

Erläuterungsbericht

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Timmendorfer Strand.

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlaß des Innenministers vom 14.04.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigt.

In ihrer Sitzung am 17.12.1981 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand die Aufstellung der 16. Flächennutzungsplanänderung. Aus dieser Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Timmendorfer Strand entwickelt werden.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die genannte Flächennutzungsplanänderung beinhaltet ein bisher als SO-Kur (nach § 11 BauNVO) ausgewiesenes Gebiet in Niendorf, welches nunmehr in eine Wohnbaufläche (§ 1 Nr. 1 BauNVO) umgewandelt werden soll.

Der Bau- und der Hauptausschuß sowie die Gemeindevertretung haben einstimmig beschlossen, daß bisher als SO-Kur (§ 11 BauNVO) ausgewiesene Gebiet in eine Wohnbaufläche (§ 1 Nr. 1 BauNVO) umzuwandeln. Die gemäß § 2 a des BBauG am 7.1.1982 durchgeführte Bürgerbeteiligung brachte keine Einwände gegen die Umwandlung.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand nimmt die ihr vom Land nach dem Raumordnungsplan zugewiesene Funktion, den Fremdenverkehr in einem Fremdenverkehrsordnungsraum fortzuentwickeln, besonders ernst.

Es ist ihr erklärtes Ziel, dem Kur- und Erholungsbedürfnis der namentlich aus den Ballungsgebieten des nordwestdeutschen Raumes in ihr Bad drängenden Menschen unter anderem durch ein differenziertes Unterkunftsangebot Rech-

nung zu tragen. Die Gemeinde wirkt insbesondere daraufhin, daß zwischen den einzelnen Unterkunftsformen (vom Komfort-Hotel über das Familien-Hotel, die Pension, das Fremdenheim, das Ferien-Haus, die Ferien-Wohnung bis hin zum Privatquartier) ein ausgewogenes der Nachfrage entsprechendes Verhältnis besteht.

Um ihre Aufgabe lösen zu können, hat die Gemeinde die gesamte bäderwirtschaftliche Infrastruktur so angelegt, daß von ihr Impulse zu Investitionen in die oben erwähnten Unterkunftsarten ausgehen. In einigen Fällen hat die Gemeinde Grundstücke, die einer dieser Entwicklung fremden Bebauung zugeführt werden sollten, angekauft und (mit ihren Vorstellungen sichernden Konditionen) wieder veräußert.

Die Gemeinde hat die Bauleitplanung konsequent und intensiv auf diese Strukturziele ausgerichtet. Dieses insbesondere in einer Zeit, als die Zweitwohnungen an den Schleswig-Holsteinischen Küsten sprunghaft anstiegen und die Abwehr dieser Flut zu einem bauplanungsrechtlichen Problem wurde.

Der entscheidende Widerstand der Gemeinde gegenüber Versuchen, Fremdenverkehrsbetriebe in Eigentumswohnblocks oder Hotelzimmer in Teileigentumseinheiten umzuwandeln, hat zu einer Reihe von Verwaltungsstreitverfahren geführt. Daran ist unter anderem auch deutlich geworden, daß einer zunehmenden Ausweisung von Sondergebieten Grenzen gesetzt sind. So wurde klar, daß Sondergebiete nur solange gerechtfertigt sind, wie das Fassungsvermögen des Strandareals und die Kapazitäten der Kurmitteleinrichtungen reichen.

Die Gemeinde hatte die Ausweisung der Sondergebietsgeltungsräume Ende der 60er bis Mitte der 70er Jahre extensiv vorgenommen. Ein Blick auf den Flächennutzungsplan zeigt, daß in

Niendorf die Sondergebiete seewärts der Strandstraße von der Gemeindegrenze nach Lübeck bis über den Hafen hinausreichen. Die Gemeinde hat das getan, um sich zunächst einmal räumlich genügend Alternativspielraum für die Festsetzungen nach den § 10 und § 11 der BauNVO zu verschaffen. Zugleich mußte sie darauf drängen, rechtlich abzuklären, welche Festsetzungsmöglichkeiten sie nach dem Bauplanungsrecht hat, um alle Versuche, ihre Bebauungspläne zu unterlaufen, abwehren zu können.

Rechtlich zeichnet sich nach den Erörterungen im Mai 1980 in Timmendorfer Strand zwischen dem Innenminister, dem Bundeswohnungsbauminister, dem Kreis Ostholstein und der Gemeinde Timmendorfer Strand und nach dem Urteil des Landesverwaltungsgerichtes in Schleswig die nach § 11 der BauNVO gebotene Lösung ab.

Für Sondergebiete nach § 10 hat das Land Schleswig-Holstein die bekannte Gesetzesinitiative ergriffen (§ 39 h Abs. 9,10).

Seit einiger Zeit, besonders in den beiden letzten Jahren, wird deutlich, daß angesichts der Strand- und Kurmittelkapazitäten, aber auch mit Rücksicht auf veränderte bädewirtschaftliche Entwicklungen, (hervorgerufen durch ein Übermaß an Eigentumswohnungsbauten, die - soweit sie vermietet werden - den klassischen Beherbergungsbetrieben erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten bereiten) und schließlich wegen der sich zuspitzenden wirtschaftlichen Lage bestimmte Gebiete aus den Festsetzungen nach § 11 der BauNVO entlassen werden müssen. Dadurch gewinnt die feste Absicht der Gemeinde, in den Kurkernbereichen an den an § 11 orientierten Plänen festhalten zu wollen, zugleich an Überzeugungskraft.

