

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand
über den Bebauungsplan Nr. 27.

1. Allgemeines.

1.1 Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 27.

Der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde durch Erlaß vom 24.07.1970, Az.: IV 81c - 813/04.55.42 (27) ohne Auflagen genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Genehmigung am 15.8.1970 in Kraft.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindebezirkes Timmendorfer Strand, Gemarkung Klein Timmendorf. Das Gebiet wird begrenzt:
im Südwesten durch die Bäderrandstraße (B 76),
im Nordwesten durch die Wolburgstraße,
im Nordosten durch die Poststraße und
im Südwesten durch den Wiesenweg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27.

1.3 Begründung für die 1. Änderung.

Veranlaßt wurde die 1. Änderung im wesentlichen durch eingehende Baugesuche, die über mehrere Parzellen im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise Baukörper bis zu 50 m Länge vorsahen. Dieses entsprach nicht der Planungsabsicht. Somit wurde die 1. Änderung notwendig.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde sowie die 1. Änderung

des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 13.03.1972.

Az.: IV 81c - 812/2 - 55.42 und die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 29.08.1973, Az.: IV 81b - 812/2 - 55.42 sowie die in Aufstellung befindliche 4.F-Planänderung.

Um den Charakter der lockeren Bebauung zu sichern, wurde im wesentlichen für jedes Baugrundstück eine in sich geschlossene bebaubare Fläche festgesetzt. Außerdem wurde im Teil B - Text - des Bebauungsplanes für die WR I - und WA I - Gebiete gemäß § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO bindend vorgeschrieben, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Darüber hinaus wurden Traufhöhen festgesetzt. Unter Beibehaltung der vorgeschriebenen Dachneigung wurde im Bereich der Planstraße die Dachform z.B. SD = Satteldach gestrichen.

Auf den Flurstücken 228 und 266/1 östlich der Kirche wurde die eingeschossige Bebauung in eine zweigeschossige umgewandelt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde von GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 auf GRZ = 0,25 und GFZ = 0,5 abgeändert.

Für die Flurstücke 258/1 und 256/2 im Bereich Wolburgstraßenecke Erlenbruchstraße wurde das Maß der baulichen Nutzung mit Rücksicht auf die Grundstücksgröße von GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 geändert.

Die notwendige Schulerweiterung bedingt, daß das Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) in der Tiefe auf Kosten der Grünfläche um 8 m verbreitert wird.

Auf der verbleibenden Restfläche kann der durch die schulischen Erfordernisse bestimmte Bedarf an Spiel- und Sportflächen, auch unter Berücksichtigung der weiterhin angestrebten gemeinsamen Nutzung der Schul- und Sportanlagen

und eines Teils der allgemeinen Sportanlagen, nicht gedeckt werden. Daher muß für die Verlegung dieser Anlagen, durch seine Lage bedingt, auf die forstwirtschaftliche Fläche zurückgegriffen werden.

Als Ersatz ständen dann die landwirtschaftlich nur unzureichend nutzbaren Flächen zwischen der B 76 und dem Hemmeldürfer See zur Verfügung, die entsprechend der Zielsetzung der Bauleitplanung der Gemeinde Timmendorfer Strand landschaftgerecht aufzuforsten sind.

Die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes ermöglichen keinen Bettenzuwachs.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgesetzt, daß es unter den Möglichkeiten des § 34 BBauG liegt.

Bei Bebauung der Flurstücke 29/17 und 29/18 im Osten des Plangebietes ist vor Erteilung einer Baugenehmigung das Amt für Land- und Wasserwirtschaft einzuschalten zwecks Sicherung gegen Waldbrand und Verzicht auf Schadensersatzforderungen. Entsprechend den Planungen des Straßenbauamtes wurde der vorgeschriebene Wendehammer der Wolburgstraße vergrößert. Als Entschädigung für die abzutretenden Verkehrsflächen wird dem Flurstück 148 im rückwärtigen Teil eine Ersatzfläche zugeschlagen.

Im Zuge des Straßenausbaues verlängerter Höppnerweg - Planstraße I-I ist eine gleichzeitige Umlegung des Tatergrabens entlang der Straßentrasse zur Mühlenau geplant.

Die Verlegung und Verrohrung des Tatergrabens, einem Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes "Aalbek" ist der Ausbau eines Gewässers gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetzes. Die Verrohrung ist genehmigungspflichtig gemäß § 10 Landschaftspflegegesetz.

Der Tatergraben, lfd. Nr. 152 der Landesverordnung über weitere Erholungsschutzstreifen im Kreis Ostholstein, befindet sich im Bereich von zusammenhängend bebauten Ortsteilen. Wir beantragen daher eine Ausnahme nach § 17a Abs. 3 Nr. 4 Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein über Erholungsschutzstreifen.

Im Bereich der Planstraße I-I wird der Höppnerweg bis zur Verwirklichung des Kreuzungsbauwerkes Höppnerweg/B 76 planmäßig an die B 76 angeschlossen, um so eine Zufahrt zu dem geplanten Großparkplatz zu erhalten. Die Zufahrt zu dem Parkplatz über den Höppnerweg zur B 76 erfolgt erst, wenn vor der Erstellung des Parkplatzes an der Einmündung auf der B 76 eine Verzögerungsspur und eine Linksabbiegespur erstellt wurde.

Dem Straßenbauamt Eutin sind rechtzeitig vor Beginn der Ausbauarbeiten an der Einmündung des Höppnerweges in die B 76 baureife Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Der Wiesenweg, als Hauptzubringer zu dem Großparkplatz und dem Kurgebiet Mitte, erhält einen aufgeweiteten Anschluß an die B 76. Die geplanten Straßen sowie die vorhandenen Erschließungswege werden den heutigen Verkehrsbedingungen entsprechend den dargestellten Porfilen ausgebaut.

1.4 Ver- und Entsorgung.

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen, während die Behandlung der Abwässer in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes zu erfolgen hat.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprengleitungen vorgesehen.

Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs von der Schleswig ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen. Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserrohrleitungen oder offene Gräben Gewässern des Wasser- und Bodenverbandes "Aalbek" mit Sitz in Eutin, Bahnhofstraße 10, zugeleitet. Vor Einleitung des Oberflächenwassers ist neben der Beantragung der wasserbehördlichen Erlaubnis auch der vorgenannte Wasser- u. Bodenverband zu hören.

1.5 Überschwemmungsgebiet.

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auf-lagenfrei 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.

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

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- oder Versorgungsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen. Die

Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung
(§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von der
Gemeinde ausgebaut.

2.2 Umlegung, Grenzregelung, 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 Umle-
gung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen.
Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfah-
ren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme
privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteig-
nungsverfahren 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 Verein-
barungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Durch die vorliegende 1. Änderung wird die Höhe der voraus-
sichtlich der Gemeinde entstehende Kosten, wie sie in der
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 aufgeführt wurden, nicht
beeinflußt.

Timmendorfer Strand, den 25.08.1975.....

- Der Bürgermeister -



Handwritten signature in blue ink.