

GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND
BEBAUUNGSPLAN NR. 3a



Anl.-St.

OSTSEE

S
e
e
b
a
d

Küstenwallung

Bathaus

Post

Kilch

Schule

Hauptpumpwerk

Sport

plätze

Schule

Wasserwerk



76

M 1: 5.000

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Schwimmhalle, Strandpromenade, Saunaring und Polizeidienstgebäude in Timmendorfer Strand

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat am 27.11.1986 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a im Sinne der §§ 8 ff des Bundesbaugesetzes für das Gebiet der Curschmann-Klinik I mit Umfeld gefaßt. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bzw. zum Neubau der Curschmann-Klinik in einem Gebäude mit insgesamt 150 Betten für die Rehabilitation nach Herz- und Gefäßerkrankungen schaffen.

Die Curschmann-Klinik besteht zur Zeit aus zwei räumlich getrennten Einheiten, und zwar aus der Klinik I am Saunaring mit 43 Planbetten und der Klinik II in 900 m Entfernung zur vorgenannten in der Strandallee mit 74 Planbetten. Träger der Klinik ist die Gemeinde Timmendorfer Strand.

Die Kliniken entsprechen hinsichtlich ihrer Ausstattung nicht mehr den besonderen Belangen der Patienten und ihrer Kostenträger. Deswegen ist eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Klinik erforderlich. Da diese Maßnahme die Finanzkraft der Gemeinde übersteigt, ist ein privater Klinikträger vorgesehen.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, niedergelegt in dem Landesraumordnungsplan 1979, soll der Heilbadcharakter der Seeheilbäder - und zu den bedeutenden gehört Timmendorfer Strand - entsprechend den strukturellen Änderungen im Heilbäderbereich weiter entwickelt werden. Das dient zugleich auch wegen der größeren Unabhängigkeit von der Hauptsaison der Stärkung der Wirtschaftskraft. Auch der Regionalplan II empfiehlt, daß Sonderformen des Gesundheitstourismus auf die von der infrastrukturellen Ausstattung her dafür geeigneten anerkannten Heilbäder wie insbesondere auch Timmendorfer Strand zu konzentrieren sind. Mit der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde Timmendorfer Strand voll dieser übergeordneten Zielsetzung.

Die Notwendigkeit der strukturellen Verbesserung der renommierten Klinik ist unbestritten. Der Standort jedoch nicht. Es wurden folgende Standorte auf ihre Eignung hin planerisch geprüft:

Standort Mückenwald

Standort Grünfläche An der Acht

Standort Grünfläche Strandallee Flurstück 77

Standort Curschmann-Klinik I

Standort Curschmann-Klinik II

Standort Heringsche Koppel südlich des Alten- und Pflegeheimes.

Der letzte Standort ist aus städtebaulicher Sicht geeignet, wird jedoch von den Klinik- und Kostenträgern lagebedingt abgelehnt. Alle anderen Standorte gefährden schützenswerte Wald- und Baumbestände und/oder haben zu geringe Grundstücksgrößen.

Nach Abwägung aller Belange hat sich die Gemeindevertretung mehrheitlich für den Standort der jetzigen Curschmann-Klinik I entschieden. In die Abwägung wurde einerseits der Eingriff in Natur und Landschaft und andererseits die dringende Notwendigkeit gemäß Stellungnahme des Hauptkostenträgers BfA zur Modernisierung der Klinik und damit Sicherung ihres Bestandes und der Arbeitsplätze eingebracht. Für den Standort der Herzinfarkt- und Rehabilitationsklinik in Strandnähe sprechen folgende Gründe:

Wesentliche Bestandteile der Nachbehandlung des Herzinfarkts sind Bewegungstherapie und Abhärtung. Es gibt keinen besseren Boden für Gymnastik und Bewegungstherapie als den weichen Sand am Strand, zumal es sich vorwiegend um ältere Patienten handelt, die z.T. Gehbeschwerden haben. Hinzukommt, daß man (auch im Winter) die Gymnastik mit kurzem Wassertreten im Meer kombinieren kann, was sich sehr bewährt hat. Entscheidend dabei ist eine schnell mögliche Rückkehr der Patienten in die Klinik. Man könnte natürlich auch die Patienten vom Binnenland mit dem Auto zu Strand fahren. Doch handelt es sich um Risikopatienten. Sollte bei der Gymnastik am Strand ein Zwischenfall eintreten, verginge viel zu viel Zeit, bis der Kranke in die Intensivstation der Klinik gebracht werden kann. Diese Strandnähe von Haus I der Curschmann-Klinik hat sich in den vergangenen Jahren auch bei lebensbedrohlichen internistischen Notfällen der Urlauber und bei Badeunfällen bewährt.