Aus den Gründen hat die Gemeinde bereits einige Areale aus den Sondergebieten herausgelöst.

Das hier in Rede stehende Areal eignet sich unter keinem Gesichtswinkel mehr für eine Sondergebietsnutzung.

Der Strand vor dem Grundstück ist so schmal, daß auf ihm zwar noch der nach Brodten und Travemünde führende Wanderweg Platz hat. Ein Badebetrieb mit der üblichen Strandnutzung (Aufstellung von Strandkörben etc.) ist jedoch nicht möglich.

Zwischen dem Schwimmbad Niendorf und der Koppel hat die Gemeinde in den 60er Jahren (damals war die vitale Bedeutung der Bauleitplanung für den Fremdenverkehr noch nicht erkannt worden) u.a. den Bau von drei 3-geschossigen Blocks mit Eigentumswohnungen zugelassen. Westlich und südlich der Parzelle sind WA-Gebiete ausgewiesen (mit Ausnahme des Grundstückes, auf dem ein Kinderheim existiert).

Angesichts der Schwierigkeiten, die die Gemeinde bereits im Niendorfer Kernbereich in unmittelbarer Nähe der Seebrücke und der Kureinrichtungen hat, Festsetzungen für Beherbergungsbetriebe durchzusetzen (die Gemeinde führt hier seit 1977 einen Prozeß, der noch nicht beendet ist), mit Rücksicht auf die fast erstickte Bereitschaft, Beherbergungsbetriebe nach § 11 der Baunutzungsverordnung außer in den Kernbereichen zu errichten, ist es aussichtslos, auf der hier zur Debatte stehenden Koppel an einer Ausweisung als Kurgebiet festzuhalten, nachdem auf den, den Kureinrichtungen naher gelegenen Grundstücken 1968 Eigentumswohnungen zugelassen worden sind. Faktisch und optisch ist die sogenannte "Krögerkoppel" als ein vom Kurgeschehen abgelegenes Gebiet zu bezeichnen.

Diese Zusammenhänge haben dazu geführt, daß die Gemeindevertretung, die gewiß nicht ohne Not Areale aus Sondergebieten entläßt, einstimmig die Umwandlung der Parzelle in eine WA-Fläche beschlossen hat.

i.A.
30
6.83



Um zu verhindern, daß sich hier stattdessen weitere Zweitwohnsitze bilden können, beabsichtigt die Gemeinde, den ersten Vor-entwürfen zu folgen, diese sehen in Küstennähe nur eine eingeschossige und landwärts lediglich eine zweigeschossige Bebauung vor. Eine Grundflächenzahl von ca. 0,2 wird angestrebt. Die bebaubaren Flächen sollen so ausgelegt werden, daß nur Wohneinheiten entstehen, die von ihrer Größe her nur für Dauerwohnzwecke geeignet sind. Dieses beabsichtigt die Gemeinde auch dadurch zu gewährleisten, daß sie nur max. den Bau von zwei Wohnungen je Grundstück zulassen will. Die Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen geschaffen werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr. Weiteren Anschlüssen an die zentrale Abwasseranlage kann das Amt für Land- und Wasserwirtschaft nur zustimmen, wenn eine weitere Entlastung des Klärwerkes Timmendorfer Strand erfolgt und die erforderliche Erweiterung des Klärwerkes Ratekau unverzüglich in Angriff genommen wird.

Tatsächlich sind die Planungen für eine Erweiterung des Klärwerkes abgeschlossen und liegen dem ALW seit dem 4.3.82 zur Genehmigung vor. Nach Aussage des Zweckverbandes Ostholstein ist die Kapazität der Klärwerke Timmendorfer Strand und Ratekau so ausgelegt, daß weitere Anschlüsse möglich sind und die Bauleitplanung unverzüglich weitergeführt werden kann. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen. Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb des F-Planänderungsbereiches befinden sich elektrische Versorgungsanlagen der Schleswag AG. Die künftige Bebauung ist diesen Anlagen anzupassen. Für Annäherungen an die vor-

handenen Versorgungsanlagen von weniger als 20 m ist bereits bei der Planung von Neubauten und Bebauungsplänen die Genehmigung bei der Schleswig AG einzuholen.

Wegen der Großraumplanung des Flächennutzungsplanes sind nicht eingetragen:

sämtliche der Ortsnetzversorgung dienenden Anlagen, wie Freileitungen, Erdkabel und Kabelverteilerschränke sowie Trafostationen für zukünftige Bebauungsgebiete.

Da der zukünftig benötigte Energiebedarf des Plangebietes noch nicht bekannt ist, können konkrete Angaben über zusätzlich notwendige Versorgungsanlagen zur Zeit nicht gemacht werden. Die hierfür notwendigen Versorgungsflächen werden im Rahmen der Stellungnahme zu den nachfolgenden Bebauungsplänen festgelegt und müssen der Schleswig AG zur Durchführung ihrer Versorgungsaufgaben zur Verfügung gestellt werden.

Timmendorfer Strand, den 07. 10. 1982

- Der Bürgermeister -

han jern

