwohnungen und Hauptwohnungen.

Hotelstandorte benötigen in der Regel einen höheren Platzbedarf. Gleichzeitig werden einige Hotels in der Gemeinde dringend benötigt. Um ein gewisses Mindestangebot planerisch zu sichern, erfolgt die Festsetzung von den Flächen ausschließlich für Hotels, die in ihrer Flächengröße geeignet sind bzw. auch vorher schon entsprechend genutzt worden sind. Entsprechend wird dieser Nutzung auch eine höhere Bebaubarkeit zuerkannt.

Auf den übrigen Grundstücken können Ferienwohnungen, Hauptwohnungen aber auch Hotels entstehen.

Bei den detaillierteren Festsetzungen sollen die Ursprungspläne weiter gelten.

Für die Änderungen der genannten Punkte wird ein gemeindlicher städtebaulicher Planungsbedarf für diese Änderung gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und 19 - mit seinen jeweiligen Änderungen - ist bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine reine Anpassung der städtebaulichen Rahmenvorgaben für die Nutzung der Baugebiete bei Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 19.1 als Planungsziele galten.

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 baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist aufgrund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortsteil ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Frage.

### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet eine Nachverdichtung in den SO-1- und -4-Gebieten durch eine Erhöhung der Grundflächenzahlen von 0,30 auf 0,40, um hier die Hotelnutzung auch weiterhin attraktiv bleiben zu lassen. Zudem werden für 4 Grundstücke im SO-6-Gebiet die Grundflächenzahlen von 0,25 auf 0,30 erhöht, um diese Flächen den



übrigen Bauflächen mit einer Dreigeschossigkeit gleich zu stellen. Weitere Nachverdichtungen erfolgen nicht.

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Das Plangebiet wird intensiv baulich genutzt. Entsprechend dienen die Hofflächen als Stellplatzanlagen oder werden intensiv als Grünflächen bewirtschaftet. Die dominanten Grünstrukturen sind durch die weiterhin geltenden Ursprungspläne bereits gesichert.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.09.2024
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	01.10.2024 – 31.10.2024
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	01.10.2024 – 31.10.2024
x	Auslegungsbeschluss		14.11.2024
x	<b>Veröffentlichung</b>	<b>§ 3 (2) BauGB</b>	<b>16.12.2024 – 28.01.2025</b>
x	<b>Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden</b>	<b>§ 4 (2) und 2 (2) BauGB</b>	<b>16.12.2024 – 28.01.2025</b>
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

#### a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

#### b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder



3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen, sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 63.850 m<sup>2</sup>. Die Planung führt zu einer Erhöhung der bebaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB nur für Gebäude, die als SO-1- und -4-Gebiet für Hotels festgesetzt sind, und zwar um ca. 1.030 m<sup>2</sup>, und für die 4 Grundstücke im SO-6-Gebiet und das SO-3-Gebiet, um weitere ca. 310 m<sup>2</sup> bzw. 230 m<sup>2</sup>. Somit erhöht sich die bebaubare Grundfläche um 1.570 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 19.700 m<sup>2</sup>. Die Bebauung kann unabhängig von den umgebenden Baustrukturen erfolgen. Daher wird keine Kumulation mit den angrenzenden Bauflächen gesehen. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist grünordnerisch ausgeräumt. Geschützte Tiere leben daher hier nicht.

**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.



### c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan und seine Änderungen beinhalten für das Plangebiet bereits „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO mit touristischen Zweckbestimmungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Landesplanung

Im Regionalplan steht unter Punkt 5.2, Grundsatz:

*„Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sind in der Karte dargestellt.“*

Bild 6: Auszug aus dem Regionalplan II



5.2

Für das Plangebiet gelten Bebauungspläne und somit Baurechte. Auf Grund dessen sind die Flächen intensiv bebaut. Naturbetonte Lebensräume, in denen gefährdete Tier- und Pflanzenarten leben, sind hier auf Grund des Wohn- und Nutzungsdrucks nicht vorhanden. Daher trifft die grobmaschige Darstellung des REPs durchaus auf den Bereich zwischen der Bebauung in der Ostsee zu; jedoch nicht für das Plangebiet.

