

BEGRÜNDUNG

ZUR

6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

SOWIE

DIE TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 19 – 7. ÄNDERUNG, 2.TEIL

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NORDÖSTLICH DER GORCH-FOCK-STRASSE
VON HAUS NR. 1 BIS ZUM WIESENWEG EINSCHLIEßLICH GRUNDSTÜCK
STRANDALLEE 174**

IN TIMMENDORFER STRAND

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB) KANN
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- 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	Entwurfsbegründung	4
4	Planbegründung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4	Baugestalterische Festsetzungen	5
5	Ver- und Entsorgung	5
5.1	Trinkwasserversorgung	6
5.2	Versorgung mit elektrischer Energie	6
5.3	Gasversorgung	6
5.4	Abwasserbeseitigung	6
5.5	Oberflächenwasser	6
5.6	Müllentsorgung	6
5.7	Löschwasserversorgung	7
6	Hinweise	7
7	Überschwemmungsgebiet	7
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
9	Kosten	8
10	Beschluss der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

zur **6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 – 7. Änderung 2. Teil** der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Grundstücke nordöstlich der Gorch-Fock-Straße von Haus Nr. 1 bis zum Wiesenweg einschließlich Grundstück Strandallee 174 in Timmendorfer Strand.

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 Attraktivitätssteige-

rung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich.

Die touristische Entwicklung im Bereich der Beherbergungskapazitäten soll nur sehr zurückhaltend und vornehmlich im mittelständischen Bereich durch die Steigerung der Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist – soweit möglich – zu begrenzen.

Der vorliegende Entwurf zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 – 7. Änderung 2. Teil stimmt mit den dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde – genehmigt mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a – 312/2 – 03.10 – und seiner 24. Änderung überein. Lediglich die Flurstücke 130/4 bis 130/6, 131/1, 133/5 und 133/6 der Flur 2 sind als Sonderbauflächen – Kur – dargestellt. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für den Änderungsbereich einschließlich Erweiterung eine Wohnbaufläche vor.

2 Planungserfordernis

Das Planungserfordernis begründet sich durch die Ungleichbehandlung der Baugrundstücke nördlich der Gorch-Fock-Straße. Im Bebauungsplan Nr. 4 – 4. Änderung ist ein WA-Gebiet mit $Z = II$, $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,6$ festgesetzt. Im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbereich ist im B-Plan Nr. 19 – 7. Änderung 2. Teil und im B-Plan Nr. 4 – 3. Änderung ein Sondergebiet – Kur – mit $Z = I$, $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,4$ festgesetzt. Der Gleichbehandlungsgrundsatz für gleichgelagerte Fälle könnte somit verletzt sein. Deswegen wird nunmehr für alle Grundstücke nördlich der Gorch-Fock-Straße einheitlich ein Allgemeines Wohngebiet mit $Z = II$, $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,6$ angestrebt. Die überwiegende vorhandene Bebauung beidseits der Gorch-Fock-Straße entspricht dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets und rechtfertigt die Änderung.

Da es sich um eine Entwicklung des Innenbereichs handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Dies ist zulässig, weil die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 ist und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Damit ist auch die Freistellung von dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und der Verzicht auf die parallele Änderung des F-Plans gegeben. Mit der Rechtskraft des vorliegenden B-Planes tritt die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 19 – 7. Änderung 2. Teil in Kraft.

3 Entwurfsbegründung

Die südwestliche, landseitige Bebauung der Gorch-Fock-Straße ist im B-Plan Nr. 4 – 3. Änderung überwiegend zweigeschossig festgesetzt und vorhanden, die gegenüberliegende Bebauung eingeschossig. Zur Gestaltung eines einheitlichen Straßenbildes wird auch hier eine Zweigeschossigkeit mit freistehenden Einzelhäusern begrenzter Höhe und Vorgärten angestrebt. Die durchschnittliche Grundstücksbreite beträgt ca. 18 m. Der dadurch vorgegebene Duktus der Bebauung ist bei breiteren Grundstücken durch deutliche Rücksprünge in der Fassade (maximale Fassadenbreite kleiner als 10 m) aufzunehmen. Durch straßenseitige Vorgärten tritt die Bebauung im Erscheinungsbild der Straße zurück und die Wirkung der Gebäude beschränkt sich im Wesentlichen auf die Volumen und die Dachsilhouette. Für die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes eines Fremdenverkehrsortes ist dies wichtig und bestimmend. Die maximale Höhe der Baukörper mit maximal 10 m Breite setzt sich zusammen aus zwei Vollgeschossen mit je 3,00 m, einer Traufe von 0,50 m und einer Giebelhöhe von 5,00 m gleich 11,50 m.

