

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

DER GEMEINDE

TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS MÜHLENGRUNDSTÜCK
ZWISCHEN MÜHLENWEG UND B 76
IN TIMMENDORFER STRAND

(Sowie Hinweise zur F-Plananpassung mit der)

57 Änd. des F-Planes
durch Berichtigung

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	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	2
2	Planungserfordernis	3
3	Entwurfsbegründung	3
4	Planbegründung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Verkehrsflächen	5
5	Ver- und Entsorgung	5
5.1	Trinkwasserversorgung	5
5.2	Versorgung mit elektrischer Energie	6
5.3	Gasversorgung	6
5.4	Abwasserbeseitigung	6
5.5	Oberflächenwasser	6
5.6	Müllentsorgung	6
5.7	Löschwasserversorgung	6
6	Bodenschutz	7
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
8	Kosten	7
9	Beschluss der Begründung	7

Anlage 1: West- und Südansicht der Windmühle in Timmendorfer Strand

Anlage 2: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 60** der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Mühlengrundstück zwischen Mühlenweg und B 76.

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 Attraktivitätssteige-

rung 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 Bebauungsplan Nr. 60 weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde – genehmigt durch Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2 - 03.10 -, bezüglich der Art der baulichen Nutzung ab. Mit der 2. Änderung des F-Planes wurde die ursprüngliche Darstellung einer gewerblichen Baufläche südlich der Bahnhofstraße in einer Tiefe von 100 bis 150 m beidseits des Mühlenweges einschließlich Mühlengrundstück in eine Wohnbaufläche vollzogen. Nunmehr ist für das Mühlengrundstück aufgrund ausgeübter Nutzung mit geplanter Nachverdichtung eine gemischte Baufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (Anlage 2).

2 Planungserfordernis

Es ist beabsichtigt, die ehemalige, in Resten erhaltene Windmühle von 1846 (Galerieholländer) auf dem Mühlenberg in Klein Timmendorf wieder funktionsfähig herzustellen. Die ursprüngliche Nutzung soll als Attraktion gelegentlich angeboten werden. Dazu sind störende spätere Anbauten und Nebengebäude abzureißen. Die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Herstellung und Vertrieb eines Familienwochenblattes sowie Räume für freie Berufe) sollen im Wege der Nachverdichtung durch kleine, nicht wesentlich störende Gewerbebetrieb ergänzt werden. In dem nicht verbindlich beplanten Innenbereich mit dreiseitig umgebender Wohnnutzung (WA-Gebiet) besteht somit das bebauungsrechtliche Planerfordernis.

3 Entwurfsbegründung

Die Entwurfskonzeption geht auf Wünsche des Eigentümers und Investors zurück. Ihm ist daran gelegen, das Grundstück durch teilweisen Rückbau und Nutzungserweiterung wirtschaftlich besser zu nutzen, gestalterisch in die vorhandene Umgebung konfliktfrei und verträglich einzubinden sowie vorhandene Nutzungen zu sichern. Da es sich um eine Entwicklung des Innenbereichs handelt, wird der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Dies ist zulässig, weil die zulässige Grundfläche kleiner als 20 000 m² ist und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Damit ist die Freistellung von dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und der Verzicht auf die parallele Änderung des F-Plans möglich.

Auszug aus
Lübecker Nachrichten
(Ausgabe Ostholstein Süd)

Datum: 16.03.2010

Nr.: 63

Seite: OS 12



beglaubigt:
Gemeinde Timmendorfer Strand
- Bauamt -
im Auftrage:

Timmendorfer Strand, 07.04.2010



Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Timmendorfer Strand
hier: Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Mühlengrundstück in Timmendorfer Strand zwischen Mühlenweg und B 76 sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 17.12.2009 den Bebauungsplan Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für das Mühlengrundstück zwischen Mühlenweg und B 76 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer 57. Änderung berichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vollständige Bekanntmachungstext auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand - www.timmendorfer-strand.org - veröffentlicht wird.

Timmendorfer Strand, 15.03.2010

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister - gez.: Volker Popp (Dienstsiegel)