Zudem wird auf das Baugesetzbuch sowie den Landesentwicklungsplan des Landes verwiesen. Beide verlangen eine Nachverdichtung im Innenbereich vor eine Flächenneuausweisung am Ortsrand.

Speziell dazu besagt der Regionalplan als Punkt 6.1, Ziel 4:

*„Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sollen an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnehmen. Die Teilhabe an der Entwicklung des zentralen Ortes erfordert bei überörtlichen Planungen und Maßnahmen eine enge Abstimmung mit dem zentralen Ort. Von den Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit soll dabei Gebrauch gemacht werden. In der Karte sind die baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete der zentralen Orte und Stadtrandkerne dargestellt.“*

Das Plangebiet liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Somit hat in diesem Bereich – als Ziel – die bauliche Entwicklung Vorrang.

### 1.2.2 Kommunale Planungen

Wie der Begründung unter 1.1.2 zu entnehmen ist, sind für das Plangebiet relevant:

- der Bebauungsplan Nr. 19.1 (siehe Bild 1), gültig seit dem 23.03.2016
- der Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung (siehe Bild 2), gültig seit dem 20.12.1989
- der Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung (siehe Bild 3), gültig seit dem 20.12.1989
- der Bebauungsplan Nr. 4 (siehe Bild 4), gültig seit dem 30.04.1976
- der Bebauungsplan Nr. 4, 9. Änderung (siehe Bild 5), gültig seit dem 22.12.2020

Der Bebauungsplan Nr. 16c regelt als einfacher Bebauungsplan nur einige wenige Punkte. Bei den detaillierteren Festsetzungen sollen die Ursprungspläne weiter gelten.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG)."

Die vorstehende Formulierung bleibt nah an den geltenden Rechtsnormen und berücksichtigt durch ihre allgemeinere Aussage, dass die rechtliche Einschätzung sich mit Fortschreibung der fachlichen Grundlagen ändern kann. Konkrete Einschätzungen sind jeweils erst zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Einzelvorhabens möglich.

Vorteilhaft für die Bauherren wirkt sich dabei aus, dass ein Teilschutz durch die vorhandene Hochwasserschutzinfrastruktur im konkreten Einzelfall mitberücksichtigt werden kann.

Weitere küstenschutzrechtliche Gesichtspunkte können dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Eine Einschätzung, ob das genannte Bauverbot im Einzelfall überwunden werden kann, erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten (siehe dazu Punkt 5.4).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.



## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Timmendorfer Strand, und zwar für ein Gebiet in Timmendorfer Strand südwestlich der Strandallee, westlich bzw. nördlich der Poststraße und südöstlich der Havenothstraße.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bebaut.

Bild 7: eigene Fotos vom 23.08.2024



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. seine Umgebung ist von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird

- für den im Bebauungsplan Nr. 4, 9. Änderung im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1.2 ersatzlos gestrichen

*Bild 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, 9. Änderung, gültig seit dem 22.12.2020*

- 1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
- (1) Das Sonstige Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
- (2) Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
  2. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
  3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
  4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
  5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
  6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
  7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
  8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- (3) Ausnahmsweise können Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen unzulässig.

und für die im Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1.1

Bild 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19.1, gültig seit dem 23.03.2016

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1. Sonstige Sondergebiete -Tourismus- (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

Die sonstigen Sondergebiete -Tourismus- dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Betriebe müssen auf Fremdversorgung abgestimmt sein. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. jeweils 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
5. Im SO 1 sind neben den unter 4. genannten Wohnungen auch sonstige Wohnungen zulässig.

und wie folgt neu festgesetzt:

Im Westen des Plangebietes befinden sich noch 3 Hotels, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Entsprechend werden diese Flächen als SO-1 und -4-Gebiete in der Planzeichnung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei wie folgt definiert:

*„Die Sondergebiete - Hotel - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.“*

Um diese Hotelstrukturen zu erhalten und auch zukunftsfähig ausbauen zu können, erfolgt die Definition der Zweckbestimmung wie folgt:

