

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET IN NIENDORF
ZWISCHEN DER OSTSEE UND DER TRAVEMÜNDER LANDSTRASSE
AN DER OSTSEEALLEE FÜR DAS FLURSTÜCK 151/30**

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. Für das Plangebiet ist die 41. Flächennutzungsplanänderung wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 44 ist seit 1999 rechtsverbindlich.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baumöglichkeiten für verdichteten Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Doppelhäuser.

2. Planung

2.1 Bebauung

Das städtebauliche Konzept beabsichtigt eine Verzahnung der Baukörper mit Freiräumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Durch die verschwungenen Baufluchten und Gebäudestellungen entstehen jeweils begrünte Innenhöfe. Die Ostseeallee soll als Allee von der Travemünder Landstraße zur Ostsee führen. Wichtig ist dabei die Freihaltung dieser Achse von Bebauung.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der näheren Umgebung. Bei der vorhandenen Bebauung an der Ostseeallee handelt es sich ausschließlich um Wohnungen, so dass das Plangebiet auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls entsprechend des näheren städtebaulichen Umfeldes festgesetzt. Zweigeschossigkeit bei offener Bauweise und entsprechenden Grund- bzw. Geschossflächen berücksichtigt die Typik der angrenzenden Mehrfamilienhäuser. An der Küstenreihe sind Reihen- und Doppelhäuser entsprechend den vorhandenen Reihenhäusern auf der anderen Seite der Ostseeallee festgesetzt. Die Festsetzungen sind baufensterbezogen vorgenommen. Die geplanten Gebäude werden die Baufenster nicht vollständig ausfüllen.

Im Bebauungsplan ist für die Gebäude jeweils eine höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um keine städtebaulich unverträgliche Anzahl an Wohnungen zu erhalten. In dieser Lage besteht die Gefahr, dass sehr viele Kleinstwohnungen als Wochenendwohnungen entstehen. Dies ist jedoch nicht Planungswille der Gemeinde.

Als textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 0,6 m über einem Bezugspunkt festgesetzt. Dies ist erfolgt, um ge-

setzt wirkende Gebäude zu vermeiden und um eine städtebaulich nicht gewünschte Baudichte zu unterbinden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kinderheim, das als Sondergebiet -Kurgebiet- mit Heilcharakter anzusprechen ist. Bei bisherigen Planungen wurden von dieser Seite Beeinträchtigungen befürchtet. Aufgrund der vorliegenden Planung ist dieses jedoch nicht mehr gegeben. Bei einem allgemeinen Wohngebiet und einem Sondergebiet -Kurgebiet- handelt es sich um Nutzungen, die hinsichtlich ihrer Immissionsempfindlichkeit vergleichbar sind (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005).

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die voll ausgebaute Ostseeallee. Diese wird durch eine 4,75 m breite Planstraße verlängert, die das Plangebiet erschließt.

Im Geltungsbereich sind insgesamt 68 Wohneinheiten zulässig. Das sind 10 mehr als im Ursprungsplan. Die dafür erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden nicht im Plangebiet nachgewiesen. Dieses ist nicht Wille der Gemeinde, da in diesem Bereich Niendorfs keine weiteren Parkplätze entstehen sollen. Dies führte nur zu einem städtebaulich und verkehrlich unerwünschtem verstärkten Parkplatzsuchverkehr durch Tagesgäste. Die Parkplätze stünden den Anwohnern nicht zur Verfügung. Die Parkplätze sollen vielmehr an der Ecke B 76/ Pamirstraße entstehen. Hier ist im Flächennutzungsplan ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

2.3 Grünordnung

Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sind unter Verwendung folgender Gehölzarten aufzubauen: (Pflanzdichte: mind. 1 Pflanze/qm, Qualität: mind. leichte Heister bzw. Heister)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Wildrosen in Arten	

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Vorentwurf des Landschaftsplanes. Geschützte Biotope gem. § 15 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das unmittelbar nördlich angrenzende Steilufer zur Ostsee ist als geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG zu bewerten. Das Plangebiet stellt sich heute als eine innerörtliche, ökologisch minderwertige Brachfläche dar, die in der Vergangenheit durch Erdbewegungen beeinträchtigt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 44 begründet bereits Baurechte für zwei Gebäude für den Geschosswohnungsbau und sechs Doppelhaushälften. Daraus resultieren Eingriffe in einem Umfang von 3.188 m². Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 956 m² sind im Ursprungsplan festgesetzt. Für diese heute zulässigen Nutzungen muss kein erneuter Ausgleich nach den neuen Berechnungsparametern nachgewiesen werden. Die Ausgleichsflächen werden jedoch an anderer Stelle nachgewiesen.