Weiterhin spielen klimatische Faktoren eine Rolle.

Die Luft am Strand ist besonders bei Seewind sehr sauber. Sommerliche Hitze belastet den ohnehin geschädigten Kreislauf dieser Patienten. Doch weht am Strand auch an heißen Sommertagen ein kühler Seewind. Im Binnenland kann es an den gleichen Tagen völlig windstill sein.

Am Strand ist die ultraviolette Strahlung immer stärker als im Binnenland. Ursache ist der fast völlig freie Horizont, wie Untersuchungen des Curschmann-Instituts gezeigt haben. Der gesundheitliche Nutzen gut dosierter Ultraviolett-Strahlung braucht hier nicht weiter erörtert zu werden. Immerhin glauben amerikanische Wissenschaftler (R. SCRAGG, International Journal of Epidemiology 1981) einen Zusammenhang zwischen vermehrten Herztodesfällen und verminderter Ultraviolett-Strahlung der Sonne festgestellt zu haben.

Schließlich soll auch die psychische Wirkung von Blick auf Strand und Meer betont werden (HELLPACH: Geopsyche). Fast alle Infarktrekonvaleszenten haben unmittelbar Todesangst erlebt (über 40% sterben im akuten Stadium). Es kommt bei der Rehabilitation auch darauf an, ihr Selbstwert- und Lebensgefühl neu zu stärken. Sie bevorzugen Zimmer mit Seeblick, obwohl diese Fenster nach Norden und Nordosten weisen. Auch trägt besonders im Sommer die Zentrums- und Strandnähe zum Wohlbefinden bei. Die Patienten fühlen sich nicht, wie bei vielen Kliniken im Binnenland, isoliert, um nicht zu sagen "kaserniert", sondern durch das fröhliche Leben und Treiben der Kur- und Badegäste in unmittelbarer Umgebung angeregt. Dies fördert die Einbindung in den täglichen

Lebensablauf.

Ohne erhebliche Nachteile für das Allgemeinwohl ist der Eingriff in Natur und Landschaft nur dann vertretbar, wenn durch einen begleitenden Grünordnungsplan sichergestellt wird, daß die Beeinträchtigung auf das geringstmögliche Maß im Rahmen der vorgegebenen standörtlichen Möglichkeiten und Nutzungsansprüche beschränkt wird. Für verbleibende Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Durch geeignete Festsetzungen und Verträge ist weiterhin sicherzustellen, daß eine Nutzungsänderung der Klinik in Richtung Ferienwohnungen ausgeschlossen wird, aber auch eine Entwicklung in die Akutmedizin unterbleibt.

Die Notwendigkeit des Klinikneubaues ergibt sich aus der Anpassung an die fortschreitende Entwicklung.

Gemäß § 2a BBauG wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 22.1.1987 in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die generelle Zielsetzung der Planung - der Erhalt der Curschmann-Klinik an einem Standort bis zu 180 Betten - wurde anerkannt, der Eingriff in den strandnahen Baumbestand, die Baumasse und die Verdrängung vorhandener Nutzungen kritisiert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Sinne von

§ 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan - genehmigt durch Erlaß vom 14.4.1967, Az IV 31a - 312/2 - 03.10 entwickelt. Die für die Curschmann-Klinik vorgesehenen Flächen wurden schon vor mehr als 20 Jahren in das Sondergebiet - Kurgebiet - einbezogen, weil schon damals die Absicht bestand, das Kurzentrum in Timmendorfer Strand entsprechend der generellen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes weiter auszubauen.

Wegen Überschneidung der Geltungsbereiche ist vor dem Satzungsbeschluß zum vorliegenden Bebauungsplan die Teilaufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 a abzuschließen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 betrieben wird.