*„Zulässig sind*

1. die zum Hotel gehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, → *hiermit erfolgt die Übernahme des Leitsatzes „Küchen und Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern der Beherbergungsbetriebe nicht zulässig“ aus dem Urteil des BVerwG, B.v. 7.9.1984 - 4 N 3/84 - juris Leitsatz und Rn. 18 ff., welches immer noch aktuell ist und daher in der aktuellen Rechtsprechung verwendet wird. Mit dieser Regelung wird klar das städtebauliche Ziel definiert, dass keine Ferien-, Haupt- oder Nebenwohnungen im Plangebiet zulässig sind.*
2. Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist, → *Ziel ist die Beibehaltung eines gastronomischen Angebotes in einer Größe, die einem Hotelbetrieb entspricht.*
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume, → *Dieses Angebot ist in der heutigen Zeit üblich für größere Hotels. Daher erfolgt eine Aufnahme dieser Nutzungsarten.*
4. sonstige, dem SO-Gebiet "Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Laden, → *In Hotels sind kleinere Läden üblich, die den Gästen Getränke oder auch Kleidung verkaufen. Zukünftig erfolgt eine bedarfsgerechte Festsetzung der Verkaufsfläche.*



5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, → *Diese Nutzungen sind für einen Hotelbetrieb erforderlich.*
6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, → *Diese Nutzungen sind für einen Hotelbetrieb erforderlich.*
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen, → *In Angeboten sind Wellnessangebote üblich, die durch freischaffende Selbstständige angeboten werden. Diese werden zukünftig auch hier zugelassen.*
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
9. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb den als „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ gekennzeichneten Bereichen. → *In SO-Gebieten sind nur Nutzungen zulässig, die festgesetzt worden sind. Bisher fehlt diese Festsetzung. Da Stellplätze und Tiefgaragen gerade in dieser Lage erforderlich sind, um den ruhenden Verkehr im Plangebiet selbst unterzubringen, wird diese Festsetzung – ergänzende zu den zeichnerischen Festsetzungen – aufgenommen.*

Der übrige Bereich, in dem Ferienwohnungen und Hotels dominieren, aber auch Hauptwohnungen vorhanden sind, unterscheidet 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, den Ferienwohnungen, den Dauerwohnungen bzw. der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.



Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher sind diese an den Standorten nicht gewünscht. Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher können diese als Ausnahmen zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich begründet ist.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen bisher nicht definiert; aber durchaus vorhanden und auch gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass je Hotel:

- maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
- vier Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m<sup>2</sup> und
- ein freistehender Standpylon bis 9,0 m über NHN

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

Innerhalb der SO-Gebiete - Fremdenbeherbergung sind je Grundstück insgesamt zulässig für die eigene Werbung:

- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Höhe der Schrift von 0,50 m zulässig bei einer Länge von maximal 3,00 m,
- Anlagen als freistehende Werbetafeln bis zu 1,00 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus sind in allen SO-Gebieten hochbauliche Nebenanlagen als Zelte, Wohnwagen und Gartenhäuser/-lauben zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig.

#### Darüber hinaus werden

- in dem Bebauungsplan Nr. 4 mit seiner 3 und 4. Änderung für:
  - den im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete, die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Dachformen und Traufhöhen ersatzlos gestrichen, sowie
  - im Bebauungsplan Nr. 4 die Text-Nummer 2.1, 5 und 6,
  - in der 3. Änderung die Text-Nummer 3.2 und 3.3,
  - in der 4. Änderung der Text-Nummer 2,1 und
- in dem Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung für



- den im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete die Grundflächenzahl sowie die Firsthöhen ersatzlos gestrichen, sowie
- die Text-Nummer 2.1, 2.3, 3, 4 und 5,

und wie folgt neu festgesetzt:

Im Plangebiet dominieren dreigeschossige Gebäude. Ausgenommen sind nur zwei Bereiche, für die eine Zweigeschossigkeit gilt. Diese werden daher als SO-5 und -8-Gebiete festgesetzt mit einer Zweigeschossigkeit. Für alle anderen Gebiete erfolgt die Festsetzung einer Dreigeschossigkeit.

