

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 8. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF/OSTSEE SÜDLICH DER STRANDSTRASSE, NÖRDLICH DER  
B76, WESTLICH DER SYDOWSTRASSE UND ÖSTLICH DER STRASSE GRÜNER GRUND,  
STRANDSTRASSE 134 -140**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Brandschutz / Löschwasserversorgung	11
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Hochwasserschutz	12
6.3	Archäologie	13
6.4	Fremdenverkehrssatzung	13
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>14</b>

## **ANLAGEN**

Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012

68. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 20, 8. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee südlich der Strandstraße, nördlich der B76, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund, Strandstraße 134 -140

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde 2004 rechtskräftig. Die Gemeinde befasst sich bereits seit längerer Zeit mit der Gestaltung der zentralen Ortslage Niendorfs und betreibt die Aufstellung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Aufgrund der in den Gremien der Gemeinde kontrovers geführten Debatte insbesondere über die Festsetzung der künftigen Art der baulichen Nutzung wurde dieser Bebauungsplan bislang nicht zur Rechtskraft gebracht.

Für die Grundstücke Strandstraße Nr. 136-140 liegen konkrete Planungsvorstellungen für eine Bebauung vor. Die Gemeinde Timmendorfer Strand unterstützt die Vorhaben und hat sich entschieden, diese Liegenschaften einschließlich des angrenzenden Grundstücks Strandstraße Nr. 134 aus dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 herausnehmen und mit einer eigenständigen 8. Änderung zu überplanen. Dieses Verfahren kann vermutlich schneller abgeschlossen werden, als das aufgrund der Größe des Geltungsbereichs sehr komplexe Aufstellungsverfahren der 4. Änderung. Der gewählte Geltungsbereich für die 8. Änderung umfasst die Grundstücke, für die sich konkreter Handlungsbedarf ableitet. Die östlich gelegenen Grundstücke werden mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 20, 4. Änderung überplant.

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 verfolgt die Gemeinde einmal das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorliegenden Baukonzepte zu schaffen. Die dort vorgelegte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe entspricht den Vorstellungen der Gemeinde für ein attraktives Zentrum. Zur weiteren Unterstützung des Planungswillens der Gemeinde für eine lebendige Ortsmitte ist darüber hinaus eine Aufweitung der Strandstraße zu einer Platzgestaltung vorgesehen. Entsprechende öffentliche Verkehrsflächen werden festgesetzt. Die Planung ist für eine weitere Aufwertung der zentralen Ortsmitte erforderlich. Die unbebauten Grundstücke reichen an einen städtebaulichen Missstand heran, der durch die Vorhaben beseitigt werden kann.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit insgesamt ca. 2.160 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von

Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, 8. Änderung beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Planinhalte nicht berührt.

Für das Plangebiet gilt die wirksame 44. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese stellt Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20. Dieser setzt WA-Gebiet bei zulässigen max. zwei- bis drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 fest.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Niendorfs und umfasst die Grundstücke Strandstraße Nr. 134-140. Strandallee Nr. 34 ist mit einem Beherbergungsbetrieb bebaut. Die anderen Grundstücke stellen sich nach Abriss der Bebauung als Brachflächen im innerörtlichen Gefüge dar. Das Gelände fällt leicht in südlicher Richtung ab.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Strandstraße mit dahinterliegender Bebauung und darauf folgend Strandpromenade und Ostseestrand. Im Osten und Westen schließt die bebaute Ortslage an. Südlich befinden sich ein Gewässer und Brachflächen mit tlw. landwirtschaftlicher Nutzung. Für diese Flächen ist überwiegend die Errichtung von Parkplätzen sowie von weiterer Bebauung vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung).

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet:	ca. 0,48 ha	%
Verkehrsfläche:	ca. 0,17 ha	%
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 0,65 ha</b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Die Planung entspricht mit der beabsichtigten Nachverdichtung den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

### **3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde für ein lebendiges Ortszentrum macht eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Im Allgemeinden Wohngebiet sind Läden und Schank- und Speisewirtschaften nur zur Versorgung des Gebietes zulässig. Dieses Merkmal trifft auf die geplanten vorrangig dem Tourismus dienenden Einrichtungen nicht zu, deren Versorgungsbereich darüber deutlich hinausgeht. Das bislang festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird daher nun als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Änderung stützt die Gemeinde einmal auf den vorgefundenen Bestand in der Ortsmitte, der mit seinen vielfältigen gewerblichen Nutzungen eher dem Charakter eines Mischgebietes entspricht. Zum anderen beabsichtigt die Gemeinde in diesem zentralen Bereich der Ortslage ausdrücklich die Stärkung der touristisch gewerblichen Infrastruktur. Zur Unterstützung dieses Planungsziels erfolgt eine Festsetzung, die die Wohnnutzung im Erdgeschoss beschränkt. Vergnügungsstätten sind wie im Ursprungsplan generell nicht zulässig, da in diesem Bereich Niendorfs attraktive tourismusorientierte Nutzungen gewünscht werden.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung machen eine geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl erforderlich. Die Baugrundstücke Strandstraße 136-140 verkleinern sich durch die Festsetzung der Verkehrsfläche für die Platzgestaltung und den Fußweg, so dass insgesamt die bislang für diese Grundstücke festgesetzte GRZ von 0,3 nur unwesent-

