

Erläuterungsbericht

zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Timmendorfer Strand für das bisher landwirtschaftlich
genutzte Gebiet zwischen der Ostsee und der Travemünder
Landstraße im Ortsteil Niendorf (Flurstück 151/2 der
Flur 3 Gemarkung Niendorf)

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Stand der Bauleitplanung
2. Lage des Änderungsgebietes
3. Vorhandene Nutzung
4. Übergeordnete Planungen
5. Gemeindliche Entwicklungsplanung
6. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung
7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung
8. Ver- und Entsorgung

1. Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlaß des Innenministers vom 14. April 1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10 genehmigt. Dieser Plan stellte für den vorhandenen Änderungsbereich eine Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO dar mit der Zweckbestimmung Kurgebiet und einer Geschoßflächenzahl von 0,9.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes - genehmigt mit Erlaß des Innenministers vom 9.12.1982, Az.: IV 810 d - 512.111 - 55.42, stellt für den Änderungsbereich einschließlich der vom Parkweg umschlossenen Grundstücke eine Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 dar.

In ihrer Sitzung am 31.3.1987 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand die Aufstellung der vorliegenden 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und führte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB am 27.5.1987 in Form einer öffentlichen Veranstaltung durch.

Von den Anwesenden wurde Kritik geäußert zu der baulichen Ausnutzung des Geländes und befürchtet, daß eine Konkurrenz zu den gemeindlichen bäderwirtschaftlichen Einrichtungen und der Privatvermietung entsteht. Es wurde angeregt, nur einen Wohnungsbau für den örtlichen Bedarf zuzulassen und Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

Aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 44 im Sinne von § 8

Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Sie löst bezüglich des Flurstücks 151/2 die 16. Änderung des Flächen-nutzungsplanes ab.

2. Lage des Änderungsgebietes

Das Grundstück liegt in einer Breite von rd. 150 m in der Ost-West-Ausdehnung zwischen zwei bebauten Ortsteilen von Niendorf und in der Nord-Süd-Ausdehnung zwischen der Ostsee und der Travemünder Landstraße, von der es auch erschlossen ist.

3. Vorhandene Nutzung

Das Flurstück 151/2 hat eine Größe von 34.096 m². Davon sind rd. 1.230 m² Böschungsflächen des beginnenden Brodtener Steilufers. Die restliche Fläche von rd. 33000 m² wird landwirtschaftlich genutzt. Ursprünglich gehörte die Fläche zum gegenüberliegenden Bauernhof, von dem – bis zu seiner Aufgabe – die Fläche bewirtschaftet wurde. Nunmehr ist sie verpachtet an einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Ortslage von Niendorf.

4. Übergeordnete Planungen

Nach dem Landesraumordnungsplan liegt das Gebiet im Fremdenverkehr-Ordnungsraum, d.h., daß dieser Raum für eine Erholungsnutzung geeignet ist, der Fremdenverkehr sich aber nur zurückhaltend ausweiten soll. Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer Ausweitung der Bettenkapazität. Der Regionalplan II über-

nimmt diese generelle Zielsetzung und fügt hinzu, daß der Ortsteil Niendorf unter Wahrung des gewachsenen Charakters als Fischerort und Familienbad fortentwickelt werden soll.

Der Landschaftsrahmenplan für das Gebiet des Kreises Ostholstein und der Hansestadt Lübeck kennzeichnet den Änderungsbereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die Landschaftsteile mit hohem Vielfältigkeitswert sind für die Erholung zu sichern.

5. Gemeindliche Entwicklungsplanung

Der parallel zur Uferlinie gewachsene Siedlungskörper von Timmendorfer Strand und Niendorf von 5,5 km Länge birgt die Gefahr großer Einförmigkeit.

Deswegen war es notwendig, die lange Strecke zu unterteilen und betonte Schwerpunkte zu bilden, die sich durch Funktion und Gestaltung aus der Gleichmäßigkeit herausheben. Dies wird seit Jahren verfolgt durch den kontinuierlichen Ausbau der 3 Mittelpunkte des Kur- und Badelebens:

1. Kurzentrum West an der Kurpromenade in Timmendorfer Strand
2. Kurzentrum Mitte im Bereich des Kurhotels Seeschlößchen
3. Kurzentrum Ost im Bereich der Seepromenade von Niendorf, dem historischen Siedlungskern von Niendorf.

Der Hafen von Niendorf stellt eine weitere Besonderheit dar.

Innerhalb dieser Schwerpunkte werden die wichtigsten öffentlichen und privaten Einrichtungen zu einem Sammel- und Treffpunkt für die Badegäste vereinigt. Erschlossen für den Individualverkehr werden diese Zentren direkt von der Bäderstraße (B 76) über Auffangparkplätze. Strandparallel sind sie untereinander durch die Haupterholungszone der Gemeinde – den Strand – mit den angrenzenden Wasserflächen, der Seepromenade und der Strandallee verbunden.

Jedes Zentrum hat darüberhinaus mindestens eine landeinwärtsführende Grünverbindung vom Strand über Siedlungsbereiche bis in die freie Landschaft bzw. die Erholungswälder. Zwischen den Schwerpunkten liegen teilweise hochwertige Wohngebiete und Sondergebiete (Kurgebiete), die vornehmlich der Unterbringung von Fremdenverkehrsbetrieben dienen. Eine lockere Bebauung soll ein Durchfließen des Grüns bis zum Strand ermöglichen.