Basierend auf den Geschossigkeiten werden folgende Oberkanten der Gebäude zugelassen:

- nur in dem SO-Gebiet-1 max. 20,50 m, weil hier ein ortsdominanter Villenhausbaustil vorhanden ist, der in seinem Bestand gesichert bleiben soll,
  - in den SO-Gebieten 3, 4, 6 und 7 max. 16,00 m und
  - in den SO-Gebieten 5 und 8 max. 13,50 m,
- zwecks Absicherung des tatsächlichen Bestandes, gemessen ab der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:

Oberkante Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

Auf die Begrenzung der Höhen der Erdgeschossfußböden wird verzichtet, damit die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt werden können, wenn erforderlich.

Weiterhin erfolgt die Gleichsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen wie folgt:

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO werden folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

- in den SO-Gebieten 1 und 4 eine Grundflächenzahl von 0,40,
- in den SO-Gebieten, 2, 5, 6 und 7 eine Grundflächenzahl von 0,30 und
- in dem SO-Gebieten 3 und 8 eine Grundflächenzahl von 0,35.

und nach § 20 Abs. 2 BauNVO werden folgende Geschossflächenzahlen festgesetzt:

- in den SO-Gebieten 1 und 4 eine Geschossflächenzahl von 1,20,
- in den SO-Gebieten 2, 3, 5, 6 und 7 eine Geschossflächenzahl von 0,90,
- in dem SO-Gebiet 3 eine Geschossflächenzahl von 1,05,
- in dem SO-Gebiet 5 eine Geschossflächenzahl von 0,60 und
- in dem SO-Gebiet 8 eine Geschossflächenzahl von 0,70.

Damit wird die Erhöhung der Bebaubarkeit für die Hotelgrundstücke vorbereitet. Zudem können in den SO-Gebieten 1 und 3 Nachverdichtungen erfolgen, die sich an den angrenzenden Baustrukturen orientieren.



Im Plangebiet befinden sich Hotels, gastronomische Betriebe und Läden. Ein gewerblich genutzter, ebenerdiger Ausstellungsplatz bzw. eine gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche sind in die Grundflächenzahl einzuberechnen. Damit die Erhöhung der Grundflächenzahlen tatsächlich einer gewerblichen Nutzung dienen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen in den SO-Gebieten je Grundstück um 300 m<sup>2</sup> zugelassen werden können, wenn diese Maßnahme den Nutzungen als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche mit und auch ohne Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben dienen.

Da die Baugrenzen und Baulinien eng gesetzt sind, erfolgt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Aufnahme der Festsetzung, dass in den Baugebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen und Baulinien durch gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile, wie Terrassen und Außenverkaufsfläche mit und ohne Überdachungen, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben zulässig ist.

Neben dieser Festsetzung sind auch Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen und Baulinien durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 4 m Tiefe zulässig, die nicht an spezielle Nutzungen gebunden sind.

Im Plangebiet soll der Stellplatzbedarf vor Ort abgedeckt werden können. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn eine erhöhte Gesamtversiegelung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen wird. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl je Gebiet.

Folgende gestalterischen Festsetzungen werden neu aufgenommen:

- Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei mehr als einer zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite je Grundstück zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig, um die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer besser zu schützen.
- Die Landesbauordnung ermöglicht den Bau von Einfriedungen bis zu 2 m. Diese Abzäunungen würden das Ortsbild wesentlich verändern bzw. den Straßenraum optisch eingrenzen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig sind, und zwar wie folgt:
  - aus standortgerechten bzw. autochthonen Laubgehölzen als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
  - bepflanzte Steinwälle.

Mit dem Begriff „*autochthon*“ werden heimische Sträucher und Bäume bezeichnet, die von Beständen abstammen, die im näheren und weiteren Umgriff der Pflanzstelle wild wachsen.



Diese Einfriedungsarten sind im Ort üblich und werden daher entsprechend fortgeführt.

Eine zwingende Einfriedung ist hingegen in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke parallel von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erforderlich, wenn diese baulichen Anlagen direkt von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

- Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

#### Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 4 und 19 - mit seinen jeweiligen Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

Für die Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.



## 2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4 und 19 - mit seinen jeweiligen Änderungen - erfolgt keine Änderung der Erschließung. Die Verkehrsflächen werden nur in ihrem Bestand gekennzeichnet.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 und 19 - mit seinen jeweiligen Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

### 2.3.2 Eingriff und Ausgleich

#### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Die Planung bereitet die Erhöhung der bebaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB nur für Gebäude für die Hotels um ca. 1.030 m<sup>2</sup> und für die für 4 Grundstücke im SO-6-Gebiet und das SO-3-Gebiet, um weitere ca. 310 m<sup>2</sup> bzw. 230 m<sup>2</sup>. Somit erhöht sich die bebaubare Grundfläche um 1.570 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 19.700 m<sup>2</sup>.