lich überschritten wird. Für das Grundstück Strandstraße 134 verbleibt es bei dem wie bisher festgesetzten Maß.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Anhebung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird aus dem Bebauungsplan Nr. 20 unverändert übernommen.

Zur Unterstützung des Planungsziels einer Platzgestaltung, die von der geplanten Bebauung durch Raumkanten unterstützt wird, werden zur Strandstraße hin nun Baulinien festgesetzt. Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Im Hinblick auf eine ansprechende Ortsgestaltung in der Ortsmitte nimmt die Gemeinde erstmalig Gestaltungsregelungen auf. Es soll ein einheitlicher Rahmen für die Dach- und Fassadengestaltung vorgeben werden, der sich am ermittelten Bestand in den Seebädern orientiert. Durch die aufgeführten Ausnahmen sind davon Abweichungen zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Ortszentrums nicht beeinträchtigt wird. Entlang der Strandstraße sind die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche überwiegend durch bauliche Anlagen wie Stellplätze etc. geprägt. Die Gemeinde strebt hier im Sinne einer weiteren Durchgrünung des Ortsbildes zukünftig wieder eine gärtnerische Gestaltung an. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen.

## **3.4 Verkehr**

### **3.4.1 Verkehrskonzept**

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde besteht in der Aufwertung der Strandstraße in diesem zentralen Teil der Ortslage Niendorf/Ostsee. Neben der bereits fertiggestellten Strandpromenade mit Seebrücke möchte die Gemeinde auch die Strandstraße tlw. zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich umgestalten. Es ist daher die Aufweitung des Straßenraumes zu einer kleinen Platzgestaltung geplant. Die Nutzung dieser öffentlichen Verkehrsfläche auch für gastronomische Zwecke wird die Gemeinde durch Sondernutzungserlaubnisse regeln.

Ebenfalls vorgesehen ist die Anbindung der südlich gelegenen Großparkplätze über einen öffentlichen Fußweg zur Strandstraße und mit Anschluss über bereits vorhandene Wegeverbindungen zu Strandpromenade und Strand. Fußgänger zum Strand können dadurch tlw. abseits des Autoverkehrs geführt werden, was der Verkehrssicherheit zugutekommt. Eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche ist festgesetzt. Die Fortführung in Richtung

Süden wird die Gemeinde vertraglich regeln bzw. im Rahmen einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 planungsrechtlich vorbereiten.

### **3.4.2 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist über die Strandstraße gesichert. Die Gemeinde Timendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.4.3 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Für die Neubebauung der Grundstücke Strandstraße 136 und 138-140 sind jeweils Tiefgaragen unter den Gebäuden vorgesehen; auf dem Grundstück 138-140 darüber hinaus ebenerdige Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil. Die Zufahrten erfolgen jeweils von der Strandstraße aus. Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung wird auf die konkrete Festsetzung der Tiefgarage und der ebenerdigen Stellplätze verzichtet. Diese sind nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie unter Beachtung der Landesbauordnung auf den Grundstücken generell zulässig. Parkplätze stehen auf dem angrenzenden Großparkplatz zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Aufgrund der ausgestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken bzw. bereits erteilter Baugenehmigungen verbleibt dort für grünplanerische Festsetzungen kein Spielraum. Vorgartenflächen außerhalb von Zugängen und Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten. Diese Festsetzung dient der Aufwertung der Straßenräume.

#### **3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch die Planung werden keine Eingriffe in artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen vorbereitet.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm berührt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt, die Strandstraße in der zentralen Ortslage Niendorfs vom Durchgangsverkehr zu entlasten und in Verbindung mit der Anlage eines Großparkplatzes eine geänderte Verkehrsführung mit einer zusätzlichen Anbindung an die B 76. Dieses Vorhaben ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 20 und 20, 1. Änderung festgesetzt. Um die zu erwartenden Immissionen durch die Planung der Zentrums-umgebung und des Parkplatzes abschätzen zu können, hat die Gemeinde das Büro IBS aus Mölln im Jahr 2000 mit einer Untersuchung zum Verkehrslärm beauftragt. Dieses Gutachten wurde 2006 und 2010 bereits aktualisiert und nun nochmals überarbeitet (Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012). Die Untersuchung kommt zu folgender Zusammenfassung:



## „6.1 Gesamtverkehrslärm / Planungsrechtliche Belange

Das Mischgebiet westlich der Verbindungsstraße Strandstraße – B 76 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist mit Verkehrslärmimmissionen von 56 – 65 dB(A) am Tag und von 49 – 58 dB(A) in der Nacht belastet. Die Berechnungen gelten für freie Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes. Je nach Umfang und Stellung der Gebäude werden sich partiell insbesondere im „Schallschatten“ geringere Lärmimmissionen einstellen.

