

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER LANDESSTRAÙE 181,

NÖRDLICH VOGELSANG

(FLURSTÜCKE 147/16 UND 163/12)

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

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 FAX: 7917-17
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde im April 1967 genehmigt. Der Bebauungsplan Nr. 40 ist rechtsverbindlich.

1.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Erweiterungsabsicht eines im Plangebiet bestehenden Ausbildungszentrums für Jugendliche. Diese Einrichtung soll nach Westen, auf ein bislang unbebautes Grundstück vergrößert werden. Insgesamt werden künftig etwa 85 Auszubildende und 15 Ausbilder in der Einrichtung beschäftigt sein.

1.3 Bestandsaufnahme

Planungsrecht:

Das vorhandene Ausbildungszentrum liegt in einem Mischgebiet, II, GRZ 0,4, GFZ 0,6. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Flurstück 147/16 liegt ebenfalls im Mischgebiet, I, GRZ 0,15, GFZ 0,2. Es sind bislang Einzelhäuser zulässig. Ohne Bebauungsplan wäre diese Fläche als Baulücke gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Örtliche Situation: (siehe auch Bestandsplan als Anlage)

Dieser Bereich am Vogelsang ist heute städtebaulich nicht sehr ansprechend gestaltet. Südlich der Straße befinden sich in einem Gewerbegebiet mehrere Betriebe. Deren Gebäude sind städtebaulich nicht strukturiert. Entlang der Straße wird keine gestaltende Raumkante gebildet. Dies ist auch aufgrund der lediglich eingeschossigen Bebauung nicht möglich.

Nördlich der Straße ist heute an Gebäuden lediglich das Ausbildungszentrum vorhanden. Dessen straßenseitiges Gebäude ist mit seiner dreigeschossigen Waschbetonfassade architektonisch nicht sehr qualitativ. Es fehlt hier auch eine Eingrünung des östlichen Ortsrandes. Die Grünfläche mit dem kleinen Teich im hinteren Bereich des Ausbildungszentrums wird als Aufenthaltsbereich für die Auszubildenden genutzt.

Entlang der Straße Vogelsang ist ein rd. 10 m breiter Gehölzstreifen, überwiegend aus ehemaligen Kopfpappeln und Rotfichten vorhanden. Dieses Gehölz stellt heute eine prägende Straßen begleitende Raumkante dar. Das Flurstück 147/16 wurde kürzlich von der angrenzenden Pferdekoppel abgetrennt. Es sind weitere Bäume und Strauchgruppen vorhanden. Die Artenzusammensetzung ist sehr vielseitig, wird aber

von durchgewachsenen Kopfpappeln und Rotfichten dominiert. Ansonsten kommen noch Lärchen, Erlen, Birken und Eichen vor. Ein vorhandener kleiner Graben entwässert diesen kleinen Koppelbereich in den dahinter liegenden Tümpel. Ein verfallender Ring aus gemauerten Feldsteinen wurde vermutlich als Brunnen genutzt.

2. Planung

Das Plangebiet bleibt weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird jedoch auf 0,45 angehoben. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad bis zu 80% zugelassen, da zu dem Ausbildungsbetrieb auch umfangreiche Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Lager- und Sammelflächen gehören.

Das dreigeschossige Gebäude hat Bestandsschutz. Nach den bislang vorliegenden Planungen ist nur für einen kleinen Teil der Grundflächen eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten vom Vogelsang.

Die vorhandenen Gehölze am Vogelsang werden aufgrund des Bauvorhabens nicht erhalten bleiben können. Das bislang unbebaute Grundstück wird voraussichtlich etwas aufgeschüttet werden. Eine weitere Zufahrt wird erforderlich. Die Artenzusammensetzung (Fichten, Pappeln, Lärchen) ermöglicht auch kein "auf den Stock setzen". So wird vom Planungsziel des Ursprungsplanes, der nach einer Rodung der Gehölze eine flächenhafte Neuanpflanzung entlang der Straße vorsah, abgewichen

Um den Verlust der Gehölze gestalterisch zu kompensieren, sollen entlang der Straße Bäume gepflanzt werden. Die Realisierung der Baumpflanzungen wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie folgt, angehoben:

	B-Plan Nr. 40	GR	1. Änderung	GRZ 0,45
Mischgebiet GRZ 0,4	3.238m ²	1.295m ²	4.613m ²	2.076m ²
GRZ 0,15	1.375m ²	206m ²		
Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO		751m ²		1.615m ²
Summe		2.252m ²		3.691m ²

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Versiegelung um bis zu 1.439 m² ansteigen wird. Der Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden errechnet sich mit dem Faktor 1:0,5. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 720m². Als Ausgleich werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger und in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zwölf Bäume entlang der Landes-

straße 180 in Richtung L 181 gepflanzt. So werden 6 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gepflanzt und 12 Bäume außerhalb.

