

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand für einen Teil des Flurstückes 19/17 am Wohldkamp.

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in ihrer Sitzung am 24.06.1999 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsbautes im Teilbereich 1 zu schaffen. Hier soll das örtliche Arbeitsamt angesiedelt werden.

2. Entwicklung der Planung

Die Planung steht im Grundsatz in Übereinstimmung mit der Darstellung der wirksamen 13. Flächennutzungsplanänderung. Westlich anschließend an den Teilbereich 1 weist die 17. Flächennutzungsplanänderung ein Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim aus. Das Plangebiet ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die westlich angrenzende 13. Flächennutzungsplanänderung weist ein WA-Gebiet und die östlich angrenzende 17. Flächennutzungsplanänderung weist eine Zufahrtsstraße und ein Sondergebiet Alten- und Pflegeheim aus. Da der Änderungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan fast nicht darstellbar ist, kann die Abweichung von den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als unerheblich angesehen werden.

3. Planung

Der Teilbereich 1 ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Verwaltungsgebäude sind allgemein zulässig, um die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung des örtlichen Arbeitsamtes zu ermöglichen. Es ist ein Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,32 festgesetzt. Diese Ausnutzung liegt so, als Übergang, zwischen der des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (eingeschossig, GRZ 0,2) und des Sondergebietes (viergeschossig, GRZ 0,4). Die Firsthöhe ist entsprechend der vorliegenden Hochbauplanung auf < 13,5 m begrenzt.

Es ist eine offene Bauweise, Satteldach und die Firstrichtung festgesetzt. Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an denen des östlichen Wohngebietes.

Die Erschließung ist über den Wohldkamp gesichert. Eine Verlängerung dessen zur Erschließung des restlichen freien Geländes ist unverändert möglich.

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Hier können 18 Stellplätze entstehen. Dazu ist eine textliche Festsetzung getroffen, wonach der Versiegelungsgrad insgesamt bis zu 65% betragen darf.

3.1 Grünordnung/ Ausgleich

Das Plangebiet ist im Ursprungsbebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Der an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandene Knick ist in seinem Bestand abgesichert. Eine Eingrünung des Grundstückes nach Süden ist durch die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

Zur Verminderung der Bodensiegelung ist eine textliche Festsetzung getroffen, nach der die Stellplätze und deren Zufahrten versickerungsfähig zu befestigen sind.

Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

WA-Gebiet:	1490 m ²	x	0,32	=	477 m ²
Stellplätze, Zufahrten				=	954 m ²
Vollständige Versiegelung:	477 x 0,5	=	239 m ²		
Teilweise Versiegelung:	954 x 0,3	=	286 m ²		
Ausgleichsflächenbedarf:					<u>525 m²</u>

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Teilbereich 2 festgesetzt. Hier verläuft ein offener Graben. Der Randbereich ist größtenteils mit nicht heimischen Ziergehölzen bewachsen und wird auch zur Ablagerung von Gartenabfällen genutzt. Diese Fläche soll künftig naturnah entwickelt werden. So könnten auf der Nordseite die Ufer etwas abgeflacht und der Sukzession überlassen werden. Die vorhandenen Ziergehölze werden gerodet. Die Fläche befindet sich in Gemeindebesitz.

4. Ver- und Entsorgung

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

5. Immissionen

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen ist der Schallschutz im Plangebiet gewährleistet. Zur B 76 ist eine Schallschutzwand vorhanden.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Umsetzung dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand voraussichtlich keine Kosten.

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 24.06.1999 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 28.06.1999

[Handwritten Signature]
(Fandrey)

- Bürgermeister -

