

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **8. ÄNDERUNG**

#### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27**

#### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR GRUNDSTÜCKE AN DER POSTSTRASSE**

**IM EINMÜNDUNGSBEREICH DER BIRKENALLEE**

**- TEILBEREICH 2 -**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauung	3
3.2	Erschließung	3
3.3	Grünplanung	3
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
4.1	Wasserver-/ und -entsorgung	4
4.2	Stromversorgung	4
4.3	Müllentsorgung	4
4.4	Gasversorgung	4
4.5	Löschwasserversorgung	4
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
5.1	Wasserschongebiet	5
5.2	Baumschutzsatzung	5
5.3	Bodenschutz	5
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>6</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 27, 8. Änderung** der Gemeinde Timmendorfer Strand für Grundstücke an der Poststraße im Einmündungsbereich der Birkenallee – Teilbereich 2-.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, ist die Gemeinde Timmendorfer Strand Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weicht nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde – genehmigt durch Erlass vom 14.04.1967, Az.:

IX 31a – 312/2 – 03.10 -, ab. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss am 11.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 27, 8. Änderung.

## **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen hat die Gemeinde Timmendorfer Strand den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gefasst. Die Bebauungsplanänderung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung statt. Ziel des B-Planes ist eine höhere Ausnutzung der Grundstücke als Maßnahme der Innenentwicklung.

## **2 Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich ist bereits mit Wohngebäuden bebaut.

## **3 Begründung des Bebauungsplanes**

Der Teilbereich 2 ist 2.050 m<sup>2</sup> groß (Teilbereich 1: 1.990 m<sup>2</sup>).

### **3.1 Bebauung**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den gesamten Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Für das Eckgrundstück sind eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Die Wandhöhe ist mit 6,80 m und die Firsthöhe mit 10,00 m über OKEGFF auf dem Eckgrundstück südlich der Birkenallee ausgewiesen. Dieses entspricht dem baulichen Bestand im Umfeld.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits vorhanden und erfolgt über die Birkenallee bzw. der Poststraße.

### **3.3 Grünplanung**

Bezüglich der Grünplanung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan. Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Nachverdichtung der Baugrundstücke und damit eine zusätzliche Versiegelung. Dabei handelt es sich aber auch um eine städ-

tebaulich sinnvolle Nachverdichtung des baulichen Bestandes. Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

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

##### **4.1 Wasserver-/ und -entsorgung**

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet werden.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und unseren Leitungen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung mit dem Zweckverband abzustimmen.

##### **4.2 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

##### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **4.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" ge-

währleistet. Der Erlass des Innenministers zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden und harten Bedachungen 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Wasserschongebiet**

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timmendorfer Strand (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

Aufgrund der Geländehöhen von 1,85 – 2,02 m über Normal Null (NN) liegt der Bereich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet und ist daher auch als solcher gekennzeichnet. Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird hingewiesen:

- § 3 (2) LBO Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder unzumutbare Belästigungen entstehen.
- § 4 (1) LBO Baugrundstück muss so beschaffen sein, dass durch Wasser und Feuchtigkeit Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die vorgenannten Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren nur bei Bauanträgen für Sonderbauten geprüft.

### **5.2 Baumschutzsatzung**

Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

### **5.3 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 6 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

## 7 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2010 gebilligt.

Timmendorfer Strand, *17.1.2011* Siegel



*[Handwritten Signature]*  
(Volker Popp)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 27, 8. Änderung Teilbereich 2 ist am *21.1.2011* in Kraft getreten.