

E r l ä u t e r u n g e n
zur 24. Flächennutzungsplanänderung
der Gemeinde Timmendorfer Strand

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlaß des Innenministers vom 14.04.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10, genehmigt.

In ihrer Sitzung am 19.11.1984 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand die Aufstellung der 24. Flächennutzungsplanänderung.

2. Ziel und Zweck dieser Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende 24. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet insgesamt 3 Änderungspunkte.

Zu Punkt (1)

Dieser Bereich beinhaltet insgesamt drei Gebiete, die alle in der Ortschaft Groß Timmendorf liegen. In letzter Zeit sind verstärkt Wünsche nach zusätzlicher Ausweisung von Bauland innerhalb der Ortschaft Groß Timmendorf an die Gemeinde herangetragen worden. Bisher wurden Bauwünsche zur Eigenbedarfsdeckung der Ortsansässigen jedoch zurückgewiesen. Hierbei handelt es sich häufig um Wünsche nach Lückenbebauungen, Eröffnungen zweiter Baufluchten und Anbauten.

Diese städtebaulich schwer kontrollierbare Entwick-

...

lung der kleinen Ortschaft soll nunmehr durch einen das gesamte Gebiet abdeckenden Bebauungsplan aufgefangen werden.

Der bevorstehende Anschluß der Ortschaft an die Vollkanalisation der Gemeinde Timmendorfer Strand ist ein weiterer Punkt, der es ratsam erscheinen läßt, die städtebauliche Ordnung und damit die Sicherung des typisch dörflichen Charakters über die Bauleitplanung vorzunehmen.

Die Ausweisung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche als gemischte Bauflächen erfolgt aus ortsplanerischer Sicht an den günstigsten Stellen. Hierdurch kann das alte Ortsgefüge erhalten und langfristig eine integrierte Bebauung ermöglicht werden. Die ausgewiesenen Flächen sollen den Eigenbedarf der Ortschaft über einen längeren Zeitraum abdecken.

Diese drei Flächen verhindern die unerwünschte Zersiedelung der Landschaft und die Bildung sogenannter "Splittersiedlungen" außerhalb des eigentlichen Ortsgefüges.

So bildet die südöstliche Erweiterungsfläche lediglich die planerische Fortsetzung der Wohnbebauung entlang des Ruppersdorfer Weges.

Die südwestliche Erweiterungsfläche schließt hingegen eine vorhandene Lücke und rundet das Ortsgefüge ab. Nachdem auch der letzte, südlich der L 180 liegende Vollerwerbsbetrieb unmittelbar vor der Aufgabe steht, würde sich die Gliederung des Ortes wie folgt darstellen:

Große Vollerwerbsbetriebe nördlich der L 180, während die Flächen südlich der L 180 überwiegend dem Wohnen vorbehalten sind.

...

Die neu ausgewiesenen Flächen halten einen Abstand von ca. 260 - 380 m vom nächstgelegenen Betrieb mit Intensivtierhaltung (Schweinen) ein. Diese Entfer- nungen sind bei einem Betrieb der angesprochenen Größenordnung ausreichend, um einen Schutz vor stö- renden Geruchsimmissionen darzustellen.

Damit sind alle neuen, für eine Einfamilienhausbe- bauung ausgewiesenen Flächen außerhalb von Einwirk- bereichen benachbarter landwirtschaftlicher Betrie- be mit Intensiv-Viehhaltung.

Das am nordwestlichen Rand der Ortschaft ausgewie- sene Gebiet beinhaltet zwei Parzellen, die bereits seit längerem bebaut sind. Hier erfolgt also ledig- lich eine planerische Bestandskorrektur.

Der Landesraumordnungsplan unterstützt diese Pla- nungen durch die in Ziffer 5.3.9 (4) getroffene Aussage. Die ausgewiesenen Flächen ermöglichen im Laufe der nächsten Jahre die Schaffung von Wohnraum in der Größenordnung von ca. 10% des vorhandenen Wohnraumbestandes.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand bereitet derzeit die Aufstellung eines Landschaftsplans vor. Der Vorentwurf zu diesem Landschaftsplan liegt vor und trifft zu diesem Bereich folgende Aussagen:

Die landschaftliche Vielfalt wird in der Ergebnis- karte nur mit mäßig bis gering bewertet.

Die Biotopbewertung erfolgte mit der Wertung gering bis sehr gering.

