

# **ERLÄUTERUNG**

## **ZUR 44. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

### **FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF-ZENTRUM**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- WIRKSAMKEITSESCHLUSS

**AUFGESTELLT:**

**PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17  
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

---

## **Erläuterung**

zur 44. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf-Zentrum.

### **1. Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde am 14.04.67 genehmigt. Der Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits mit der 2. und 40. Änderung des Flächennutzungsplan überplant. Die Gemeinde Timmendorfer Strand stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan und einen Landschaftsplan auf. Parallel zu dieser Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 20 - neu - einschließlich eines Grünordnungsplanes aufgestellt.

### **2. Ziel und Zweck der Änderung**

Ziel der Planung ist eine bestandsorientierte Nutzungs- und Struktursicherung des kleinen Kurzentrums Niendorfs. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, mit dem Ziel der Stärkung des Zentrums, ist eine Fläche für eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an die B 76 in die Planung aufgenommen worden. Der vorhandene Parkplatz wird nach Westen erweitert.

Entlang der rückwärtigen Erschließungsstraße wird ein neues städtebauliches Konzept entwickelt. Dazu sind gemischte und Wohnbauflächen dargestellt. Die Schallschutzbelange der Bevölkerung sind auf Grundlage eines Schallgutachtens berücksichtigt. Die Belange von Natur und Landschaft werden auf Grundlage eines Grünordnungsplan bearbeitet, der Anlage zum Bebauungsplan Nr. 20 ist.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

#### **3.1 Trinkwasserversorgung**

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

#### **3.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg.

#### **3.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

---

### **3.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand. Im Plangebiet befinden sich öffentliche Schmutzwassergefälleleitungen des ZVO. Es sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des ZVO im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Streifen sind in einer Breite von 5 Metern von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

### **3.5 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser kann teilweise dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Darüber hinaus ist geplant, das Entwässerungssystem für das Einzugsgebiet des vorhandenen Gewässers 1.2.1. insoweit zu ändern, dass das Oberflächenwasser aus den östlich angrenzenden Gebieten zukünftig nicht mehr über das Gewässer 1.2.1. abgeführt wird, sondern im Bereich des bereits vorhandenen Parkplatzes abgefangen wird und über eine Pumpstation direkt in die Ostsee eingeleitet wird. Hierdurch wird das Gewässer 1.2.1. im weiteren Verlauf erheblich entlastet und das ordnungsgemäße Ableiten des Oberflächenwassers ist gewährleistet. Im Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 20 ist ein Standort für die Errichtung einer Pumpstation festgesetzt. Ein entsprechender Einleitungsantrag wird von der Gemeinde Timmendorfer Strand gestellt. Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

### **3.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

### **3.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Niendorf" gewährleistet. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. 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. Es ist ein Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup> im Sondergebiet über 2 h abzusichern. Die Bauaufsicht des Kreises Ostholstein fordert im Plangebiet eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/2h.

#### **4. Überschwemmungsgebiet**

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.

#### **5. Immissionen**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat deshalb ein „Schalltechnisches Gutachten“ erarbeiten lassen, welches der Erläuterung als Anlage beigelegt ist.

Entsprechend der Ziffer 8.2.3 des Gutachtens wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. In dem Gutachten wird u. a. festgestellt, dass die Schallimmissionen entlang der neuen Planstraße sehr hoch sind. Der Schallschutz kann durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Die Gemeinde plant die Verlegung der Strandstraße, um unmittelbar an der Ostsee einen repräsentativ gestalteten, verfreiten Bereich zu erhalten. Diese Planung dient der Fremdenverkehrswirtschaft im ganzen Ort. Entlang der neuen Planstraße ist in allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten der Neubau von Wohnungen, Büros oder Läden vorgesehen. Damit wird der bislang rückwärtige Bereich neu gestaltet und Niendorf erhält hier einen neuen, städtebaulich ansprechenden Eingangsbereich. Die Gemeinde hat sich hier für die Planung weiterer Gebäude in Kenntnis der starken Schallimmissionen entschieden. Die Lage der Baugrundstücke ist dennoch sehr attraktiv, in unmittelbarer Nähe zum Meer und der Schallschutz kann durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude selber erreicht werden.

#### **6. Hinweise**

---

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der derzeit gültigen Fassung erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.68 (BGBl. II S. 173) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21.07.69 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

Gemäß § 9 (1) FStrG i. d. F. vom 19.04.94 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 76, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B76 nicht angelegt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timendorfer 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.

Belange des Küstenschutzes: Aus der Sicht des Küstenschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die Belange der Bauverbote lt. § 80 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) in der zur Zeit gültigen Fassung berücksichtigt werden. Für Neubauten besteht weiterhin das Bauverbot nach § 80 LWG. Bedeutsam wird dieser Schutzstrei-

fen bei der zukünftigen Planung des Küsten- und Hochwasserschutzes für das Gesamtgebiet Timmendorfer Strand/Niendorf.

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 nach Abschluss des notwendigen VOF-Verfahrens durch ein von den Gemeinden beauftragtes Ingenieurbüro geplant und im Rahmen der finanziellen Haushaltsmittel der Gemeinden bei entsprechender Bezuschussung des Landes sicher gestellt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen (Stege, Brücken usw.) bedürfen einer Genehmigung nach § 77LWG.

## **7. Beschluss über die Erläuterung**

Diese Erläuterung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 11.12.2003 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 19.12.2003



  
(Popp)  
- Der Bürgermeister -

### **Anlage:**

Schalltechnisches Gutachten Nr. 00-12-6, Immissionsschutzrechtliche und planungsrechtliche Beurteilung der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln.