

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Timmendorfer Strand
- Hemmelsdorf "Nördlicher Ortsausgang" -.

1. Verhältnisse der Gemeinde.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand mit rd. 10.800 EW ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder in dem westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes unter Beachtung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes gesehen. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt über die B 76 - Bäderrandstraße - und die L 181. Mit ihrem Bahnhof liegt die Gemeinde Timmendorfer Strand an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Puttgarden, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Hemmelsdorf und wird begrenzt im Westen durch die Achse der L 181, im Süden durch die Flurstücke 3/2, 2/2, 5/3, 9 und 10, im Osten durch die Uferlinie des Hemmelsdorfer Sees,

im Norden durch das Flurstück 24/4.

3. Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.04.1967 Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10. genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

4. Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der unbebauten Flächen bilden.

Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Um eine lockere durchsichtige Bebauung zu erreichen, ist es notwendig, für jedes Grundstück eine in sich geschlossene bebaubare Fläche auszuweisen.

Außerdem wurde festgesetzt, daß in den WA I o - Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Die geplanten Straßen werden entsprechend den dargestellten Straßenprofilen ausgebaut.

Ein Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot dient der Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft.

Ein 1 m breiter Pflanzstreifen um die Pumpstation herum dient zur besseren Einbindung in das Landschaftsschutzgebiet.

An öffentlichen Parkflächen werden im Plangebiet 7 Parkplätze ausgewiesen.

5. Immissionsschutz.

Da im vorliegenden Bebauungsplan mit erheblichen Verkehrsimmissionen von der L 181 zu rechnen ist, wird als Abschirmung ein 2,75 m hoher Wall errichtet (siehe Geländeschnitt I). Dieser Erdwall ist landschaftsgerecht zu gestalten. Der Aufbau hat im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Eutin und nach dessen technischen Vorschriften zu erfolgen.

Ermittlungen des erforderlichen Immissionsschutzes gemäß Entwurf zur DIN 18 005 vom April 1976.

- Schallschutz im Städtebau - Teil 1.

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge des Jahres 1980 (Errechnet aus der Verkehrsmengenkarte Schl.-H. 1973).

Äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Mittelachse der L 181 bei 60 km/h.

tagsüber PKW $5370 \times 0,9/16 = 302 \text{ PKW/h} = 59 \text{ dB(A)}$

LKW $390 \times 0,9/16 = 22 \text{ LKW/h} = 60 \text{ dB(A)}$

nachts PKW $5370 \times 0,1/8 = 67 \text{ PKW/h} = 52 \text{ dB(A)}$

LKW $390 \times 0,1/8 = 5 \text{ LKW/h} = 54 \text{ dB(A)}$

aus diesen Werten ergibt sich ein gemittelter Schallpegel von

tagsüber = 62 dB(A) Planungsrichtpegel WA-Geb. = 55 dB(A)

nachts = 56 dB(A) Planungsrichtpegel WA-Geb. = 45 dB(A)

daraus folgt eine Überschreitung von

tagsüber = 7 dB(A)

nachts = 11 dB(A)

Schallpegelminderung durch Wall

$$R = 13,40 \text{ m}, \quad D = 16,50 \text{ m}, \quad H = 0,90 \text{ m}$$

$$Z1 = 13,40 + 0,90 - 13,40 = 0,030189$$

$$Z2 = 16,50 + 0,90 - 16,50 = \underline{0,024527}$$

$$Z = 0,054716$$

$$\text{Minderung durch Wall} = 10,-- \text{ dB(A)}$$

$$\text{Minderung d. Entfernung 30 m} = \underline{1,-- \text{ dB(A)}}$$

$$\text{insgesamt} = 11,-- \text{ dB(A)}$$

6. Versorgung.

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen, der auch die Beseitigung des Mülls wahrnimmt. einschl. des Baugebietes im B.-Plan 25
Der Anschluß der Ortschaft Hemmelsdorf an das zentrale Klärwerk Ratekau-Sereetz ist vorgesehen.

Für die Obkrgangszeit werden Kläranlagen nach DIN 4261 auf den einzelnen Grundstücken erstellt mit Untergrundverrieselung des Abwassers nach vorheriger Vorklärung.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird nach Passieren eines Sandfanges dem Hemmelsdorfer See zugeleitet. Dazu ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Kreises OH erforderlich. Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen.

Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und Transformatorenstationen der Schleswig sind die Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

Für die Errichtung der Pumpstation innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist ein Genehmigungsantrag an den Landrat des Kreises OH als untere Landschaftspflegebehörde erforderlich.

7. Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. 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.

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

- a.) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- b.) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen.
- c.) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m über NN liegen.

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

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

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

8.2 Umlegung - Grenzlegung - Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzverlegung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

9.1 Kostenberechnung in einzelnen

9.11 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

9.111 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsan-

lagen 43.600,-- DM

9.112 die erstmalige Herstellung der Er- schließungsanlagen einschl. Einrich- tungen ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung

155.000,-- DM

9.113 Kosten für die erstmalige Er- richtung des Immissionsschutz- walles und seine Bepflanzung

15.000,-- DM

9.114 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten 213.600,-- DM

Erschließungsbeiträge 192.240,-- DM

Gemeindeanteil 10 % der

Gesamtkosten

21.360,-- DM

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

9.12 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

9.121 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

9.122 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7. Feb. 1979

Timmendorfer Strand, den

- Der Bürgermeister -

H. J. J. J.