Dieser strukturelle Aufbau hat sich bewährt und prägt neben dem Großgrünbestand die Seeheilbäder Timmendorfer Strand und Niendorf. Er sichert ein Höchstmaß an Integration von Fremdenverkehr und Bevölkerung sowie die wirtschaftliche und landschaftliche Tragfähigkeit des Fremdenverkehrs.

An einigen wichtigen Stellen sind zusätzliche landeinwärtsführende Grünverbindungen oder Wege mit Leitgrün gesichert worden. In dieses Strukturmodell fügt sich der Änderungsbereich nahtlos ein, sowohl

hinsichtlich der Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Fremdenverkehrsnutzung als auch der angesprochenen strandparallelen und landeinwärtsführenden Grün- und Wegeverbindung mit Leitgrün.

6. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung soll eine auf die heutigen Belange der Fremdenverkehrsfunction der Gemeinde ausgerichtete Zuordnung einzelner Baugebiete in den Grundzügen darstellen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist sowohl vom Umfang als auch von der isolierten Lage her vertretbar. Eine Übernahme durch die Gemeinde für eine alleinige, wie auch immer geartete öffentliche Nutzung ist finanziell nicht möglich.

Die Darstellung als Baugebiet ist vertretbar, weil mit relativ geringen Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Für eine bauliche Nutzung spricht die bereits vorhandene Erschließung mit einfacher Erweiterungsmöglichkeit, die Nähe zu den Versorgungs- und Kureinrichtungen sowie den Anlagen für den Gemeinbedarf und bei großzügiger Auslegung der Baulückencharakter der Fläche.

Es ist jedoch erforderlich, die Belange der Allgemeinheit und die Individualinteressen in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Die bevorzugte Lage des Grundstückes verlangt dieses. Seitens der Allgemeinheit ist insbesondere die strandparallele und landeinwärtsführende Grün- bzw. Wegeverbindung, die

allgemeine Zugänglichkeit und Nutzung des Strandes und eine den Interessen des Fremdenverkehrs dienende bauliche Nutzung bei sinnvoller Weiterentwicklung des vorgegebenen Landschafts- und Ortsbildes wichtig. Seitens der Individualinteressen ist die Sicherstellung funktionsgerechter privater Nutzung von Bedeutung.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Mischung von Familienheimen und Geschoßwohnungen mit einem Fremdenverkehrsbetrieb vielfältiger Ausstattung der Struktur des Seeheilbades entspricht und den Zielen der Landesplanung gerecht wird und der Bedarf dafür bei weiter zunehmender Freizeit vorhanden ist. Bei der begrenzten Größe der Wohnbaufläche und der bislang im Verhältnis zu anderen Ostseebädern restriktiven Ausweisung von Bauflächen führt eine Ermittlung des Bedarfs aus der Eigenentwicklung und dem Wanderungsgewinn unter Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde wahrscheinlich zu keinem anderen Ergebnis.

7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung stellt rd. 2,05 ha Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Zuordnung zu den westlich, südlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen dar und ein Sonstiges Sondergebiet (Hotel) von rd. 1,25 ha Größe in Zuordnung zu den östlich angrenzenden Sonderbauflächen der Kinderheime. Darüberhinaus ist der Erholungsschutzstreifen gemäß § 40 Landschaftspflegegesetz dargestellt, der besagt, daß in einem Ab-

stand von 50 m von der Uferlinie der Ostsee bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Die Strand- und Böschungsflächen liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Auf eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung wurde in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße sind bis zu 180 Wohnungen geplant. Die Gemeinde geht davon aus, daß der größte Teil als Zweit- bzw. Freizeitwohnungen genutzt wird. Sofern diese vermietet werden, ist der Konkurrenzdruck, der von den Privatvermietern bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beklagt wurde, nicht auszuschließen. Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion hat jedoch die Gemeinde Timmendorfer Strand für das gesamte Gemeindegebiet den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB eingeführt.

Einrichtungen und Anlagen für die Freizeit, Erholung und Kur sollen zusammen mit dem Hotel geschaffen werden. Die mehrfach genannte landeinwärtsführende Grünverbindung wird durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert.

Nach § 38 Landschaftspflegegesetz darf jeder den Meeresstrand auf eigene Gefahr betreten und sich dort aufhalten. Dies gilt auch für den dem Baubereich vorgelagerten Strand, soweit er sich im privaten Eigentum befindet.

Die Bauflächendarstellungen grenzen im Norden an die Steilküste der Ostsee. Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 15 der Landesverordnung über den Schutz der Deiche und der Küsten es verboten ist, innerhalb eines 50 m breiten Streifens landeinwärts der oberen Böschungskante des Steilufers

Sand, Kies, Geröll oder Steine zu entnehmen.

8. Ver- und Entsorgung

Für die Wasserversorgung, Entwässerung, Abfallbe- seitigung und Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind Frisch- wasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

Bei den Baumpflanzungen ist auf die Versorgungslei- tungen Rücksicht zu nehmen. Die Pflanzstandorte sind im Einzelfall vor Ort mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Auf das Pflanzen festge- setzter Bäume wird nicht verzichtet.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schles- wag in der Travemünder Landstraße ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzu- führen.

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stati- onsplätze für die Aufstellung von Transformato-

renstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die für die Versorgung notwendigen Flächen sind real herauszumessen und dem Versorgungsträger zu übertragen.

Der Feuerschutz in Niendorf wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Niendorf" wahrgenommen. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

Timmendorfer Strand, den 04.04.1990

- Der Bürgermeister -

Flaumkes

