

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

## **7. ÄNDERUNG**

## **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26**

## **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF

„AM RETHWARDER“

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen/ Rechtliche Bindungen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
3.1	Entwurf	3
3.2	Art der baulichen Nutzung	4
3.3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.4	Immissionsschutz	5
3.5	Grünordnung – Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1	Trinkwasserversorgung	7
4.2	Versorgung mit elektrischer Energie	7
4.3	Gasversorgung	7
4.4	Abwasserbeseitigung	7
4.5	Oberflächenwasser	8
4.6	Müllentsorgung	8
4.7	Löschwasserversorgung	8
4.8	Telekommunikationsanlagen	9
<b>5</b>	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>10</b>

---

## BEGRÜNDUNG

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf „Am Rethwarder“.

### **1 Vorbemerkungen/ Rechtliche Bindungen**

Der östliche Teil des Nahbereichs Timmendorfer Strand/Scharbeutz an der inneren Lübecker Bucht mit dem Seebad Niendorf liegt nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand, entwickelt aus der

3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, stellt das Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten dar. Dies ist zurückzuführen auf den damals ansässigen Omnibusbetriebshof, der zwischenzeitlich aufgegeben und die baulichen Anlagen abgerissen wurden. Nunmehr wird das Grundstück in das umgebende Allgemeine Wohngebiet integriert. Auf eine eigenständige Flächennutzungsplanänderung wird jedoch verzichtet (§ 13a BauGB). Die Anpassung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächenplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und ein Landschaftsplan liegen im Entwurf vor. Sie entsprechen der vorliegenden Planung.

Das Plangebiet liegt im Wasserschongebiet und gehört zum Geotyp Strandwall. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

## **2 Planungserfordernis**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird erforderlich wegen Änderung der Art der baulichen Nutzung, des Verbandsgewässers, des Einfügens in die Umgebung und des Immissionsschutzes zur B 76 – Bäderrandstraße -.

## **3 Begründung**

### **3.1 Entwurf**

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung. Die Eckbebauung in Form einer zweigeschossigen Stadtvilla mit Staffelgeschoss nimmt die Zweigeschossigkeit der nördlich angrenzenden Bebauung auf. Die östlich angrenzenden 4 Doppelhaushälften mit Erd- und Dachgeschoss innerhalb von zwei Vollgeschossen sollen überleiten zu der vorhandenen Eingeschossigkeit, die auch im südlichen Grundstücksbereich für 7 Reihenhäuser gilt. Insgesamt sind 16 bis 19 Wohnungen möglich.

Das verrohrte Verbandsgewässer wird umgelegt und zu einem kleinen Teich aufgeweitet. Dies ist nur im Nebenschluss möglich, um den Charakter des Fließgewässers nicht zu unterbrechen.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO berücksichtigt das Wohnbedürfnis in Strand- und Hafennähe der Gemeinde Timmendorfer Strand bei nur noch geringfügigem Wohnbauflächenangebot. Außerdem ist die störungsfreie Zuordnung zu den umgebenden Baugebieten maßgebend.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird nicht geändert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Dafür wird zur Bestimmung der Höhenentwicklung die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, hier Trauf- und Firsthöhe, festgesetzt. Dies geschieht mit Rücksicht auf die gestalterische Überleitung von einer Zweigeschossigkeit zur vorhandenen östlichen Eingeschossigkeit. Der untere Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschossfußboden. Dieser wird begrenzt auf 0,20 m über 1,20 m über NN, um den Schallschirm zur B 76 möglichst niedrig zu halten. Es verbleibt bei der offenen Bauweise, d. h. dass Einzel-, Doppel- und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Die Baulinien parallel „Am Rethwarder“ sollen die Fortsetzung der vorhandenen Bauflucht sicherstellen. Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen soweit es Gebäude sind.