Für die Baumpflanzungen kommen folgende Baumarten infrage (Hochstamm mDb, 3xv, 18-20):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia plathyphyllos	Sommer-Linde

Nach einer überschlägigen Ermittlung liegen die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen bei rd. 10.000,-Euro (brutto).

Bei der Gesamtbetrachtung und -bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist auch der Tatsache Rechnung zu tragen, dass heute bereits umfangreiche Baurechte bestehen und z. B. auch das Fällen nahezu aller Bäume planungsrechtlich bereits vorbereitet ist.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abgesichert.

Von einer bindenden Festsetzung der im Bebauungsplanentwurf auf dem Straßengebiet der Landesstraße 180 ausgewiesenen Baumpflanzungen wird abgesehen, da die Durchführung von Baumpflanzungen detailliert mit dem Straßenbauamt Lübeck und dem ZVO abzustimmen ist. Es sind dabei auch die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Verkehrslenkungsrichtlinien (Verkehrsbeschilderung, Lichtsignalanlagen etc.) und die Belange der öffentlichen Versorgungsträger (Ver- und Entsorgungsleitungen) zu berücksichtigen.

3. Ver- und Entsorgung/ Hinweise

Die Ausführungen zum Ursprungsplan gelten unverändert fort.

Das Oberflächenwasser aus dem Bereich des Erweiterungsbaues auf dem Flurstück 147/16 ist im Plangebiet zurückzuhalten. Dafür bietet sich das Kleingewässer im nördlichen Plangebiet an.

Östlich des Plangebietes verläuft der verrohrten Wasserlauf Nr. 1.4.2 des Wasser- und Bodenverband (WBV) AALBEEK. Die Planung sieht entlang des Gewässers keine Neuanpflanzungen vor, sondern lediglich eine Bestandsicherung der vorhandenen Gehölze. Dieses ist aus ortsgestalterischer Sicht erforderlich. Die Belange des WBV sind bei der Planung aber grundsätzlich berücksichtigt. Sollte durch Erschlie-

lungen in das Gewässer eingeleitet werden, sind hierfür die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Innerhalb der Straße „Vogelsang (L 180)“ sind Ver- und Entsorgungsleitungen des ZVO mitgeführt, die es zu schützen gilt. Die Leitungstrassen sind grundsätzlich freizuhalten und dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Die geplanten Standorte für das Neuanpflanzen von Einzelbäumen entlang dieser Straße sind im Vorwege mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zum Schutze der ZVO-Leitungen gegen das Wurzelwerk der Einzelbäume erforderlich.

Die auf den Grundstücken verlegten Hausanschlüsse von dortigen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Der/ die Grundstückseigentümer sind aufgefordert, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem ZVO in Verbindung zu setzen und sich über die Lage der Hausanschlüsse zu erkundigen. Detailplanungen zur Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden auf den ausgewiesenen Grundstücken sind frühzeitig mit dem ZVO abzustimmen.

Schutzbereich der Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG:

Die maximal zulässige Bauhöhe von 41m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Hinweis:

Bei Auffüllungen ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“, zu beachten.

Für Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist Folgendes zu berücksichtigen:

Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

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 Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.

Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen.

Nach Abschluss des Abbaus 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.

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.

Brandschutz

Im Plangebiet sind Zufahrten für die Feuerwehr bei der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Da auf die Festsetzung einer Feuerwehrezufahrt verzichtet wird, wird darauf hingewiesen, dass bei der Objektplanung der oberen Geschosse ausschließlich bauliche Rettungswege vorzusehen sind.

Zur Löschwasserversorgung sind mind. 96 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300m (gem. Erl. des IM v. 24.8.1999) nachzuweisen.

4. Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsbereich der Ostsee.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen aufgrund der Planung nur die Planungskosten.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan 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:

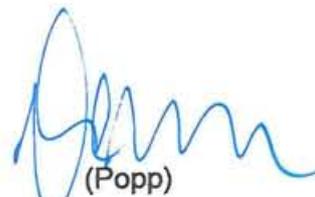
- So weit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 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.

8. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23. September 2004 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 11.01.2005




(Popp)
- Bürgermeister -

Anlage:

Bestandsplan

GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND - BEBAUUNGSPLAN NR. 40, 1Ä.

-BESTANDSPLAN-



Masstab : 1:1000
 Gemeinde : Timmendorfer Strand
 Gemarkung: Klein Timmendorf
 Flur : 3

Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka
 Albert Mahlstedt Str. 15
 23701 Eutin
 Angefertigt : 30.01.2003
 GB- Nr. : LP 03004

Legende

- Wohnhaus
- Nebengebäude
- Teer
- Rasen, Gärten, Ruderalflächen
- Wasser
- Bäume
- Sträucher, Gehölze
- II** Anzahl der Vollgeschosse
- FD** Flachdach

GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND BEBAUUNGSPLAN NR. 40, 1Ä. -BESTANDSPLAN-

M.: 1: 1000
 Stand: 10. Februar 2003

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
 BAHNHOFSTRASSE 40 23701 EUTIN TEL:(04521)79170 FAX:7917-17