Die Ortsbildbewertung für Groß Timmendorf trifft keinerlei Aussagen, die gegen eine Ausweisung als Bauflächen sprechen. So sind die beiden südlichen Flächen als Grünland bzw. Acker ausgewiesen. Die

...

nördliche (bereits bebaute) Fläche wurde als Baufläche mit mittlerem Ortsbildwert ausgewiesen.

Zu Punkt (2)

Bei dieser Änderung handelt es sich um die Ausweitung einer bereits vorhandenen Fläche für Gemeinbedarf. Diese Fläche erhält die Zweckbestimmung Sportplatz und grenzt unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche der Schule in Niendorf.

Durch diese Änderung soll der Bedarf nach erforderlichen Sportflächen in ausreichender Größe planungsrechtlich abgesichert werden.

Errichtet werden sollen ein Großspielfeld, ein Kleinspielfeld, sowie Flächen für Kugelstoßen, Weitsprung, Laufen und Gymnastik. Da die Nutzung dieser Flächen lediglich dem Schulsport vorbehalten bleiben soll, ist die Errichtung in unmittelbarer Nähe der Schule unabdingbare Voraussetzung. Zu diesem Zweck wurde der südliche Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche zuzüglich eines weiteren, bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Teiles in Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Sportanlagen) geändert.

Da die Nutzung dieses Sportplatzes lediglich der Schule vorbehalten bleibt und sich somit die Aktivitäten auf die üblichen Schulstunden beschränken, ist eine Beeinträchtigung des im östlichen Bereich angrenzenden Wohngebietes nicht zu befürchten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für dieses Gebiet nicht geplant, deshalb ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu klären, ob Schallschutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung erforderlich sind.

...

Auch zu dieser Fläche gibt es keine gegensätzliche Aussage im Entwurf des Landschaftsplans. Die Fläche wird nach der Karte "landschaftliche Vielfalt-Ergebniskarte" mit gering bewertet.

Die Nutzungsarten werden mit sehr gering bewertet. Die Bewertung nach der Klimakarte erfolgt ebenfalls als gering. Die Biotoptypen wurden mit sehr gering angegeben.

Zu Punkt (3)

Dieser Bereich umfaßt die Sondergebietsgrundstücke landseitig der Strandallee, zwischen der Havenothstraße und der Kastanienallee. Er umfaßt Teilbereiche der Bebauungspläne 4 und 19 der Gemeinde Timmendorfer Strand. Für diesen gesamten Bereich wird eine generelle Erhöhung der durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,75 ausgewiesen. Dieses erfolgt, um bei zukünftigen Änderungen der Bebauungspläne 19 und 4 nicht in den Konflikt zu geraten, daß aufgrund generell höherer Ausnutzungsziffern in den Bebauungsplänen 19 und 4 nicht mehr von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann.

Gerade dieses ist jedoch eine vom Gesetzgeber geforderte Voraussetzung (§ 8 (2) BBauG) für die verbindliche Bauleitplanung. Insofern wird hier das durchschnittliche Maß der Nutzung in der Form angehoben, wie es sich nach einer neueren Untersuchung des Gesamtbereiches sowohl als städtebaulich vertretbar, als auch als wirtschaftlich notwendig zur Sicherung der Einzelbetriebe ergab.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandene flächenmäßige bauliche Inanspruchnahme und geschützter Baumbestand) wird weniger eine flächenmäßige Belastung der Grundstücke angestrebt, als vielmehr eine Erhöhung der Geschossigkeit.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

Die noch nicht bebauten Flächen in Groß Timmendorf sollen ebenfalls beim Anschluß der Ortschaft an die Vollkanalisation angeschlossen werden. Im Rahmen der Baugenehmigungen wird die schadlose Beseitigung der Abwässer nachgewiesen. Eine wasserrechtliche Entscheidung ist herbeizuführen, wenn sich durch vorgesehene Erschließungen die Abflußverhältnisse verändern. In dem Fall ist nachzuweisen, daß der vermehrte und beschleunigte Abfluß schadlos erfolgt bzw. dies durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

Für den Bereich Groß Timmendorf ist der Anschluß an die Vollkanalisation der Gemeinde in nächster Zeit vorgesehen.

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 Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich

...

derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen. Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabel-Leitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

4. Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Timmendorfer Strand. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Lagerbehälterordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Schl.-Holst. 209) zu beachten.

Timmendorfer Strand, den 03.02.1988

- Der Bürgermeister

Florianes

