

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19 3. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet zwischen der Poststraße, der Herrenbruchstraße und der Andresenstraße

1. Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan, sowie die 3. Flächennutzungsplanänderung genehmigt am 02.12.1974, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42 sowie der genehmigte Bebauungsplan Nr. 19 Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.42 (19) vom 20.08.1975.

Die vorliegende 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 sieht für die Flurstücke 192, 193 und 202 die Heraufzonungen von GRZ 0,2 und GFZ(0,4) auf GRZ 0,4 und GFZ (0,8) vor, bei gleichzeitiger Ausweitung der bebaubaren Flächen. Diese Änderung ist erforderlich um der besonderen städtebaulichen Lage an der neu geschaffenen Ortseinfahrt im Zuge der Herrenbruchstraße entlang des Groß - Parkplatzes zu entsprechen. Darüber hinaus ist aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Gleichbehandlung für gleichgelagerte Fälle eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung der nordöstlichen Flurstücke erforderlich.

Außerdem war zu berücksichtigen, daß die vorhandene Bau-masse auf dem Flurstück 202 bereits die angestrebte Aus-nutzung aufweist. Im Rahmen der Beteiligung nach § 2a (6) BBauG der vorherigen Bebauungsplanänderung , wurden von den Anliegern diese Bedenken und Anregungen vorgetragen. Aus zeitlichen Gründen konnte erst in diesem neuen Ände-rungsverfahren den vorgebrachten Bedenken entsprochen werden, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung von dieser Änderung nicht nachteilig berührt wird.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes, der auch die Müllabfuhr regelt. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprengleitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Te.-Nr. 04524/241) durchzuführen.

Es sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

3. Grundwasserschutz

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig - Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterordnung vom 15.09.1970 (GVObI.Schl.Holst.209) zu beachten.

4. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auflagenfrei durchführen zu können. Die für den endgültigen Schutz erforderlichen Maßnahmen, wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlage, müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für einen Küstenschutz ermittelt werden.

Erst nach Vorliegen des Entwurfes können die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

- a) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- b) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen.
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3.50 m über NN liegen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

5.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

5.2 Umlegung - Grenzlegung - Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzverlegung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Kostenverursachende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Timmendorfer Strand, den 14. Juli 1980

- Der Bürgermeister -

hampmann