Insgesamt dürfen von dem 63.850 m<sup>2</sup> Grundstück zukünftig 80 % nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zusammen versiegelt werden. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 4 und seiner 3. Änderung gelten in den Bereichen bisher keine Eingrenzungen der Versiegelungen. Der Bebauungsplan Nr. 19.1 und der Bebauungsplan Nr. 4, 4. basiert auf Bebauungen, die vor 1990 entstanden. Daher bestehen hier historisch gewachsene größere Stellplatzanlagen, als sie über die Änderungen der Bebauungspläne vorbereitet worden sind. Damit ändert sich im Plangebiet die zulässige Versiegelung zwischen den bisher rechtlichen Möglichkeiten und der neuen Planung nicht. Die Planung verursacht somit keine neuen rechtlichen Eingriffe.

Durch die Nachverdichtung kommt es real durch die Planung zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als wohnbaulich genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kann es durch die Planung zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt zeitweilig als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er in der Zeit nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Aufgrund der Vorbelastung sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kommt es durch die Planung zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verändert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Nachverdichtung auf der Fläche zu einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Im Plangebiet sind bereits hohe Gebäude vorhanden. Somit fügt sich die geplante Bebauung hier ein. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## **2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 16c führt zu keinen wesentlichen Änderungen der baulichen Nutzung. Die Aussagen der Bebauungspläne Nr. 4 und 19 - mit ihren jeweiligen Änderungen – gelten unverändert fort.



### 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

#### 3.1 Emissionen

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Emissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Die Aussagen der Bebauungspläne Nr. 4 und 19 - mit ihren jeweiligen Änderungen – gelten daher unverändert fort.

#### 3.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 4 und 19 - mit seinen jeweiligen Änderungen - unverändert fort.

### 4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 4 und 19 - mit seinen jeweiligen Änderungen - verwiesen.

Ergänzungen nach dem aktuellen Stand der Technik:

Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers gem. den sog. "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Weiterhin ist mittlerweile das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 zu beachten.

Für Versickerungen ist das DWA-Arbeitsblatt 138 zu Grunde zu legen. Eine Klärung des Niederschlagswassers kann auch über die belebte Bodenzone, den sog. A-Horizont, erfolgen.

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16c liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des westlich angrenzenden Wasserwerkgeländes.



Eine Nutzung von tiefer Erdwärme (Erdwärmesondenanlage) ist im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches aufgrund der Nähe zu den Brunnen und zum Schutz des Grundwassers daher nicht möglich. Lediglich der östliche Bereich ist hinsichtlich der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen geeignet.

Erdaufschlüsse (z.B. Pfahlgründungen, Baugrunderkundungen etc.) sind gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. § 9 WHG dar und sind daher gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen.

## 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 Baustelleneinrichtungen (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 abgetragenen 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].



## 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.

Es besteht bei dem Grundstück Birkenallee 1 (Klein Timmendorf, Flur 2, Flurstück 153) ein Verdacht auf eine altlastenrelevante Nutzung. Das Grundstück wird daher in der Altlasten-Datenbank des Kreises Ostholstein geführt.

Um den Konflikt zwischen der geplanten zulässigen Nutzung mit den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und dem begründeten Altlastenverdacht zu lösen, sollte diesen Hinweisen nachgegangen werden bevor an diesem Standort neue Bebauungen erfolgen. (s. Altlastenerlass vom 11.06.2015 Punkt 2.1.2). In dem Fall ist für das betroffene Grundstück eine orientierende Untersuchung und ggf. anschließend eine Detailuntersuchung (Gefährdungsabschätzung) durchzuführen (Bundesbodenschutzverordnung §§ 3, 12 und 13). Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden.

## 5.3 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher ist vor dem Beginn von Erdarbeiten die Fläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu untersuchen. Vorhandene Denkmale werden ggf. geborgen und dokumentiert.

