

## B e g r ü n d u n g

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand  
für das Gebiet in Niendorf Ost - Flurstück 274 -  
an der Straße Vörst Brook.

### 1. Allgemeines zum Bebauungsplan

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rund 10.000 Einwohnern ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder im westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes gesehen. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt über die B 76 - Bäderrandstraße - und die L 181. Mit ihrem Bahnhof liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Puttgarden, einer modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie.

#### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Flur 2, Gemarkung Niendorf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Achse der Strandstraße
- im Osten durch die Achse der Straße Brookredder
- im Süden durch die Achse der B 76
- im Westen durch die Achse der Hafenstraße.

#### 1.2.1 Lage und Umfang der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung handelt es sich lediglich um ein Grundstück. Es liegt zwischen den Straßen Vörst Brook und Brookredder in Niendorf Ost.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1200 m<sup>2</sup>.

#### 1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.04.1967, Az.: - IX - 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

#### 2. Erfordernis der 4. vereinfachten Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat in ihrer Sitzung am 11.5.1984 beschlossen, für das Flurstück 274 eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 aufzustellen.

Durch diese 4. vereinfachte Änderung soll es zu einer geänderten Form der Bodenordnung kommen. Das Flurstück 274 in der Gemarkung Niendorf Flur 2 hat eine Größe von ca. 1200 m<sup>2</sup> und ist im westlichen Teil mit einem kleinen Einfamilienhaus bebaut. Der Eigentümer des Flurstückes beabsichtigt

nummehr eine Teilung dieses Grundstückes in der Form, daß eine ca. 450 m<sup>2</sup> große Fläche im westlichen Grundstücksbereich abgetrennt wird. Die öffentlich rechtliche Erschließung dieses Trennstückes (2. Bauflucht) ist gesichert, da der Eigentümer des Nachbargrundstückes sich sowohl öffentlich rechtlich als auch privatrechtlich verpflichtet, dem Eigentümer des neuzubildenden Grundstückes an der westlichen Grenze seines Grundstückes ein Überwegungsrecht in 3 m Breite zum Vörsst Brook einzuräumen.

Ein beim Landrat des Kreises OH gestellter Teilungsantrag wurde abgelehnt, so daß die vorliegende 4. vereinfachte Änderung notwendig wurde. Die Planung sieht nunmehr eine Teilung des Flurstückes 274 in ein ca. 715 m<sup>2</sup> und ein ca. 484 m<sup>2</sup> großes Grundstück vor. Hierbei wird die überbaubare Fläche in nunmehr zwei überbaubare Flächen geteilt, wobei jedoch die Baulinie zur Straße Brookredder unverändert bleibt. Für das westliche Teilstück wird eine überbaubare Fläche um den vorhandenen Bestand ausgewiesen. Das nördlich gelegene Flurstück 273 erhält an seiner westlichen Grenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des westlichen Trennstückes aus 274.

Städtebaulich ist diese Planung vertretbar, da aufgrund der Größe des Flurstückes (1200 m<sup>2</sup>) und des unveränderten Maßes der baulichen Nutzung 0.2; (0.3) keine wesentliche städtebauliche Verdichtung zu erwarten ist.

Nach dem Willen des Gesetzgebers kommen für diese Verfahren (nach § 13 BBauG) nur Änderungen

und Ergänzungen von untergeordneter Bedeutung in Betracht, die das zugrundeliegende "Leitbild" der Planung nicht verändern oder zum Verlust des planerischen Grundgedankens führen. Dieses ist für diesen Änderungsbereich zutreffend. Durch die Ausweisung der 2. überbaubaren Fläche am Vörst Brook und die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Fläche des Flurstückes 274 wird weder das Leitbild der Planung verändert noch geht der planerische Grundgedanke verloren. Die Nutzung der benachbarten Grundstücke wird nicht berührt. Den Eigentümern wird jedoch nach § 13 (2) BBauG die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 3. Versorgung

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

Der gleiche Verband regelt auch die Behandlung der Abwässer und der Müllentsorgung.

Die für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswag ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen.

### 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 Hochwasserschutzanlagen 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.

Bei 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 nicht möglich ist
- b) in Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollten mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3.50 m über N.N. liegen.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung stehen keine kostenverursachenden Maßnahmen an.

Timmendorfer Strand, den - 9. Okt. 1984

- Der Bürgermeister -

*Handwritten signature*