An den Baugrenzen längs der Strandstraße im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 kommen die Prognoseberechnungen auf Beurteilungspegel bis 66 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht.

Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 60 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht und auch die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden bereichsweise überschritten. Dies gilt jedoch nicht für die Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Strandstraße kommt in diesem zentralen innerörtlichen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Zum Schutz innerhalb der Gebäude sind die in der Anlage 9 vereinfacht ohne Gebäudeabschirmungen dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß *DIN 4109* als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile festzusetzen. Im Lärmpegelbereich IV gilt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. und erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume u.ä.. Im Lärmpegelbereich III sind die Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile um 5 dB geringer.

Für Schlafräume sollte in den Lärmpegelbereichen IV und III außerdem der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen als Festsetzung aufgenommen werden, soweit die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an vollständig von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässt.

An den von der Strandstraße bzw. der Verbindungsstraße abgewandten Gebäudeseiten werden sich durch Eigenabschirmungen Lärmbelastungen unter 60 dB(A) am Tag einstellen mit ausreichend geschützten Zonen für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) sowie Balkone und Loggien, die ebenfalls dem Außenaufenthalt dienen.

Inwieweit Außenwohnbereiche an den der Strandstraße bzw. der Verbindungsstraße zur B 76 zugewandten Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich IV als Vorsorgemaßnahmen ausgeschlossen bzw. mit Festsetzungen zu baulichen Auflagen wie z.B. abschirmende bzw. schalldämmende Teil- oder Vollverglasungen versehen werden, bleibt der Abwägung vorbehalten. Dies kann ggf. auch in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden (in denen sich dann die mit Unsicherheiten behafteten Verkehrsprognosen durch Zählungen verifizieren lassen).

Weiterhin regen wir an, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Strandstraße und der Verbindungsstraße zur B 76 auf 30 km/h zu reduzieren. Hierdurch verringern sich die Beurteilungspegel um ca. 2 dB(A). In diesem Fall könnten die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche in der Anlage 9 um zwei graue Linien zur Strandstraße verschoben werden. Bei den Berechnungen ist vorausgesetzt, dass die Strandstraße und die Verbindungsstraße zur B 76 asphaltiert werden bzw. keine lärmpegelerhöhenden Fahrbahnbeläge erhalten.

An den vorhandenen Wohnbebauungen südöstlich und nordwestlich der öffentlichen Parkplätze werden keine Konfliktsituationen ausgelöst, da die Beurteilungspegel der Strandstraße, der Verbindungsstraße zur B 76 sowie der öffentlichen Parkplätze nicht über den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen und nicht maßgeblich zu den (pegelbestimmend durch die B 76 verursachten) Orientierungswertüberschreitungen des Gesamtverkehrslärms beitragen.

## 6.2 Neubaumaßnahmen / Immissionsschutzrechtliche Belange

Wie bereits im Gutachten Nr. 00-12-6 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 festgestellt wurde, entstehen an einigen Gebäuden im Verlauf der Neubauabschnitte der Strandstraße Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen, die aber aufgrund der Korrekturen der Verkehrsprognosewerte geringer ausfallen.

Der Umfang der Betroffenheiten kann den Anlagen 15 und 16 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) bzw. den Anlagen 17 und 18 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h) in Verbindung mit der Anlage 14 entnommen werden.

Da die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Strandstraße in diesem zentralen innerörtlichen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommt, entstehen durch die Straßenbaumaßnahme an den von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffenen Gebäuden Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“. Art und Umfang von notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind gesondert nach der 24. BImSchV in Verbindung mit den VLärmSchR 97 durch Einzelerhebungen an den Objekten zu bestimmen. Dies bezieht auch eventuelle finanzielle Entschädigungen für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tags betroffenen Gebäudeseiten ein.

An den vorhandenen Wohnbebauungen südöstlich und nordwestlich der öffentlichen Parkplätze lösen die geplanten Straßen- und Parkplatzbaumaßnahmen keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen aus.“

Im Bebauungsplan sind dem Gutachten entsprechende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den jeweiligen Stromlieferanten. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Leitungsnetz zugeführt.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5.5 Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Für die geplante Neubebauung auf den Grundstücken Strandstraße 138-140 liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrezufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Ar-

beiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen.

Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen sollen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der Anwohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5 m empfiehlt der Landesbetrieb Küstenschutz zum Gefährdungsausgleich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5 mNN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0 m NN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24 h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 m NN

- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Lage von Räumen mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 m NN

### **6.3 Archäologie**

Es wird auf §15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Die Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

### **6.4 Fremdenverkehrssatzung**

Es ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die

geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

**8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 29.09.2016 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 22.11.2016

Siegel

(Kara)

- Bürgermeisterin -

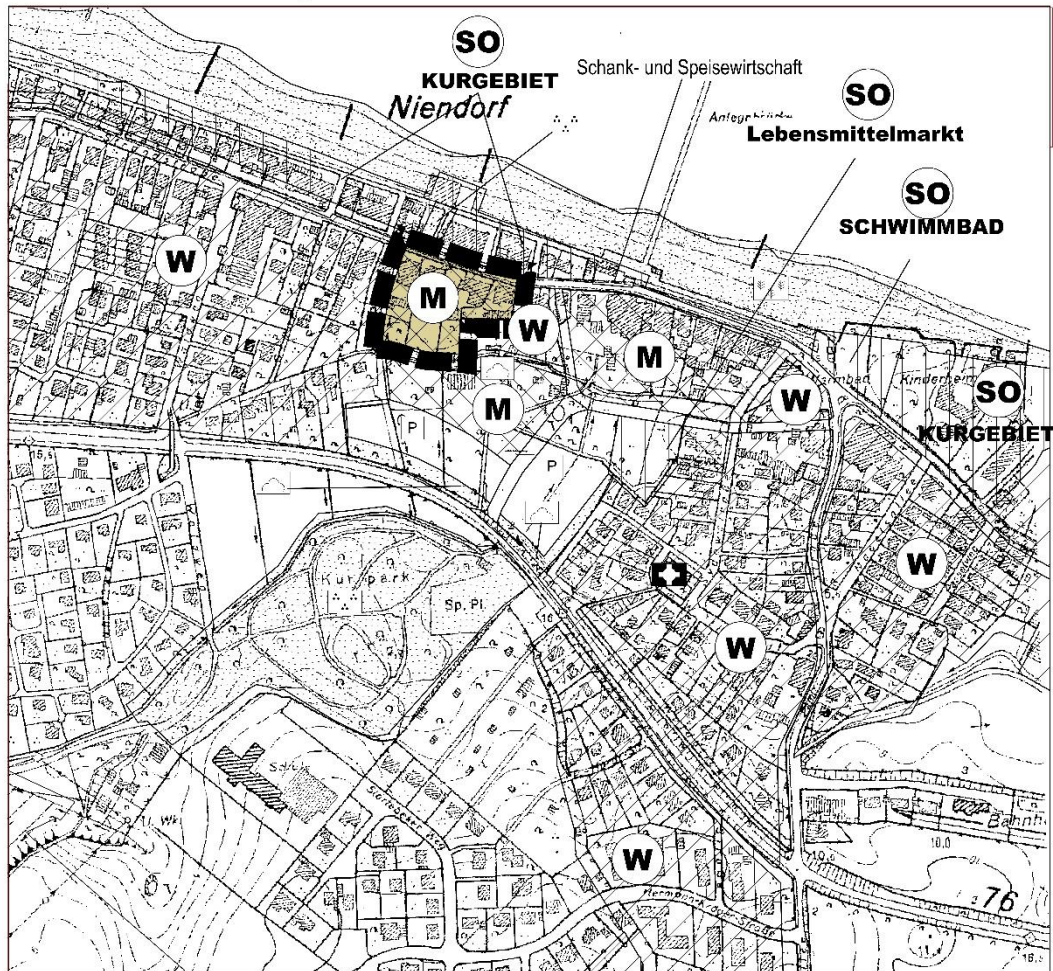
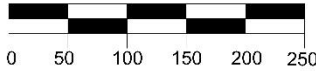
Der Bebauungsplan Nr. 20, 8. Änderung ist am 24.11.2016 rechtskräftig geworden.

Voraussichtliche 68. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

## 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand durch Berichtigung

südlich der Strandstraße, nördlich der B76, westlich der Sydowstraße  
und östlich der Straße Grüner Grund, Strandstraße 134 -140  
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**PLANZEICHNUNG**  
**M.: 5.000**



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 20, 8. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand, der mit Wirkung vom 24.11.2016 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Gemischten Baufläche.

Timmendorfer Strand, den 22.11.2016

Gemeinde Timmendorfer Strand  
- Der Bürgermeisterin -

Siegel

(Hatic Kara)  
Bürgermeisterin