4 Planbegründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen in freistehenden Einzelhäusern. Alle anderen zulässigen Nutzungsarten des § 4 Abs. 1 Ziffer 2 und 3 sind dem Wohnen untergeordnet, weil das Gebiet diesem vorwiegend dient. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen für Gäste bzw. kleine Pensionen) werden in Hinsicht auf die Fremdenverkehrsfunktion des Ortes allgemein zugelassen. Sie müssen sich allerdings dem Schutzanspruch der Wohnruhe unterwerfen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind flächen- und lagebedingt sowie wegen fehlender Gebietsverträglichkeit ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets Fremdenverkehr wurde aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 vollinhaltlich übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die durchschnittliche vorhandene Grundflächenzahl im WA beträgt bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 479 m² 0,215. Unter Wahrung des Ziels des Bodenschutzes ist die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 situationsgerecht.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 beinhaltet auch die Flächen von Auf-

enthaltsträumen in Nichtvollgeschossen. Diese Festsetzung ist identisch mit der des angrenzenden südöstlichen Gebiets der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4. Die zulässige Geschossfläche kann jedoch um die Flächen notwendiger Garagen unter der Geländefläche erhöht werden (Tiefgaragenbonus). Mit dieser Festsetzung wird ein Anreiz gegeben, die oberirdischen Flächen vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Bei Errichtung von lediglich ebenerdigen notwendigen Stellplätzen kann es sonst bei den relativ kleinen Grundstücken zu Einschränkungen der erforderlichen Freiflächen führen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Grundstück Strandallee 174 wurde in den Änderungsbereich einbezogen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist möglicherweise für die festgesetzte Grundflächenzahl zu klein. Sie wurde den westlich angrenzenden Grundstücken angepasst.

4.4 Baugestalterische Festsetzungen

Bis auf die zwangsläufige Verkleinerung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung bleiben alle übrigen Festsetzungen von der Änderung unberührt. Erhaltenswerter Bewuchs ist von der Änderung nicht betroffen.

Durch die baugestalterische Festsetzung 4.1 soll die gestalterische Einfügung der breiteren Gebäude als 10 m in die raumbegrenzende Straßenwand erreicht werden.

Durch die Festsetzung 4.2 soll das durch Vorgärten geprägte Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

5 Ver- und Entsorgung

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

In dem 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.

5.1 Trinkwasserversorgung

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

5.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Im Falle einer höheren Ausnutzung der Grundstücke kann dies zu einer Nachveranlagung gemäß der Abwasserentsorgungsbedingungen des Zweckverbandes Ostholstein führen.

5.5 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.

5.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

5.7 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird gemäß DVGW Richtlinie W 405 Stand Februar 2008 vom Zweckverband Ostholstein zur Verfügung gestellt. Die Versorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümer und dem Zweckverband Ostholstein zu vereinbaren. Der notwendige Objektschutz ist vom jeweiligen Bauherrn zu erbringen. Es ist nicht selbstverständlich, dass die notwendige Feuerlöschmenge von $96 \text{ m}^3/2 \text{ h}$ aus dem vorhandenen Leitungsnetz entnommen werden kann. Den Grundschutz stellt der Zweckverband Ostholstein zur Verfügung.

6 Hinweise

Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 26.09.2003 zu beachten.

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 Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Ostsee. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollten mit der Oberkante ihres EG-Fußbodens + 3,50 m über NN liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse und einer Machbarkeitsstudie ein Konzept für die Errichtung einer Küsten- und Hochwasserschutzanlage mit Unterstützung des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein und des Amtes für ländliche Räume erarbeitet hat. Die Durchführung der Küstensicherungs- und Hochwasserschutzanlagen wird durch ein von den Gemeinden beauftragtes Ingenieurbüro geplant und im Rahmen der finanziellen Haushaltsmittel der Gemeinden bei entsprechender Bezuschussung des Landes sichergestellt.

8 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

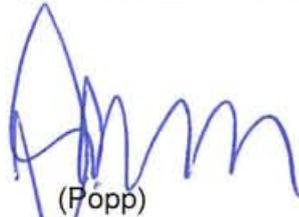
Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

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 25. Juni 2009 gebilligt.



(Pöpp)

Timmendorfer Strand, - 7. SEP. 2009

- Bürgermeister -



Die 6. Bebauungsplanänderung ist am 10.09.2009 in Kraft getreten.