

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE PAMIRSTRASSE 13-19

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- 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	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Bebauung	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.2.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.3	Erschließung	5
3.3.1	Stellplätze	5
3.3.2	Parkplätze	5
3.4	Grünplanung	5
3.4.1	Eingriffe	6
3.4.2	Artenschutz	6
4	Emissionen/Immissionen	6
4.1	Emissionen	6
4.2	Immissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Stromversorgung	6
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	6
5.3	Müllentsorgung	7
5.4	Löschwasserversorgung	7
5.5	Gasversorgung	7
6	Hinweise	7
6.1	Bodenschutz	7
7	Kosten	8
8	Beschluss der Begründung	8

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Für zwei Grundstücke an der Pamirstraße besteht der Wunsch der Eigentümer, Dachgeschossausbauten und einen Anbau an ein vorhandenes Gebäude vorzunehmen.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 14.01.2010 die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Planungsziel ist die Anhebung der Geschossflächenzahl und die Anpassung der überbaubaren Flächen an den Gebäudebestand bzw. die geplanten Anbauten. Eine Anhebung der Grundflächenzahl ist nicht beabsichtigt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 650 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

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die geringfügige Anhebung der Geschossflächenzahl und die Neuordnung der Baugrenzen nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet Siedlungsfläche. Abweichungen zum Landschaftsplan sind durch die Planung nicht gegeben.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorf östlich der Pamirstraße. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit Wohngebäuden, tlw. mit Ferienvermietung mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich einige Einzelgehölze.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	ca. 3.250 m ²	100 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 3.250 m²	100 %

3.2 Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anhebung der Geschossflächenzahl um 5 % geschaffen werden. Damit werden von den Eigentümern geplante Dachgeschossausbauten ermöglicht. Die Inanspruchnahme der Dachgeschosse entspricht den Vorgaben des BauGB zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Eine weitere Planänderung beinhaltet die Anpassung der Baugrenzen an den Bestand und die geplanten Anbauten. Negative Auswirkungen werden durch die Planung nicht erwartet. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten mit Ausnahme der Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unverändert fort. Hier ist die BauNVO 1977 weiter anzuwenden. Neu gefasst werden die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl auf der Basis der BauNVO 1990.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Änderungsbedarf im Hinblick auf die Planinhalte ergibt sich nicht.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernehmen die Grundflächenzahl aus dem Ursprungsplan. In Anwendung der BauNVO 1990 wird hier in Bezug auf die Regelungen des § 19 (4) BauNVO die Festsetzung einer höheren Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO erforderlich. Damit können die vorhandenen Stellplätze mit Zufahrten und Garagen / Nebengebäude gesichert werden.

Die Geschossflächenzahl wird gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig von 0,3 auf 0,35 angehoben. Dadurch werden Dachgeschossausbauten erleichtert.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden geringfügig erweitert und auf den Bestand bzw. die geplanten Anbauten abgestellt. Änderungsbedarf für die Bauweise ergibt sich nicht.

3.2.4 Sonstige Festsetzungen

Das im Ursprungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann entfallen, da die Grundstücke 208/1 und 208/2 in einer Hand sind. Die Notwendigkeit einer Regelung im Bebauungsplan für die Zufahrt wird nicht gesehen. Da das Flurstück 208/1 nicht an einer öffentlichen Straße liegt bzw. keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zur Straße hat, kann für bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten eine Baugenehmigung erst nach Sicherstellung der Erschließung (Baulast für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Grundstücksvereinigung) erteilt werden.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Pamirstraße gegeben. Änderungen sind nicht geplant. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3.1 Stellplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen.

3.3.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen in der Pamirstraße zur Verfügung.

3.4 Grünplanung

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen wenig Spielraum. Die Festsetzung für Bepflanzungen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.4.1 Eingriffe

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

3.4.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der Gehölzstrukturen mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen. In diese wird durch die Planung nicht eingegriffen.

4 Emissionen/Immissionen

4.1 Emissionen

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Immissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die B 76. Aufgrund der Entfernung von etwa 100 m sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

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 Geländemodellie-

zung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

6.2 Gewässer

Südöstlich des Plangebietes verläuft das Gewässer 1.2 des Wasser- und Bodenverbandes Aalbeek. Gem. § 6 der Verbandssatzung gilt neben den verrohrten Gewässern ein Geländestreifen von 6,00 m Breite nach jeder Seite der Rohrleitungsachse als Verfügungstreifen. Innerhalb dieser Verfügungstreifen dürfen bauliche Anlagen (z. B. Gebäude, Garten- und Gerätehäuser, feste Einfriedigungen) nur in besonders begründeten Fällen und nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verbandes und Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 15.12.2010 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 23.02.2011 Siegel

(Volker Popp)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 23, 1. Änderung ist am 17.02.2011 in Kraft getreten.