Bild 10: gefunden unter: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/> vom 29.08.2024 um 18 Uhr



Es 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 befindet sich im Bereich der Gemeinde Timmendorfer Strand zwischen der Ostsee, der Bundesstraße 76 und der Travemünder Landstraße. Das Plangebiet ist nur von einem hochwasserähnlichen Baukörper geschützt, der nicht vollständig die Funktion einer öffentlichen Hochwasserschutzes übernimmt. Daher sind folgende Rahmenbedingungen in der Projektplanung zu beachten:

##### a) Genehmigungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m zur Küste. Es wird durch eine Hochwasserschutzanlage geschützt.

Eingriffe in Deiche oder andere Küstenschutzanlagen sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen. Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen, insbesondere eine Beeinträchtigung von Küstenschutzanlagen, ist daher weitestgehend auszuschließen.

##### b) küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelungen

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen "in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts (. ..) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls nicht errichtet oder wesentlich geändert werden".

Das Plangebiet befindet sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass der Bereich des Plangebietes nicht von diesem Bauverbot betroffen ist.

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen "in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden".

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.



Das Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur hat 2022 einen Erlass herausgegeben. Demnach ist ein HW-Risikogebiet an der Küste „ausreichend geschützt, wenn die HW-Schutzanlage den Sicherheitsstandard eines Landesschutzdeiches aufweist. Gemäß Genera/plan Küstenschutz 2022 (GPK22) impliziert dies, dass der Wellenüberlauf über die HW-Schutzanlage bei einer Sturmflut mit einer statistisch errechneten jährlichen Wahrscheinlichkeit von 0,005 (HW200) grundsätzlich nicht mehr als 2,01/(s\*m) betragen darf (Sicherheitskriterium).“ (MEKUN Erl. 01/2022 vom 09.11.2022)

Der maßgebliche Referenzwasserstand für das 200-jährliche Hochwasser (HW200) wurde zwischenzeitlich auf NHN + 2,60 m angehoben. Die örtlich vorhandene Hochwasserschutzanlage entspricht vermutlich nicht den im Erlass vorgegebenen Kriterien für die ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken. Die Einschätzung, dass das Bauverbot in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) allgemein keine Anwendung findet, weil der Bereich als ausreichend geschützt ausgewiesen wurde und daher die gesetzliche Ausnahme nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG greift, lässt sich nicht länger aufrechterhalten.

Auch die gegenteilige Darstellung in den derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten steht dieser Einschätzung im Ergebnis letztlich nicht entgegen.

Für die betroffenen Bereiche des Plangebiets gilt damit gegenwärtig das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

#### **Auswirkungen auf die Projektplanung:**

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).“

Die vorstehende Formulierung bleibt nah an den geltenden Rechtsnormen und berücksichtigt durch ihre allgemeinere Aussage, dass die rechtliche Einschätzung sich mit Fortschreibung der fachlichen Grundlagen ändern kann. Konkrete Einschätzungen sind jeweils erst zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Einzelvorhabens möglich.

Vorteilhaft für die Bauherren wirkt sich dabei aus, dass ein Teilschutz durch die vorhandene Hochwasserschutzinfrastruktur im konkreten Einzelfall mitberücksichtigt werden kann.

Weitere küstenschutzrechtliche Gesichtspunkte können dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Anwendungshinweis für die Projektplanung: Die vorstehende Formulierung berücksichtigt durch ihre allgemeinere Aussage, dass die rechtliche Einschätzung sich mit Fortschreibung der fachlichen Grundlagen ändern kann. Konkrete Einschätzungen sind jeweils erst zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Einzelvorhabens möglich.

Somit kann durch die Bauherren der erforderliche Teilschutz durch die vorhandene Hochwasserschutzinfrastruktur im konkreten Einzelfall mitberücksichtigt werden.



### **Hinweise allgemein:**

- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.
- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.

## **5.5 Bundeswasserstraßen**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

## **6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht vorgesehen.
- 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 sind nicht vorgesehen.

## **7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **7.1 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst 63.850 m<sup>2</sup> (6,4 ha).



## 7.2 **Bauliche Nutzung**

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

## 8 **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

## 9 **VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand,

(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c trat am ..... in Kraft.