3. Städtebauliche Situation

Das engere Kurzentrum Timmendorfer Strands wird von der Kurpromenade mit der landseitigen Bebauung, dem Kongreßzentrum mit dem Seehotel Maritim, der Ostsee und der kleinteiligen Bebauung entlang der Strandzuwegung vom Timmendorfer Platz bis zur Ostsee begrenzt. Mit dem geplanten Neubau der Curschmann-Klinik erhält der Schwerpunkt des Kur- und Badelebens eine südöstliche Begrenzung. Der abgeknickte Baukörper nimmt die Bezüge der zentralen Bebauung auf und leitet zu der südöstlich angrenzenden Bebauung über bei Freihaltung des strandbegleitenden Grünraumes. Diese städtebauliche Situation läßt sich jedoch nur verwirklichen bei Abriß der Curschmann-Klinik I, der Timare-Abfüllstation, der Strandsauna und des Polizeidienstgebäudes. Für das Polizeidienstgebäude ist ein Neubau im Bereich des Parkplatzes Wohld geplant. Für die Abfüllstation

ist ein geeigneter Ersatz noch nachzuweisen. Hiermit wird deutlich, daß durch den Neubau der Klinik eine umfassende Neuordnung, die über den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich geleitet wird, erforderlich ist.

Um die Nutzungen auf den Flurstücken 9/1 und 10/1 nicht einzuschränken, wird eine neue Grenzziehung vorgeschlagen, die entsprechend der Grenze des Geltungsbereiches verlaufen könnte.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Verkehr

Die Erschließung der Klinik ist über eine Schleife im Zuge des Saunaringes im Einbahnverkehr vorgesehen. Sie ist gleichzeitig teilweise die Hauptzufahrt des ebenerdigen Haupteinganges. Von diesem Erschließungselement zweigt in östlicher Richtung ein Weg zur Stranderschließung ab und in nordwestlicher Richtung ein Weg zur Bedienung der Schwimmhalle und des Strandes. Die Verkehrsbedeutung dieser Flächen wird wegen der Bedürfnisse der Klinik auf Anliegerverkehr beschränkt. Das bedeutet, daß die jetzt vorhandenen öffentlichen Parkplätze und Taxenstände verlegt werden. Ersatzkapazitäten sind auf dem Parkplatz Höppner Weg und in der Strandallee außerhalb dieses Bebauungsplangebietes in einer Entfernung bis zu 400 m vorhanden.

Durch diese Maßnahme wird der jetzt störende

Parksuchverkehr aus diesem Gebiet herausgenommen und damit eine deutliche Verkehrsberuhigung erreicht.

Die öffentlichen Parkplätze sollen gemäß Rund-erlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 (Amtsblatt Schl.-H. S. 407) in der Regel 33 % der Pflichtstellplätze ausmachen. Dies sind im vorliegenden Fall rund 20 öffentliche Parkplätze.

Die Reduzierung der Verkehrsbelastung ermöglicht eine Flächenreduzierung und Umgestaltung. Die formale Ausprägung und Maßstäblichkeit der Erschließung soll die Dominanz der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer deutlich machen.

Die öffentliche Verkehrserschließung berücksichtigt Ausbauabmessungen, die für Personenkraftwagen, 3-achsiges Müllfahrzeug und Lastkraftwagen ausreichen. Die Befahrbarkeit des Bereiches für Feuerwehrfahrzeuge und für Kurverwaltungsfahrzeuge zum Zwecke der Seegrasabfuhr wird gewährleistet, auch auf den Flächen, die lediglich wassergebunden sind.

Der Stellplatzbedarf der Klinik errechnet sich nach den im Stellplatzerlaß angegebenen Richtzahlen unter Berücksichtigung des Mittelwertes (1 St je 2 - 4 Betten für Sanatorien, Kuranstalten usw.) auf 50 Stellplätze.

48 Stellplätze sind in ebenerdiger Aufstellung westlich der Klinik untergebracht, davon etwa die Hälfte auf dem jetzigen Grundstück des Polizeidienstgebäudes. Die Lage wurde gewählt, um die besonders im Blickfeld liegenden seewärti-

gen Flächen für eine Grünflächennutzung freizuhalten.

Die Zulässigkeit der Stellplätze wird auf die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nach § 12 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. Dadurch wird ein Anspruch auf weitere Stellplätze im Bereich der zu schützenden Bäume untersagt.

In der Eingangsgeschoßebene sind darüber hinaus 3 - 5 Garagenplätze für Chefärzte möglich, erschlossen über den Anlieferhof.

Die Andienung der Flurstücke 5/3, 10/1, 12/7, 13 und 14/2 über den Saunaring bleibt erhalten.

