

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 35
der Gemeinde Timmendorfer Strand
für die Ortschaft Överdiek

30.03.1999

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BETEILIGUNG GEM. (§ 13 BauGB)
- BEKANNTMACHUNG (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 7917-0

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde im April 1967 genehmigt. Für einen Teil des Geltungsbereiches ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Für den Geltungsbereich gilt bislang die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit bislang 5 Änderungen. Es bestehen Zweifel an der Gültigkeit des Ausfertigungsvermerkes. Der Ursprungsplan und seine Änderungen werden hiermit aufgehoben.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Erhaltung der Planungssicherheit im Plangebiet. Die vorhandene Baustruktur wird abgesichert, eine weitere bauliche Entwicklung und Verdichtung des Ortes soll verhindert werden. Die vorhandenen erhaltenswerten und ortsbildprägenden Grünstrukturen sollen in ihrem Fortbestand planungsrechtlich abgesichert werden.

Ferner soll mit der vorliegenden Planung den Veränderungen im Ort Rechnung getragen werden. Mit dem Bau des Golfplatzes ging in Överdiek eine Verstärkung der Nachfrage nach fremdenverkehrswirtschaftlichen Einrichtungen einher. Mit der Planung soll daher ein bestehender Beherbergungsbetrieb rechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sind geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Nach dem Erlaß des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein - „Planungsgrundsätze für die Standorte von Golfplätzen“ - sind Beherbergungseinrichtungen im Zusammenhang mit Golfanlagen in der Regel in Anlehnung an Ortslagen zu planen. Der Beherbergungsbetrieb im Änderungsbereich ist fast ausschließlich auf den unmittelbar angrenzenden Golfplatz ausgerichtet.

2. Planung

2.1 Bebauung

Das Plangebiet ist entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt. Mit Rücksicht auf den Gebietscharakter sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Beherbergungsbetriebe sind allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Ursprungsplan und der tatsächlichen Bebauung. Lediglich für das Flurstück 32/9 werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Dies ist geschehen, um dem bestehenden Beherbergungsbetrieb eine geringfügige Erweiterung zu ermöglichen. Die Maßfestsetzung ist erforderlich, um den baulichen Bestand über den Bestandsschutz hinaus zu sichern und die Fremdenverkehrswirtschaft als Hauptwirtschaftszweig der Gemeinde zu stärken ohne den Charakter des Baugebietes grundsätzlich zu ändern.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln. Dieser öffentliche Belang ist besonders für den Beherbergungsbetrieb auf den Flurstücken 25/3 und 32/9 beachtlich, um eine Planungs- und Investitionssicherheit des Betriebes zu gewährleisten. Deswegen wird von § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. Da damit gleichzeitig eine Nutzungsänderung ausgeschlossen wird, ist das höhere als in der Umgebung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar, wenn keine stärkeren Geräuschbelästigungen der Wohnbevölkerung eintreten. Der Beherbergungsbetrieb ist für die angrenzende Golfplatznutzung unbedingt notwendig.

Die Belange von Sport (Golf) Freizeit und Erholung, die Belange der mittelständischen Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wiegen im vorliegenden Fall schwerer als etwa entgegenstehende private Belange benachteiligter Eigentümer im reinen Wohngebiet. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und des Nachbarschutzes wird durch die Änderung nicht verletzt, da die Abweichung nicht eine über das zumutbare Maß hinausgehende Größenordnung erreicht.

Um gestelzt wirkende Gebäude ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe über einem Bezugspunkt und eine Firsthöhe von 9,0m festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan sind Mindestbreiten der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Hierfür gibt es mehrere (städtebauliche Gründe). Ziel der Planung ist es eine aufgelockerte Siedlung mit hohem Grünanteil zu erhalten. Eine weitere bauliche Verdichtung und damit der Ausbau des Ortsteiles soll verhindert werden. Durch die Festsetzung wird eine weitere Teilung der Baugrundstücke vermieden. Eine weitere bauliche Entwicklung hätte neben den beschriebenen städtebaulich-gestalterischen Auswirkungen auch negative Effekte für die Infrastruktur, insbesondere der Entsorgung und der Anbindung an den ÖPNV und den Schülerverkehr. Eine

Stärkung dieses Siedlungsteiles ohne Anbindung an die Versorgungseinrichtungen (Läden/Schulen) in der Gemeinde brächte ein unerwünschtes Ansteigen des Verkehrsaufkommen mit sich.

