

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET LANDSEITIG DER STRANDSTRASSE ZWISCHEN
MÜCKENWÄLDCHEN UND KINDERHEIM IN NIENDORF**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 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)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	3
2	Planungserfordernis	3
3	Entwurfsbegründung	4
4	Planbegründung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Waldschutzstreifen	5
4.4	Erschließung	5
4.5	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
5	Überschwemmungsgebiet	6
6	Wasserschongebiet	7
7	Ver- und Entsorgung	7
7.1	Trinkwasserversorgung	7
7.2	Versorgung mit elektrischer Energie	7
7.3	Gasversorgung	7
7.4	Abwasserbeseitigung	7
7.5	Oberflächenwasser	7
7.6	Müllentsorgung	8
7.7	Löschwasserversorgung	8
8	Kosten	8
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
10	Beschluss der Begründung	8

B E G R Ü N D U N G

zur **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17** der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet landseitig der Strandstraße zwischen Mückenwäldchen und Kinderheim in Niendorf.

1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, ist die Gemeinde Timmendorfer Strand Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In dem werden weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich.

Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet werden. Dabei ist das Landschafts- und Ortsbild äußerst pfleglich zu behandeln.

Der vorliegende Entwurf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 weicht nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde – genehmigt durch Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a – 312/2 – 03.10 -, ab. Das Gebiet ist als Wohnfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Seine zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m².

2 Planungserfordernis

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen beschloss am 04.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 – 3. Änderung, um die städtebaulichen Aspekte und unterschiedlichen Belange in dem Aufstellungsverfahren im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung prüfen zu können. Da es sich um eine Entwicklung des Innenbereiches handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Dies ist zulässig, weil die zulässige Grundfläche kleiner als 20 000m² ist und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

3 Entwurfsbegründung

Ziel der Planung soll die Anhebung der GRZ von 0,16 auf maximal 0,2 für das Grundstück Strandstraße 2a westlich des Mückenwäldchens sein. Dadurch wird eine Angleichung der baulichen Ausnutzung an die Festsetzungen der Nachbargrundstücke erreicht und die Erschließung des Grundstücks ist planungsrechtlich zu sichern.

4 Planbegründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Strandstraße 2 sieht der vorliegende Entwurf eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vor. Im Ursprungsplan ist das Grundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 in den besonderen Nutzungszweck des Grundstücks Strandstraße 4 - Kinderheim – des Vereins für Ferienkolonie einbezogen worden. Die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat ergeben, dass dies falsch ist. Die Änderung sieht nunmehr die Einbeziehung in das benachbarte festgesetzte allgemeine Wohngebiet für die Häuser Strandstraße 2a bis 2f vor. Damit wird der Fehler des Ursprungsplanes korrigiert.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden wegen der gewünschten Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur allgemein zugelassen. Wegen mangelnder Gebietsverträglichkeit sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Lediglich für das Grundstück Strandstraße 2a wird das Maß der baulichen Nutzung von GRZ = 0,1 auf GRZ = 0,2 in Anpassung an die Nachbarbebauung angehoben. Die überbaubar festgesetzte Fläche ist dementsprechend geändert worden. Diese Änderung ist im Rahmen der Gleichbehandlung planungsrechtlich geboten und städtebaulich vertretbar.

4.3 Waldschutzstreifen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt westlich das private sogenannte Mückenwäldchen in einer Größe von 61.826 m² an. Der Waldschutzstreifen von 30 m Breite gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Aufgrund des baulichen Bestandes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit der zugestimmten Waldabstandsunterschreitung wird gemäß örtlicher Absprache vom 09. Juli 2009 mit Herrn Wiedemann von der Forstbehörde der Waldschutzstreifen auf 11 m Breite reduziert. Um den geplanten südwestlichen Anbau an das Gebäude Strandstraße 2a in Verlängerung der nordwestlichen Gebäudeflucht um 6 m realisieren zu können, wird der Waldschutzstreifen zusätzlich in Anspruch genommen. Die Baugrenze ist entsprechend festgesetzt. Innerhalb des Waldschutzstreifens sind Gebäude mit weicher Bedachung, die die Anforderungen nach § 33 LBO Abs. 1 nicht erfüllen, nicht zulässig. Eine Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 (2) Landeswaldgesetz wurde durch den fachdienst Bauordnung des Kreis Ostholstein mit Datum vom 07.04.2010, Aktenzeichen 00873-10-42 /, in Aussicht gestellt. Hinweise sind in die Bebauungsplanänderung übernommen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das bebaute Flurstück 20/14 (Strandstraße 2a) wird planungsrechtlich über ein mindestens 3,5m breites und rd. 30m langes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu Gunsten des Flurstücks 20/14 gesichert.

4.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das heterogene Baugebiet verbietet im Grunde baugestalterische Festsetzungen. Lediglich eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachform erscheint angemessen. Deswegen werden für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° festgesetzt. Innerhalb des Waldschutzstreifens sind Gebäude mit weicher Bedachung, die die Anforderungen nach § 33 LBO Abs. 1 nicht erfüllen, wegen der Brandgefahr nicht zulässig.

5 Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Ostsee. Die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand haben mit Unterstützung des Landes Schleswig-Holstein die Errichtung der Küstensicherungs- und Hochwasserschutzanlagen durchgeführt mit einer beidseitigen angeschütteten Stahlspundwand mit einer Höhe von + 3,00 m über NN.

Unterhalb der Höhe von NN +3,5m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5m empfiehlt die Untere Küstenschutzbehörde zum Gefährdungsausgleich unter anderem:

- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5m NN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder andren tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0mNN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0m NN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0mNN.
- Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden.

6 Wasserschongebiet

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan in einem Wasserschongebiet. Dem Schutz von Trinkwassergewinnungsanlagen ist hinreichend Rechnung zu tragen. Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen treten erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft.

7 Ver- und Entsorgung

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

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

7.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag.

7.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Das anfallende Abwasser ist dieser Anlage zuzuführen.

7.5 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht vor Ort versickert, der Oberflächenwasserleitung zuzuführen. 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.

7.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

7.7 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 innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Im Übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß des vorgenannten Erlasses ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden

8 Kosten

Der Gemeinde entstehen aufgrund der vorliegenden Planung keine Kosten.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 05. Oktober 2010 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 01.07.2010 Siegel

(Volker Popp)
- Bürgermeister –

Die 3. Bebauungsplanänderung ist am 01.07.2010 in Kraft getreten.