

# B E G R Ü N D U N G

## ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für die Heringsche Koppel östlich der B 76  
in Verlängerung des Wohldkamp,  
westlich der Straße Rosenhain und  
nördlich der Straßen Steenbeek und Ratzebuhrer Allee

## VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
  - BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
  - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
  - EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
  - SATZUNGSBESCHLUSS

#### AUFGESTELLT:

**PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17  
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

---

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Heringsche Koppel östlich der B 76 in Verlängerung des Wohldkamp, westlich der Straße Rosenhain und nördlich der Straßen Steenbeek und Ratzebuhrer Allee.

### **1. Entwicklung der Planung**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist seit dem 22.03.2002 rechtskräftig. Die 45. Flächennutzungsplanänderung stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche dar. Daher wird im Parallelverfahren die 51. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

### **2. Planung**

Die 8. Bebauungsplanänderung wird erforderlich, da die ursprüngliche Planung eines Alten- und Pflegeheimes nicht mehr realisierbar ist. Im Plangebiet wird deshalb künftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im WA-II-Gebiet beträgt die GRZ künftig überwiegend 0,3 bzw. 0,37. Die Grundflächenzahlen beziehen sich auf die jeweiligen Baufenster. Sofern Reihenhäuser errichtet werden, geht die Gemeinde davon aus, dass die Grundstücksteilung erst nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt.

Im mittleren und westlichsten Baugebiet ist eine offene Bauweise gesetzt. Eine besondere Bedeutung nimmt das östlichste Baugebiet ein. Hier ist bei abweichender Bauweise eine höhere Ausnutzung der GRZ zulässig. Hier soll die Möglichkeit zum Geschosswohnungsbau bestehen. Die Stellplätze werden dazu in einer Tiefgarage untergebracht.

Mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit und den gewählten Gebäudetypen soll ein Wohnquartier in verdichteter Bauweise entstehen.

Die Erschließung ist über den Wohldkamp gesichert. Dieser ist ausreichend breit bemessen, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die Erschließungsstraße im Plangebiet endet an einer Wendefläche. Gleichzeitig sind auch Standorte für Müllcontainer vorgesehen.

Es wird ergänzend auf die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.

#### Grünordnung/ Ausgleich:

Ein relevantes über das im Ursprungsplan (6. Änderung) hinaus gehende Maß an Eingriffen wird im Plangebiet nicht erwartet. Daher wird auf eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffe verzichtet. Es wird auf die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes und dessen Änderungen.

Es wird auf die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Schutz des Grundwassers bei Planungen und

Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte.

Das notwendige Löschwasser wird aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwasserleitungsnetz entnommen. Es ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/ 2h im Umkreis von 300 Metern sicher zu stellen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erbracht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis nicht erforderlich.

Hinweise der Kabel-Deutschland GmH:

Im Bereich der beabsichtigten Baumassnahme befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen des Unternehmens. Es wird darauf hingewiesen, die Anlagen bei einer möglichen Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen wird gebeten, die bauausführende Firma auf die Erkundungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn hinzuweisen.

**4. Immissionen**

Es wird auf die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.

**5. Kosten**

Durch die Umsetzung dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand Erschließungskosten in Höhe von schätzungsweise ca. 125.000,- €. Eine kurzfristige Refinanzierung ist durch den Verkauf der Baugrundstücke gegeben. Weiterhin entstehen Planungskosten für die Aufstellung dieser Bauleitplanung.

**6. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 23.09.2004 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 08.11.2004