Die Festlegung einer Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden verfolgt das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks ist über die Straße „Am Rethwarder“ vorhanden. Eine Verbreiterung sieht der B-Plan Nr. 26 vor. Deswegen sind die Verkehrsflächen nicht in den Gestaltungsbereich der vorliegenden Änderung aufgenommen worden. Mit Ausnahme bis zu 3 Stellplätzen ist der Bedarf innerhalb der festgesetzten Flächen zentral zu decken.

Mit dem Mindestmaß örtlicher Gestaltungsregelungen wird das Ziel verfolgt, eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich der Dachformen, der Einfriedigungen und von versickerungsfähigen Stellplatzflächen zu erreichen, um ein einheitlich strukturiertes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

### 3.4 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Schallschutz – Dipl.-Ing. Volker Ziegler – hat das Gutachten Nr. 07-02-4 „Lärmimmissionsuntersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand“ mit Datum vom 14.02.2007 erstellt. Es ist Anlage der Begründung. Zusammenfassend sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich: (Auszug aus dem Gutachten)

#### „8 Zusammenfassung

*Bei Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Fahrbahn-Oberkante der B 76 bzw. ca. 5,0 m über Baugrund wird der Orientierungswert des für die städtebauliche Planung geltenden Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags auf den Außenwohnbereichsflächen und an den Gebäuden im geplanten allgemeinen Wohngebiet weitgehend eingehalten. Nur an dem östlichen Reihenhausblock im südlichen Plangebiet liegen Überschreitungen bis 2 dB(A) vor. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an dem westlichen Baufeld im nördlichen Plangebiet und am Baufeld im südlichen Plangebiet bereichs- und geschossweise um 1 - 5 dB(A) überschritten.*

*Die verbleibenden Überschreitungen werden maßgeblich durch den seitlichen Schalleinfall verursacht, sodass eine Erhöhung der Lärmschutzwand aufgrund der fehlenden Überstandslänge nicht zu einer relevanten Verringerung der Lärmimmissionen führen würde. Die Überschreitungen um maximal 5 dB(A) bewegen sich allerdings noch innerhalb des im Abschnitt 3 beschriebenen Abwägungsrahmens. Bei einer Reduzierung der Lärmschutzwandhöhe auf 3,5 m über Fahrbahn-Oberkante der B 76 bzw. ca. 4,5 m über Baugrund würden sich am südlichen Baufeld mittig hinter der Lärmschutzwand um ca. 1 dB(A) höhere Beurteilungspegel ergeben. Zu den Bebauungsrändern hin würde sich der Einfluss der geringeren Lärmschutzwandhöhe aufgrund des pegelbestimmenden seitlichen Schalleinfalls auf Pegelerhöhungen von <0,5 dB(A) beschränken. Die Überschreitungen der Orientierungswerte würden sich weiterhin innerhalb des Abwägungsrahmens bewegen. Gemäß Abstimmung mit dem Auftraggeber soll die zu sicheren Seite hin ausgerichtete Lärmschutzvariante mit einer Wandhöhe von 4,0 m über OK B 76 realisiert werden.*

*Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen empfehlen wir die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III mit der erforderlichen Schalldämmung  $R'w,ms = 35$  dB der Außen- bauteile (passiver Schallschutz). Im Regelfall wird diese Schalldämmung bereits aus Wärmeschutzgründen erreicht. Allenfalls bei großflächigen*

Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen geringfügig erhöhte Anforderungen ergeben. Nähere Ausführungen können dem Abschnitt 7 entnommen werden.

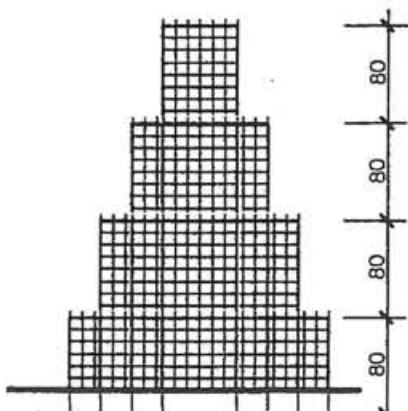
Um reflexionsbedingte Pegelerhöhungen an den bestehenden Wohnhäusern südlich der 8 76 zu vermeiden, sollte die Lärmschutzwand straßenseitig hochabsorbierend mit einer Minderung des reflektierten Schalls um mindestens ALA,,st, = 8 dB(A) ausgebildet sein. Wir empfehlen, dies in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 verbindlich festzusetzen.