4.2 Baugebiete

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet Klinik - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und für das reetgedeckte Haus eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kurverwaltung/Fremdenverkehrsamt. Diese umfangreiche Baugebietsfestsetzung hat ihre Begründung lediglich in der Forderung des § 8 (2) BBauG. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll jede andersartige Nutzung als die Kliniknutzung aus strukturellen Gründen ausschließen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen den ortsbildprägenden Charakter des Strandwaldes behalten und weitestgehend für die Öffentlichkeit begehbar bleiben. Der Ausschluß von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 23 (5) BauNVO soll dieses Ziel weiter sichern. Die überbauba-

ren Grundstücksflächen wurden mit Rücksicht auf die weitestgehende Erhaltung des Baumbestandes relativ eng bemessen und machen die Festsetzung einer Grundfläche überflüssig. Die Festsetzung der höchstzulässigen Geschoßfläche im Gegensatz zur Geschoßflächenzahl wurde gewählt, um einen Grundstücksbezug auszuschließen. Aus der festgesetzten Geschoßfläche errechnet sich, bezogen auf das gesamte Sondergebiet Klinik, eine Geschoßflächenzahl von 1,15. Die Beschränkung der Höhenentwicklung des Gebäudes mit Oberkante Dach = 24,00 m über NN wird für erforderlich gehalten, um die Einbindung in den umgebenden Bestand von Waldbäumen trotz der höchstzulässigen 6 Vollgeschosse aus der Fernsicht noch zu gewährleisten. Damit wird der neue Baukörper absolut nur 3,77 m höher werden als der vorhandene Baukörper der Curschmann-Klinik I (Oberkante Staffelgeschoß, nicht Fahrstuhlüberfahrt). Die Bäume erreichen Höhen von mehr als 20 m, und die Klinik, bezogen auf die Eingangsebene bis Oberkante Attika 21,66 m. Die Höhen-Festsetzung kann allerdings nur eingehalten werden, wenn die vorhandene Klinik abgerissen wird und damit der Bezug zu den vorhandenen Geschoßhöhen entfällt.

Die Höhen- u. Massenentwicklung der geplanten Curschmann-Klinik im Orts- und Landschaftsbild von Timmendorfer Strand ist im anliegenden Plan dargestellt. Es ist ersichtlich, daß die geplante Baumasse weder in der Fläche noch in der Höhe - im Gegensatz zu dem Seehotel - das Landschaftsbild beherrscht.

Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung erreicht absolute Höhen bis zu 18 m (Holsteiner Hof).

Der Landesraumordnungsplan setzt unter Ziffer 7.1(4) fest, daß höhere Bauten und größere Bau-massen besonders sorgfältig mit der vorhandenen Situation der Landschaft und der charakteristi-schen Siedlungsstruktur abzustimmen sind. Durch die gegliederte Baumasse in Grund- und Aufriß, die dem Hauptbau vorgelagerten zweigeschossigen Bauteile, die Höhenlage und Stellung des Bau-körpers, die Begrünung, die Begrenzung der Höhe und die umfangreichen grünordnerischen Maßnah-men ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsgefüges als nicht wesentlich anzusehen.

4.3 Grünflächen - Grünordnung -

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, den Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht wesentlich zu erhöhen. Dies wird erreicht durch den Abriß verschiede-ner Gebäude, Umwandlung der asphaltierten Flä-chen am südlichen Rand des Geltungsbereiches und der asphaltierten Fläche im Bereich des Spielplatzes in Grünfläche sowie Verringerung der Verkehrsflächen. Für den Eingriff in die Grünflächen wird insofern ein nicht unerhebli-cher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen.

Der vorhandene Spielplatz wird verlegt. Die ge-

meindlichen Ausschüsse haben beschlossen, einen gleichwertigen Kinderspielplatz nur an einem Standort seewärts der Strandallee herzustellen. Die Aufhebung der Stellplatzfläche entlang der südlichen Grenze soll sowohl die Verbindung der baumbestandenen Grünflächen beiderseits des Weges, als auch zwischen Ortskern und Strandpromenade ermöglichen.

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches wird von mächtigen Schwarzkiefern (*Pinus nigra austriaca*) und Föhren (*Pinus silvestris*) gebildet. Neben den bestandsprägenden Kiefern sind Stieleichen, Robinien, Spitzahorn, Winterlinden und Birken vorhanden.

Der gesamte Baumbestand wurde eingemessen, bewertet und in der Planzeichnung festgesetzt bzw. dargestellt, unterschieden nach "besonders erhaltenswert", "bedingt erhaltenswert" und "abgängig". Die beabsichtigte Grünordnung selbst ist im anliegenden Grünordnungsplan vom Februar 1988, bestehend aus Planzeichnungen und Text, im einzelnen dargelegt.

