

B E G R Ü N D U N G

ZUR

2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 53

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR EIN GEBIET AN DER DÄNISCHEN STRASSE
IN TIMMENDORFER STRAND**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (2) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4a (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

1. Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde am 14.04.1967 genehmigt. Die vorliegende Planung entspricht dem Flächennutzungsplan und dem Entwurf des Landschaftsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 53 ist seit 1997 rechtskräftig.

Planungsanlass/ Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 53 sieht für das Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit Stadtvillen/ Geschosswohnungsbau vor. In den sehr eng festgesetzten Baufenstern ist jeweils eine Grundfläche von 150 m² zulässig.

Von diesen Planungszielen weicht die Gemeinde jetzt ab, um zu Gunsten von Reihenhäusern ein erweitertes Angebot auch für Familien im Ort zuschaffen. Aufgrund dieses Zieles wird die zulässige Grundfläche etwas erhöht, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird jedoch im Vergleich zum Ursprungsplan eher reduziert. Eine familiengerechte Bauweise erfordert eine etwas höhere Grundfläche

2. Planung

Die Art der Nutzung bleibt unverändert erhalten.

Das Maß der Nutzung wird, wie folgt, geändert:

- Die drei Baufenster werden so vergrößert, dass insgesamt 10 Reihenhauseinheiten möglich werden.
- Die zulässige Zahl von Wohneinheiten wird von 15 auf 10 reduziert.
- Die insgesamt Grundfläche wird von 450 m² auf 640 m² erhöht. Nach dem vorliegenden Bauungskonzept des Vorhabenträgers werden jedoch nur 590m² ausgenutzt. Der Bebauungsplan soll jedoch noch etwas Spielraum bieten.

Die Erschließung bleibt unverändert erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der Bebauungsplanänderung erhöht sich der zulässige Bebauungsgrad um 190 m² zuzüglich 95 m² für Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 142,5 m². Die Gemeinde verzichtet jedoch auf den Nachweis dieser geringen Ausgleichsfläche da diese unerheblich ist und die Planung insgesamt eine sinnvolle Verdichtung innerhalb des Ortes darstellt.

Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebbauung des Gebietes bei Aufhebung des Bebauungsplanes auch nach § 34 BauGB zulässig wäre.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan.

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

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird über vorhandene Regenwasserleitungen abgeführt. Das Wasser muss vor Einleitung, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/ 5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), mechanisch gereinigt werden.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserentsorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. 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 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.

3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.6 Hinweise

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.

4. Kosten

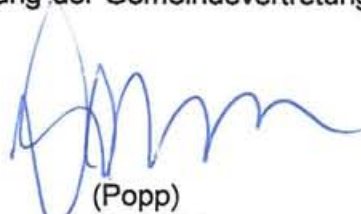
Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Diese werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet sind nicht vorgesehen.

6. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29. September 2005 gebilligt.



(Popp)

Timmendorfer Strand, 04.10.2005

- Bürgermeister -



Anlage 1: Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht wird ggf. nach der Beteiligung der Behörden ergänzt und fortgeschrieben.

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Baugrundstück innerhalb eines Neubaugebietes. Keine Gebiete werden durch die Planung erheblich beeinflusst.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gewährleistet. Es kommt nach dem derzeitigen Kenntnisstand zu keinen zusätzlichen Emissionen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Realisierung der Planungen wird sich der Umweltzustand hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft, Boden, Wasser, Flora und Fauna innerhalb des Geltungsbereiches nicht erheblich verändern.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in ähnlicher Form genutzt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen geplant, da die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des eng gefassten Geltungsbereiches gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur beschriebenen Planung in dem Gebiet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

„Technische Verfahren“ sind im Rahmen der Umweltprüfung nicht verwendet worden. In der Summe sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Da bei einer Realisierung der Planungen keine ungewöhnlichen oder besonders hohen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird die Überwachung der Umweltauswirkungen auf ein Minimum beschränkt bleiben können. Diese erfolgt im Rahmen der gesetzlich geregelten Genehmigungsverfahren (z. B. Bauanträge).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei einer Realisierung der Planung erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgüter, da aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 bereits eine entsprechende Nutzungsintensität zulässig ist.

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten:

Zusammenfassende Erklärung

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Es wird auf die Stellungnahme des Kreises vom 22.02.05 verwiesen:

Entsprechend der dargelegten Planungsabsicht sind in dem vorgelegten Umweltbericht die zu berücksichtigenden Belange dargelegt und im Sinne der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgearbeitet.

Aus Sicht der Gemeinde ist dem nichts hinzuzufügen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Es wird auf den Inhalt der Verfahrensakte verwiesen. Aufgrund der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Hinweise sind in der Planung berücksichtigt worden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Aufgrund des eng gefassten Geltungsbereiches gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur beschriebenen Planung in dem Gebiet.