

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE EBELTOFTER STRAßE 10 UND BAHNHOFSTRASSE 12A

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL.: 0451 / 809097-0, FAX.: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Vorbemerkungen	2
1.1.	Planungserfordernis/ Planungsziele	2
1.2.	Rechtliche Bindungen	3
2.	Bestandsaufnahme	3
3.	Begründung der Planinhalte	3
3.1.	Flächenzusammenstellung	3
3.2.	Auswirkungen der Planung	3
3.3.	Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.4.	Erschließung	4
3.5.	Grünplanung	4
3.6.	Emissionen / Immissionen	4
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Hinweise	5
6.	Kosten	6
7.	Billigung der Begründung	6

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Grundstücke Ebeltofter Straße 10 und Bahnhofstraße 12a

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52. Die Grundstücke sind weitgehend entsprechend den Festsetzungen bebaut. Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 12a möchte der Eigentümer ein weiteres Bauvorhaben verwirklichen. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da damit den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden kann. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird vermieden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 390 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Rechtliche Bindungen

Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planung nicht berührt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52. Diese sehen ein Allgemeines Wohngebiet mit zulässiger Zweigeschossigkeit und zwei Baufenstern mit jeweils 150 m² Grundfläche vor.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand nördlich der Bahnhofstraße, zwischen Ebeltofter Straße und B 76. Die Grundstücke sind bebaut. Die Bepflanzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 wurden weitgehend umgesetzt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	ca. 2.880 m ²	100 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 2.880 m²	100 %

3.2. Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 90 m² geschaffen. Die insgesamt zulässige Grundfläche von 390 m² entspricht einer Grundflächenzahl von 0,14 und bleibt damit weit unter den im § 17 der BauNVO genannten Höchstwerten. Negative Auswirkungen werden nicht angenommen.

3.3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort. Neu festgesetzt wird lediglich ein zusätzliches Baufenster. Auf dem Grundstück Ebeltofter Straße 10 wird das Baufenster an den Gebäudebestand angepasst. Soweit die Festsetzungen zur Bepflanzung aus dem Ursprungsplan bereits umgesetzt wurden, wird nunmehr ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Zusätzlich aufgenommen wird eine Festsetzung zur Gestaltung für das zusätzliche Baufenster. Damit sich das Gebäude harmonisch einfügt, wird ein Pfannendach mit einer Dachneigung von max. 25° festgesetzt.

3.4. Erschließung

Belange der Erschließung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Parkplätze stehen in der Bahnhofstraße und der Ebeltofter Straße zur Verfügung. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Bundesstraße 76, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 76 nicht angelegt werden.

3.5. Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen basieren auf dem Ursprungsplan. Bereits durchgeführte Bepflanzungen werden nunmehr mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

3.5.1. Eingriff und Ausgleich

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.5.2. Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind nicht berührt, da nicht in Gehölzstrukturen eingegriffen wird.

3.6. Emissionen / Immissionen

3.6.1. Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

3.6.2. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der B 76 berührt. Im Rahmen des Ursprungsplans wurde ein Schallgutachten erarbeitet; die dort empfohlenen Maßnahmen wurden festgesetzt und gelten unverändert fort.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht berührt. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010, IV 334-166.701.400 ist zu beachten.

5. Hinweise

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. Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 Abs.1 BBodSchV besteht. Nach Abschluss der Arbeiten 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 Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003).

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

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

7. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 23.05.2013 gebilligt.

Timmendorfer Strand, *04.07.2013*



Bürgermeisterin 

Der Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung ist am *04.07.13* in Kraft getreten.