Im Folgenden wird deshalb ausschließlich der Ausgleichsbedarf für die neu geplanten Eingriffe ermittelt.

Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44:

Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich Eingriffe:

Wohngebäude	=	1.712 m ²
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	856 m ²
Bau der Erschließungsstraßen	=	620 m ²
		<u>3.188 m²</u>
Ausgleichserfordernis 3.188 x 0,3	=	956 m ²
<u>Ausgleichsflächen</u>	anrechenbar:	
900 qm Sukzessionsflächen	100%	900 m ²
80 qm naturnahe Grünflächen	75%	60 m ²
<u>Ausgleichsflächen anrechenbar</u>		<u>960 m²</u>

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt.

Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44:

Wohngebäude	=	2.124 m ²
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	1.062 m ²
Bau der Erschließungsstraßen	=	1.225 m ²
		<u>4.406 m²</u>
Abzgl. Eingriffsfläche Ursprungsplan	=	3.188 m ²
Eingriffsfläche Bebauungsplan Nr. 44, 1. Ä.	=	1.218 m ²
Ausgleichserfordernis 1.218 x 0,5	=	609 m ²
Ausgleichserfordernis Ursprungsplan	=	956 m ²
Ausgleichserfordernis gesamt	=	<u>1.565 m²</u>

Folgende Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan enthalten:

- ⇒ Sukzessionsflächen
- ⇒ naturnahe Anpflanzungen im Sukzessionstreifen (300 qm)
- ⇒ Anpflanzen von Bäumen

Der Sukzessionstreifen dient zur Abschirmung des geschützten Steilufers von der gärtnerischen Nutzung. Durch diese Pufferzone wird eine Beeinträchtigung des Ufers durch die heranrückende Bebauung verhindert. Gleichzeitig werden die Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert.

Die Ausgleichsflächen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Nachweis einer Ausgleichsfläche südlich der Travemünder Landstraße in der Gemarkung Niendorf, Flur 3, Flurstück 181/5 nachgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um nährstoffreiches Grünland. Hier werden 2.000 m² aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen. Durch die Lage unmittelbar an der ehemaligen Bahntrasse, die heute bereits dicht mit Gehölzen und Bäumen bewachsen ist und Biotopcharakter hat, werden sich die hier vorkommenden Gehölze sicher schnell auch auf die Ausgleichsfläche ausbreiten. So ist auch eine gute Vernetzung der Ausgleichsfläche mit anderen Bereichen der Landschaft gegeben.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Grundlage eines Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichergestellt. Dieser Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Kosten für die Ausgleichsfläche entstehen der Gemeinde nicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nach dieser überschlägigen Bilanzierung der Eingriffe der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht wird. Unberücksichtigt sind in dieser Bilanzierung die flächenhaften Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen sowie die Baumpflanzungen.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger spätestens mit Fertigstellung der Erschließung. Kosten entstehen der Gemeinde dafür nicht.

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 als Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Tdf. Strand. Im Rahmen der Erschließung muss voraussichtlich eine Pumpstation mit den Maßen 7,0 x 9,0 Meter errichtet werden.

3.5 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann 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. Die Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen eines Generalentwässerungsplanes für die Gemeinde untersucht.

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

3.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet. Im südwestlichen Plangebiet ist im Allgemeinen Wohngebiet ein Sammelplatz für Müll- bzw. Wertstoffbehälter festgesetzt.

3.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Niendorf" gewährleistet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. 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.

Die Erreichbarkeit alle Gebäude im Plangebiet ist über die Ostseeallee gewährleistet. Diese endet mit 20 Meter Breite in einer Entfernung von etwa 65 Metern zur Ostsee. Von dort führt eine mindestens 5 Meter breite und 65 m lange Wohnstraße bis zum hintersten Wohnhaus.

4. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Erschließung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger.

5. 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.

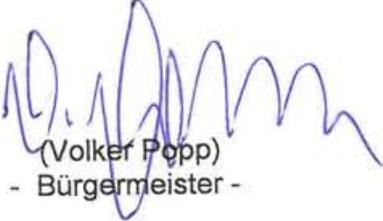
6. Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.68 (BGBl. II S. 173) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21.07.69 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

7. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.06.2002 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 20.11.2002



(Volker Popp)
- Bürgermeister -

Anlage:

Lage der Ausgleichsfläche

BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 1.ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

Anlage zur Begründung

-Lage der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Niendorf-