Im Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung dient auch dem Ziel eine weitere bauliche Verdichtung durch Wohngebäude und damit den weiteren Ausbau des Wohnortes in Överdiek zu verhindern. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Wohneinheiten (Wohnungen) die zum dauerhaften Wohnen bestimmt und geeignet sind. Es bezieht sich nicht auf Gästeappartements, die nur zeitweise zum Wohnen bestimmt sind. Zwischen einer Wohnung und einem Gästeappartement bestehen eindeutige Unterschiede in der Dauerhaftigkeit der Nutzung. Ein Gästeappartement ist gewerblich genutztes Objekt, das nur zeitweise von einem wechselnden Personenkreis genutzt wird.

2.2 Verkehr

Die vorhandenen Verkehrsflächen wurden in die Planung aufgenommen. Entgegen dem Ursprungsplan ist keine Verbreiterung des Överdieker Weges mehr geplant. Die Realisierung der Verbreiterung ist nicht mehr absehbar. Eine Straßenraumverbreiterung hätte auch nicht zu akzeptierende städtebaulichen Auswirkungen. Der Verlust der ortsbildprägenden Gehölze und Bäume würde den Charakter des Ortes verändern.

Separate Parkplätze sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Innerhalb des Straßenraumes sind ausreichend Möglichkeiten zum Parken gegeben.

2.3 Grünordnung

Wesentlicher Planungsinhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen ortsbildprägenden Gehölze und Bäume. Eine größere private Gartenflächen am südlichen Plangebietsrand ist als Grünfläche festgesetzt.

Auf die Planung eines öffentlichen Spielplatzes wurde im Plangebiet verzichtet, da hier viele und zum Teil sehr große private Gärten vorhanden sind auf denen evtl. vorhandene Kinder spielen können. Auch im landschaftlichen Umfeld des Ortes sind zahlreiche Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden. Es ergibt sich für die Gemeinde daher kein Planungserfordernis.

Vorhandene Knicks am Ortsrand innerhalb der Baugrundstücke und Grünflächen sind als Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt. Unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, jedoch außerhalb des Plangebietes, bestehen weitere Knicks die jedoch nicht festgesetzt werden können. Auf der landwirtschaftlichen Fläche bestehende Knicks sind als solche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Planung nicht. Die zulässige Bebauung wäre auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

3. Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3.1 Trinkwasserversorgung

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

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Das anfallende Abwasser ist dieser Anlage zuzuführen.

3.5 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann, sofern es nicht vor Ort versickert, dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten.

3.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

3.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Groß Timmendorf" gewährleistet. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³ im Sondergebiet und 96 m³ für das Clubhaus innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlaß auf des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden

4. Immissionsschutz

Auf Grundlage einer Abstimmung mit dem Kreisgesundheitsamt des Kreises Ostholstein im November/Dezember 1997 wird bei der Planung von einem von der Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden ausgehendem Mittelungspegel von 65 dB in einem Abstand von 25 Metern ausgegangen. Aufgrund des Abstandes zum nächstgelegenen Baufenster von rd. 160 Metern ergibt sich bei angenommener freier Schallausbreitung eine Reduzierung um rd. 8 dB auf etwa 57 dB. Bei dieser Ermittlung handelt es sich um eine überschlägige Schallimmissionsprognose, die die Topographie und Abschirmung durch Bewuchs nicht berücksichtigen kann.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für WR-Gebiete werden nachts um ca. 17 dB überschritten. Der notwendige Schallschutz kann durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Bei allen Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 sind beim Bau von Neu- und Anbauten von Gebäuden zu beachten, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäude Seite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und I werden bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt. Eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen erscheint weder sinnvoll noch erforderlich.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und innerhalb der Fläche für das Clubhaus auf der festgesetzten Grünfläche Golfplatz sind flächenbezogene Schalleistungspegel von max. 50 dB/qm am Tage und von max. 35 dB/qm in der Nacht zulässig. Diese Festsetzung ist erfolgt, um grundsätzlich zwischen den benachbarten Nutzungen Parken/Gastronomie und Wohnen Konflikte ausschließen zu können.

5. **Kosten**

Der Gemeinde entstehen aufgrund der vorliegenden Planung keine Kosten.

6. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. **Beschluß**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.03.1999 gebilligt.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 35 mit seinen Änderungen wird hiermit aufgehoben.

Timmendorfer Strand, 10.6.99


(Fandrey)
- Bürgermeister -