In uns vorliegenden Produktunterlagen einer Ausführung (mit einem Korbsystem aus Gitter- matten, die mit Kokosmatten ausgekleidet, mit Erde gefüllt und bepflanzt werden), die der geplanten Lärmschutzwand ähnelt, wird angegeben, dass die Wand hochabsorbierend ist. Der Lieferant des zum Einsatz kommenden Lärmschutzwand-systems sollte dies durch einen entsprechenden Nachweis bestätigen.“

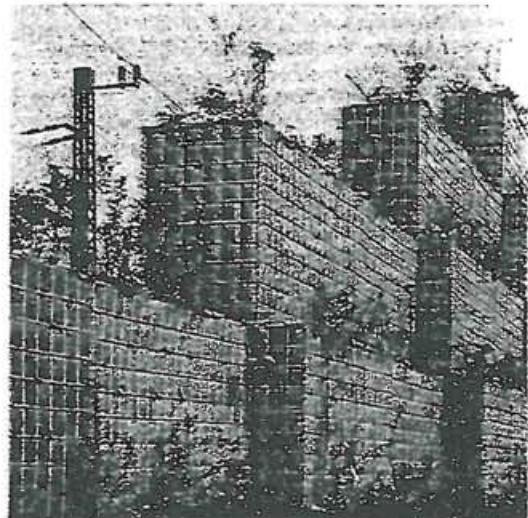
Die Lärmschutzanlage verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Grundstückseigentümer.

Beispiel für die Gestaltung der Lärmschutzwand:

**ANSICHT M: 1:50**  
**Stirnseite**



Der Lärmschutzwand wird schichtweise aufgebaut, jeweils 3 Gittermatten bilden eine Korbsektion, Verbindung an den Ecken erfolgt durch Schraubenfedern. Längsgitter werden durch Queranker verbunden. Füllmaterial: Erdsubstrat wird lagenweise verdichtet.



Bepflanzung erfolgt auf den Terrassen. Nach außenzeigende Gittermatten werden mit Kokosmatten ausgekleidet. Das Foto zeigt den Beginn einer Lärmschutzwand aus Gittermatten, MW 100 x 100 mm Draht, Durchmesser 5,6 mm. Höhe der Wand 4 m.(H)

### **3.5 Grünordnung – Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Die Herrichtung und Begrünung unbebauter Flächen sind entsprechend § 9 LBO vorzunehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz ist an der Strandpromenade im Bereich des Niendorfer Hafens in einer Entfernung von ca. 350m vorhanden. Ein Kleinkinderspielplatz ist auf dem Baugrundstück gem. § 10 LBO anzulegen.

Ein Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB ist nicht erforderlich, da durch die unveränderte Übernahme des Maßes der baulichen Nutzung des B-Planes Nr. 26 zusätzliche Eingriffe nicht erfolgen. Sie sind somit bereits zulässig.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Geeignete Standorte für alle notwendigen Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen und der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. In dem Baugebiet sind diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe vorhanden. Notwendige Umleitungen gehen zu Lasten des Bauträgers.

### **4.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein durch Erweiterung vorzunehmen.

### **4.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

### **4.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Westlich des Geltungsbereiches ist ein Hauptpumpwerk vorhanden. Beeinträchtigungen durch Gerüche und Lärm sind nicht auszuschließen.

