

BEGRÜNDUNG

ZUR

8. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR GRUNDSTÜCKE AN DER POSTSTRASSE

IM EINMÜNDUNGSBEREICH DER BIRKENALLEE

- TEILBEREICH 1 -

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 (§ 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	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung des Bebauungsplanes	3
3.1	Bebauung	3
3.2	Erschließung	4
3.3	Grünplanung	4
4	Ver- und Entsorgung	4
4.1	Wasserver-/ und –entsorgung	4
4.2	Stromversorgung	4
4.3	Müllentsorgung	4
4.4	Gasversorgung	4
4.5	Löschwasserversorgung	4
5	Hinweise	5
5.1	Wasserschongebiet	5
5.2	Baumschutzsatzung	5
5.3	Bodenschutz	5
6	Kosten	6
7	Beschluss der Begründung	6

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 27, 8. Änderung** der Gemeinde Timmendorfer Strand für Grundstücke an der Poststraße im Einmündungsbereich der Birkenallee.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst, ist die Gemeinde Timmendorfer Strand Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der vorliegende Entwurf über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 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 Wohnbaufläche dargestellt.

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss am 11.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 27, 8. Änderung.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen hat die Gemeinde Timmendorfer Strand den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gefasst. Die Bebauungsplanänderung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung statt. Ziel des Bebauungsplanes ist eine höhere Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich als Maßnahme der Innenentwicklung.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist bereits mit Wohngebäuden bebaut.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	1.478m ²	74%
Verkehrsfläche	513m ²	26%
Größe Baugebiet insgesamt:	1.991m²	100 %
	ca. 2 ha	

3.1 Bebauung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für gesamten Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Für das Eckgrundstück im Nordwesten des Geltungsbereiches sind eine Geschossfläche von 0,6 sowie eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Für die weiteren Grundstücke entlang der Poststraße sind eine GFZ von 0,45 sowie eine eingeschossige Bauweise ausgewiesen. Mit Ausnahme des Flurstückes 295/1 ist im Plangebiet eine offene Bauweise ausgewiesen. Auf dem Flurstück 295/1 ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Wandhöhe ist mit 6,80 m und die Firsthöhe mit 10,00 m über OKEGFF auf dem Eckgrundstück südlich der Birkenallee ausgewiesen. Dieses entspricht dem Bestand. Auf den weiteren Grundstücken ist eine Wandhöhe bis zu 4,00 m und eine Firsthöhe bis zu 9,00 m ü. OKEGFF zulässig.

3.2 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits vorhanden und erfolgt über die Birkenalle bzw. der Poststraße.

3.3 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan. Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Nachverdichtung der Baugrundstücke und damit eine zusätzliche Versiegelung. Dabei handelt es sich aber auch um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des baulichen Bestandes. Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet werden. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

4.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-)

zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden und harten Bedachungen 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

5 Hinweise

5.1 Wasserschongebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil 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. Aufgrund der Geländehöhen von 1,85 – 2,02 m ü. Normal Null (NN) liegt der Bereich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet und ist daher auch als solcher gekennzeichnet. Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird hingewiesen:

- § 3 (2) LBO Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder unzumutbare Belästigungen entstehen.
- § 4 (1) LBO Baugrundstück muss so beschaffen sein, dass durch Wasser und Feuchtigkeit Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die vorgenannten Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren nur bei Bauanträgen für Sonderbauten geprüft.

5.2 Baumschutzsatzung

Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

5.3 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 ausschließliche 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. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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 Geländemodellierung) 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 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. September 2010 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 14.10.2010

Siegel

(Volker Popp)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 27, 8. Änderung ist am 14.10.2010 in Kraft getreten.