

## **Begründung**

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen der Straße Steenbeek und dem Auetal (Grundstück Steenbeek Nr. 20 - Flurstück 24/33)

### **1. Allgemeines**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in ihrer Sitzung am *01.03.1994* die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, um die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Doppelhäusern anstelle der bisher festgesetzten Einzelbauflächen.

### **2. Entwicklung der Planung**

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

### **3. Planung**

#### **3.1 Erfordernis der vereinfachten Bebauungsplanänderung**

Die Gemeindevertretung beschloß die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit dem Ziel, eine gebietstypische, verdichtete Doppelhausbebauung künftig auch auf dem überplanten Grundstück am Ende der Straße "Steenbeek" zu ermöglichen.

#### **3.2 Bebauung**

Bislang konnte bedingt durch den Zuschnitt des Baufensters lediglich ein Doppelhaus auf dem sehr großzügig bemessenen Flurstück errichtet werden. Zur Verdichtung der Bebauung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit insgesamt maximal 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Diese Festsetzung von einer Wohneinheit je vorgeschlagenem Baukörper soll einer Überlastung der infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen von Timmendorfer Strand vorbeugen und die Errichtung von Appartements und

Kleinstferienwohnungen weitgehend unterbinden. Vielmehr dienen die geplanten Doppelhäuser vorrangig zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der Zuschnitt des Baufensters und mithin die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück werden durch die geographische Lage, die Höhenverhältnisse des vorhandenen Baches und die bestehende Vegetation bestimmt. Bedingt durch die Richtung Norden - Bachteil - stark abfallende Gelände, ergeben sich auf der straßenabgewandten Seite freiliegende Kelleraußenwände.

### **3.2 Grünplanung**

Die Realisierung der geplanten Doppelhäuser erfolgt weitgehend unter Berücksichtigung vorhandener Landschaftselemente. Sowohl zu dem Bachteil, als auch zu der Uferbepflanzung einschließlich der als erhaltenswert gekennzeichneten Einzelbäume wird ein ausreichender Sicherheits- und Schutzabstand gewahrt. Lediglich an der nordöstlichen Grenze, des nunmehr überplanten Flurstückes 24/23, werden im Rahmen der Errichtung des dort vorgesehenen Baukörpers Rodungen von Gehölzen erforderlich. Diese ohnehin durch Überalterung und Windanfälligkeit abgängigen Uferbepflanzungen werden durch anzupflanzende standortgerechte Gehölze ersetzt und in Verbindung mit den Flächen nördlich der Flurstücksgrenze neu gestaltet. Im Ursprungsplan sind diese Gehölze als erhaltenswert festgesetzt. Zur Absicherung der für die angestrebte Rodung erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, wird ergänzend zu der Bauleitplanung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde eine Vereinbarung abgeschlossen. Inhalt dieser Vereinbarung ist neben der Festschreibung von Gehölzpflanzungen auf dem überplanten Flurstück auch die Anlage und Pflege der Flächen um den Bachlauf nördlich dieser im B-Plan geänderten Fläche.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann in diesem Fall angewandt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine städtebaulichen Gründe gegen die Planung sprechen.

Die Nutzung der anderen benachbarten Grundstücke wird durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Den Eigentümern wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan sowie dessen 1. und 2. rechtsverbindlichen Änderungen.

#### **5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Durch die Umsetzung dieser 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand voraussichtlich keine Kosten.

Timmendorfer Strand, *19.5.1994*

*Fandrey*  
- Bürgermeister -  
(Fandrey)