#### **4.5 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten. Soweit das Niederschlagswasser von den Einzelgrundstücken in das Gewässer 1.2.1 Wasser- und Bodenverband Aalbeek eingeleitet werden soll, sind §§ 14 und 21 LWG zu beachten. Diese Paragraphen werden im LWG geändert (s.u.). Soweit Niederschlagswasser über eine Pumpstation in die Ostsee eingeleitet werden soll, ist mit der zum Jahresende 2007 zu erwartenden Änderung des LWG auch eine Änderung der für die Erlaubnis zuständigen Wasserbehörde zu erwarten (Kreis).

##### Oberirdische Gewässer/Grundwasser

Durch das B-Plangebiet verläuft das Gewässer 1.2.1 Wasser- und Bodenverband Aalbeek. Das Gewässer liegt im Rückstau der Aalbeek, wenn ein freier Auslauf in den Niendorfer Hafen wegen hoher Ostseewasserstände nicht möglich ist. Die Wasserstände können die Nutzung der Grundstücke im B-Plangebiet beeinträchtigen. Für die Änderung des Gewässerverlaufes im B-Plangebiet ist eine Genehmigung nach §31 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen, wobei den Bewirtschaftungszielen der §§ 25 a-d WHG Rechnung zu tragen ist. Das Gewässer 1.2.1 Wasser- und Bodenverband Aalbeek erhält auch Zufluss aus dem Grundwasser des durchflossenen Gebietes. Hier ist bekannt, dass das Grundwasser in Teilbereichen stark schwefelwasserstoffhaltig ist. Bei Eintritt des Grundwassers in das Gewässer entsteht der typische Geruch nach faulen Eiern.

#### **4.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

#### **4.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "FF Niendorf" gewährleistet. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Demnach sind  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz bereitzustellen. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

#### **4.8 Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut noch deren Überdeckung verringert werden. Bei Umverlegung ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Antrag zu erteilen.

### **5 Überschwemmungsgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Ostsee. Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und bei Bauanzeigeverfahren hat der Entwurfsverfasser die mit dem Überschwemmungsgebiet erforderlichen baulichen Maßnahmen zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse und einer Machbarkeitsstudie ein Konzept für die Errichtung einer Küsten- und Hochwasserschutzanlage mit Unterstützung des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein und des Amtes für ländliche Räume erarbeitet hat. Die Durchführung der Küstensicherungs- und Hochwasserschutzanlagen wird durch ein von den Gemeinden beauftragtes Ingenieurbüro geplant und im Rahmen der finanziellen Haushaltsmittel der Gemeinden bei entsprechender Bezuschussung des Landes sichergestellt.

### **6 Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich.

## **8 Hinweise**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timmendorfer Strand (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

Für die durch Aufschüttung und Bebauung geplanten Eingriffe sind folgende Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren zu beachten:

Ausbau von Gewässern: Für Gewässer, die verrohrt und über eine Pumpstation in die Ostsee entwässert werden sollen, ist die Gewässereigenschaft in einem Verfahren nach §31 WHG mit Umwidmung in eine Kanalisationsanlage aufzuheben.

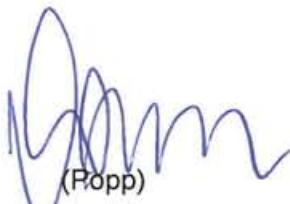
Für die Umlegung des offen fließenden Gewässers ist bei der Wasserbehörde eine Genehmigung nach §31WHG zu beantragen. Im Ausbauantrag ist zu berücksichtigen, dass der Unterhaltungs- und Schutzstreifen von 5 m Breite, gemessen von der Böschungs-oberkante, beidseitig freigehalten wird.

Einleitung von Niederschlagswasser: Für die teilweise aus dem B-Plan in das Gewässer einzuleitenden Abwässer ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach §§2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers über ein Pumpwerk in die Ostsee ist beim Staatlichen Umweltamt Kiel zu beantragen.

## **9 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung am 25.September 2007 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 17. DEZ. 2007

  
(Popp)  
- Bürgermeister -