Der Grünordnungsplan weist die Standortverträglichkeit gem. § 9 Abs. 3 Landschaftspflegegesetz nach. In ihm ist dargestellt, wie der Baum- und Dünenbestand nachhaltig gesichert wird. Der Grünordnungsplan stellt die rechtliche Voraussetzung dar für Ausnahme- und Befreiungsregelungen. Für die verbleibenden Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Grünordnungsplan notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erfaßt von der Kreisverordnung zum Schutz von Grünflächen und Bäumen in der Gemeinde Timmen-
dorfer Strand vom 8. März 1977. Der Antrag auf Entlassung des Plangeltungsbereiches aus der Kreisverordnung, hilfsweise die Genehmigung zum Fällen der Bäume ist gestellt.

Der Schutz der Bäume außerhalb der bebaubaren Flächen wird durch eine textliche Festsetzung gewährleistet.

Ebenfalls ist ein Befreiungsverfahren für den Eingriff in die Düne gemäß § 11 Landschaftspflegegesetz eingeleitet.

Der künftige Baukörper wird nicht unterkellert, der Grundwasserspiegel somit nicht berührt.

5. Ver- und Entsorgung

Für die Wasserversorgung, Entwässerung, Abfallbeseitigung und Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

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

Bei den Baumpflanzungen ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen - soweit sie nicht umgelegt werden - Rücksicht zu nehmen. Die Pflanzstandorte sind im Einzelfall vor Ort mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Auf das Pflanzen festgesetzter Bäume wird nicht verzichtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches unterhält die Schleswig AG eine Transformatorenstation, deren Erhalt bei der Planung berücksichtigt wurde.

Aber auch auf den Bestand der übrigen elektrischen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel. 04524/8901 - 4) durchzuführen.

Es sind der Schleswig AG bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zusätzlich zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" 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 17.1.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

6. Schallschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet Klinik ist von einem schalltechnischen Orientierungswert von tags 45 dB und nachts 35 dB gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 auszugehen. Insbesondere während der Sommermonate ist am Tage als auch in der Nacht mit erheblichem innerörtlichen Straßenverkehr auf der einspurigen Einbahnstraße Strandallee zu rechnen. Die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M wird

tags mit 360 Kfz/h und
nachts mit 66 Kfz/h

angenommen.

Daraus ergibt sich der Mittelungspegel

$L_m^{(25)}$ zu

tags: $L_m^{(25)} = 64 \text{ dB}$
nachts: $L_m^{(25)} = 57 \text{ dB}$

Die Korrekturwerte betragen tags:	nachts
für Fahrbahn	- 0,5 dB - 0,5 dB
für Geschwindigkeit	- 4,0 dB - 5,5 dB
für Entfernung	- 7,0 dB - 7,0 dB
für Abschirmung	- 5,0 dB - 5,0 dB
	16,5 dB 18,0 dB

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit

tags: $L_r = (64 - 0,5 - 4,0 - 7,0 - 5,0) \text{ dB} = 47,5 \text{ dB}$

nachts: $L_r = (57 - 0,5 - 5,5 - 7,0 - 5,0) \text{ dB} = 39,0 \text{ dB}$.

Dies bedeutet, daß die Orientierungswerte bis zu 4 dB überschritten werden. Da es sich hier um ein vorbelastetes bebautes Gebiet handelt, ist bei Abwägung aller Belange die geringfügige Überschreitung vertretbar. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Beurteilungspegeln über 45 dB bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

7. Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auflagenfrei durchführen zu können.

Die für den endgültigen Schutz erforderlichen Maßnahmen, wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlage, müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für einen Küstenschutz ermittelt werden.

Erst nach Vorliegen des Entwurfes können die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die bereits in früheren Jahren festgelegte Achse einer zukünftigen Hochwasserschutzanlage ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zwischen dieser und dem künftigen Gebäude verbleibt landseitig ein nicht bebaubarer Freiraum von 14 m Breite.

Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des Grundstückes nicht entstehen können.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

8.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

8.3 Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Bodenordnerische Maßnahmen wie Umlegung, Grenzregelung und Enteignung werden nicht erforderlich. Das Gelände ist im Eigentum des sogenannten Bädervermögens. Über die Ablösung geltender Erbbaurechte wird z. Zt. verhandelt.

9. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die vorgesehenen Änderungen sind im Rahmen der Freiraumgestaltung zu Lasten des Bauträgers durchzuführen bzw. durch den Verkaufserlös durch die Gemeinde zu finanzieren.

10. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde-
vertretung Timmendorfer Strand am gebil-
ligt.

Timmendorfer Strand, den 14. 11. 1988

- Der Bürgermeister -



