

B E G R Ü N D U N G

ZUR AUFSTELLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR EIN GEBIET IN GROß TIMMENDORF

SÜDLICH DER DORFSTRAßE,

ÖSTLICH DES RUPPERSDORFER WEGES,

FLURSTÜCKE 33/15, 33/17 UND 33/19 TLWS.

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. Dieser stellt das Plangebiet im Grundsatz als Mischbaufläche dar. Geringe Abweichungen sind aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan werden entsprechend ergänzt.

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	2001
Groß Timmendorf	174	166	172	256	214	257	289	--
Gemeinde	1132	1546	3310	9890	7472	8910	7944	8909

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 Erweiterungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Beherbergungsbetrieb, der auch Ferienwohnungen vermietet.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die vorhandene Bebauung am Rupersdorfer Weg und an der Dorfstraße ist bestandsorientiert überplant. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bebauung am Ruppersdorfer Weg und soll eine lockere Bebauung ermöglichen. Um gestelzt wirkende Gebäude ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,5 m über dem vorhandenen Gelände Straße festgesetzt. Um ortsplanerisch unverträgliche Geländemodellierungen auf den Grundstücken zu verhindern, ist festgesetzt, dass das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten ist.

Am Ruppersdorfer Weg gibt es bereits südlich des Plangebietes Grundstücke, die in zweiter Reihe bebaut sind. Die Gemeinde will im Plangebiet in zweiter Reihe eine weitere Bebauung ermöglichen. Die damit ermöglichte weitere Entwicklung ist orts- und landschaftsplanerisch vertretbar.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein sieht aufgrund der Planung *„eine ungeordnete, städtebaulich fragwürdige Bebauung ..., die auf bauleitplanerische Weise zugelassen werden soll. ... Die Bauaufsicht befürchtet eine weitere Bebauung in den benachbarten rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 33/3 und 34/3 die danach nicht mehr verhindert werden kann.“*

Die Gemeinde sieht die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung nicht. Südlich des Plangebietes gibt es bereits auf den Flurstücken 34/ 3 und 34/ 1 eine Bebauung in der zweiten Reihe. Im Plangebiet wird ebenfalls eine Bebauung in der zweiten Reihe geplant. Dass sich daraus auch südlich des Plangebietes Baurechte auf Grundlage des § 34 BauGB ergeben bewertet die Gemeinde nicht als Problem. Vielmehr ist die Gesamtplanung aus Sicht der Gemeinde als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 BauGB zu werten, da so die bestehende Siedlung verdichtet wird. Mit der vorliegenden Planung nimmt die Gemeinde ihr verfassungsmäßiges Recht auf die eigene Planungshoheit wahr. Dass sich gleichzeitig auch Baurechte auf Grundlage des § 34 BauGB ergeben ist zulässig. Die Gemeinde sieht hier keinen weiteren Planungsbedarf.

2.2 Verkehr

Die Erschließung der beiden rückwärtigen Baufenster erfolgt vom Ruppersdorfer Weg. Hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundstückes festgesetzt.

2.3 Grünordnung

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung entsprechend dem Runderlaß des Landes findet nur für das Flurstück 33/19 Anwendung. Im Plangebiet ist mit dem Bau von 2 Häusern mit einer Grundfläche von je 80 m² zu rechnen. Für die Ausgleichsermittlung werden 50% dazu addiert für die weitere Versiegelung für Nebenanlagen und Zufahrten. Bei 2 Häusern ergibt sich eine versiegelte Fläche von 240 m². Der erforderliche Ausgleich gem. dem o. g. Erlaß errechnet sich wie folgt: $240 \text{ qm} \times 0,5 = 120 \text{ m}^2$ Ausgleichsflächenerfordernis

Zur Schaffung eines neuen ortsüblichen Ortsrandes ist deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass am östlichen Rand des Flurstückes 33/19 zehn großwachsende Obstbäume zu pflanzen sind. Die Ausgleichsmaßnahme ist dem Grundstück zugeordnet.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine Auflage in der Baugenehmigung durch den Landrat des Kreises Ostholstein sichergestellt. Eine weitergehende Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen z. B. durch einen städtebaulichen Vertrag ist rechtlich nicht notwendig und wäre eine Überreglementierung. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Bauherren die Auflage entsprechend umsetzen werden. Sollte dies nicht erfolgen hat der Landrat des Kreises Ostholstein ausreichend rechtliche Mittel eine Umsetzung zu fordern. Die Kosten für die Anpflanzungen belaufen sich auf etwa 50 Euro pro Baum. Diese Kosten sind von den Bauherren zu tragen. Eine Umsetzung erfolgt spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens. Die Gemeinde wird sich dafür einsetzen, dass die Bauherren auf freiwilliger Basis zur Ortsrandeingrünung Anpflanzungen vornehmen und entsprechende Forderungen in die Stellungnahme zum Bauantragsverfahren aufnehmen.

3. Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendigen Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunter-

nehmen (Zweckverband Ostholstein) 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 (am Ruppertsdorfer Weg) 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. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Geltungsbereich ein zusätzlicher Wasserhydrant installiert.

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. Kosten

Der Gemeinde entstehen aufgrund der vorliegenden Planung keine Kosten.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

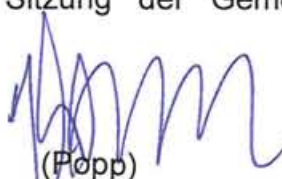
- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

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 20. September 2001 gebilligt.


(Popp)

Timmendorfer Strand, 15.11.2001 - Bürgermeister –

