

B E G R Ü N D U N G

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38
der Gemeinde Timmendorfer Strand
für ein Gebiet in Groß Timmendorf
zwischen dem Ruppertsdorfer Weg und der Dorfstraße,
Flurstücke 41 (tlw.), 43/1, 43/2, 35 (tlw.), 31/1 und 31/2 (tlw.)

30. September 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

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521 - 7917-0

1. VORBEMERKUNG

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde im April 1967 genehmigt. Im Parallelverfahren wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplan aufgestellt, um den Flächennutzungsplan anzupassen. Der im Sommer/Herbst 1998 den Trägern öffentlicher Belange zugesandte Landschaftsplan entspricht dem Bebauungsplan Nr. 38.

Die Gemeinde hat am 11.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB hat sich die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese ergeben sich aus dem:

- ⇒ Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROP 1998)
- ⇒ Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein vom 15.09.76

Der Landesraumordnungsplan 1998 (LROP) Schleswig-Holstein ordnet die Gemeinde dem Ordnungsraum um das Oberzentrum Lübeck zu (Ziff. 4.2). Hier ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungspotentials und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Zudem ist die Gemeinde dem Ordnungsraum für Fremdenverkehr und Erholung zwischen Gremersdorf und Travemünde zugewiesen.

Die Einwohnerentwicklung verlief bislang folgendermaßen:

Entwicklung der Einwohnerzahlen

| | 1900 | 1910 | 1939 | 1950 | 1961 | 1970 | 1987 | 1997 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Groß Timmendorf | 174 | 166 | 172 | 256 | 214 | 257 | 289 | 339 |
| Gemeinde | 1132 | 1546 | 3310 | 9890 | 7472 | 8910 | 7944 | 8740 |

Einwohner und Haushalte in der Gemeinde 1987 (Volkszählung)

| Wohnplatz | Einwohner | Haushalte |
|-----------------|-----------|-----------|
| Groß Timmendorf | 289 | 117 |
| Gemeinde | 7944 | 3916 |

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser in Groß Timmendorf und die Schaffung von Stellplätzen für das nördlich gelegene Mischgebiet. Gleichzeitig soll eine Grünverbindung zwischen Ortsmitte und Ortsrand als Grünzäsur planungsrechtlich abgesichert werden.

2. PLANUNG

2.1 Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bebauung am Ruppersdorfer Weg und soll eine lockere Einfamilienhausbebauung ermöglichen. Bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 600 bis 700 qm können so Häuser mit einer Grundfläche bis 120-140 qm Größe entstehen. Eine eingeschossige Bebauung entspricht dem Siedlungstyp. Um am Siedlungsrand ein ortsbildgerechte Größe der neuen Wohngebäude zu gewährleisten, ist im WA-3-Gebiet die Grundfläche auf < 150 qm festgesetzt. Um eine größere bauliche Verdichtung zu verhindern ist festgesetzt, daß in den WA-1 und WA-2-Gebieten die Grundstücke mindestens 550 m² groß sein müssen. Im WA-3-Gebiet zum Ortsrand hin, müssen die Baugrundstücke mindestens 700 m groß sein.

Im Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus begrenzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, eine bauliche Verdichtung durch Wohngebäude im Plangebiet zu verhindern.

Um gestelzt wirkende Gebäude ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt Straße festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen Vorgaben zur baulichen Gestaltung des Wohnquartieres getroffen. So erhält das Gebiet einen einheitlicheren und damit harmonischen Charakter.

Ziffer 3.1 setzt fest, daß nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zulässig sind. Zudem sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen und entsprechendes Außenmauerwerk zugelassen. Um

die Errichtung von Niedrigenergiehäusern mit Sonnenkollektoren nicht auszuschließen, sind entsprechende Anlagen zugelassen.

Gestalterische Festsetzungen gelten auch für Garagen und Nebengebäude (Ziffer 3.4). Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind für Stellplätze versickerungsfähige Materialien vorgeschrieben (Ziffer 3.4). Auch sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen Einfriedungen nur aus Laubgehölzen zulässig.

Um ortsplanerisch unverträgliche Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken zu verhindern, ist unter Ziffer 8.1 festgesetzt, daß das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten ist.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ruppertsdorfer Weg. Dieser soll auf einem kurzen Stück auf eine Breite von 7,0 Metern verbreitert werden. Von hier zweigt eine als Spielstraße ausgebaute verkehrsberuhigte Straße in das neue Wohnquartier ab. Sie endet mit einem 20m breiten Wendehammer. Von dieser zweigt eine rd. 60m lange und 3,5m breite Straße ab, die 5 Grundstücke erschließt. Für Müllfahrzeuge ist eine Anfuhr hier nicht geplant, die Anlieger müssen die Müll- und Wertstoffbehälter zur Abfuhr an die nahe gelegene, breitere Straße stellen.

Für die im Plangebiet vorgesehenen 25 Häuser können entlang der Straßen rd. 10 öffentliche Parkplätze nachgewiesen werden. Der zu erwartende Bedarf wird damit gedeckt.

Das Verkehrsaufkommen auf dem Ruppertsdorfer Weg wird nur geringfügig ansteigen. Nach dem Anhang 2 der EAE 85/95 berechnet sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde wie folgt: $25 \times 0,35 = 8,75$. Dies entspricht einem zusätzlichen Fahrzeug alle 7 Minuten mehr auf dieser Straße. Der Verkehr verteilt sich nach Norden und Süden.

2.3 Grünordnung

Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Auf die Planung eines öffentlichen Spielplatzes wurde im Plangebiet verzichtet, da die vorhandenen und geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen sehr gute Spielmöglichkeiten bieten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Dies wird die Gemeinde durch Erschließungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag absichern.

3. VER- UND ENTSORGUNG

Geeignete Standorte für alle notwendigen 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.

Das Plangebiet liegt 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.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch den Zweckverband Ostholstein erfolgen.

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 innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlaß 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

Beeinträchtigungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

5. KÖSTEN

Def Gemeinde entstehen aufgrund der vorliegenden Planung Kosten für die Planung, für die Herrichtung der Ausgleichsflächen und den Ausbau des Ruppersdorfer Weges. Die eigentliche Erschließung des Baugebietes wird von einem Erschließungsträger übernommen.

Die Kosten für den Ausbau des Ruppersdorfer Weges werden nach den Maßgaben des Baugesetzbuches anteilig auf die Anlieger umgelegt. Nach einer überschlägigen Ermittlung belaufen sich die Gesamtkosten für die Erschließung, Ausbau der Straße und Herrichtung des Ausgleichsflächen auf rd. 770.000 Euro.

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).

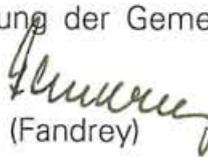
Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- 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 30.09.1999 gebilligt.

Timmendorfer Strand,


(Fandrey)

- Bürgermeister -



ANLAGE: Grünordnungsplan