

TI\TI00b39B

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 39 b der Gemeinde Timmendorfer Strand

für Gebiet in Hemmelsdorf seewärts der Seestraße von der Zuwegung zum Hemmelsdorfer See/Aalräucherei bis zur Straße Wischhoff

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Die Struktur von Hemmelsdorf

Hemmelsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Timmendorfer Strand und liegt am Westufer des Hemmelsdorfer Sees. Die Einwohnerzahl beträgt rund 400. Die ursprünglich rein agrarisch strukturierte Dorfschaft ist aufgrund ihrer bevorzugten landschaftlichen Lage und ihrer guten Zuordnung zu dem Unterzentrum Timmendorfer Strand in einem Funktionswandel begriffen. Durch die starke Belastung der L 181 als Hauptverkehrsstraße für den von und nach Süden ein- und ausströmenden Verkehr mit Autobahnanschluß in Ratekau werden die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Ortslage beeinträchtigt und werden entweder aufgegeben oder ausgesiedelt. Während in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Hemmelsdorf mit Rücksicht auf die unzureichende Entsorgung des Schmutzwassers in Grenzen gehalten werden konnte, ist nach dem Verlegen des Schmutzwassersammlers durch die Ortslage zum Zentralklärwerk bei Sereetz ein weiterer unwandlungsfördernder Grund entstanden.

Um diese Veränderungsdrücke unter Wahrung des natürlichen Potentials in geordnete Bahnen zu lenken, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 b erforderlich, der ein Teilstück des Planbereichs Nr. 39 mit den gesamten see-seitigen Baugebieten der L 181/Seestraße darstellt.

- 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes  
Das Plangebiet umfaßt ca. 3.95 ha und liegt südöstlich der Landesstraße 181 - Seestraße -

Es wird begrenzt:

im Norden durch das landeseigene Flurstück  
13/1

im Osten durch den Hemmelsdorfer See und seine Anlandungsflächen

im Süden durch die Straße Wischhoff einschließlich Fußweg zum See

im Westen durch die Achse der Landesstraße 181  
- Seestraße -

- 1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 14.4.67

Az.: IX 31a-312/2-03.10 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Soweit zutreffend, werden Entwicklungsziele des Entwurfs zum Landschaftsplan berücksichtigt.

## 2. Begründung für die vorgesehenen Maßnahmen

Innerhalb des Planungsgebietes waren ursprünglich drei landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der nördliche (Flurstück 20) ist nach Abriß baufälliger Wirtschaftsgebäude und Neubau eines Landhauses zu einem kleinen Beherbergungsbetrieb umgestaltet worden. Der mittlere Betrieb (Flurstück 21/2) wird ohne Intensivtierhaltung weiterhin bewirtschaftet. Der südliche Betrieb (Flurstück 24 und 25/5) wird aus Altersgründen verpachtet. Eine Teilfläche der Hofstelle ist für das Altenteilerhaus und drei weitere Baugrundstücke für Familienheime vorgesehen. Dieser Umstrukturierungsprozeß erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes, um die Entwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten.

Aus der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan wird als adäquat das Dorfgebiet entwickelt. Um sowohl der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der vorhandenen und nachdrängenden Wohnnutzung zu entsprechen, wird von der differenzierten Festsetzungsmöglichkeit des § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Gebrauch gemacht. Damit soll die städtebauliche Problematik, die aus dem ungleichen Nebeneinander dieser Nutzungen herrührt, soweit wie möglich abgebaut werden.

Im Hinblick auf die Bewahrung der Identität der Siedlungen und der Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung muß dem natürlichen und ortsspezifischen Potential besonderes Gewicht gegeben werden. Deswegen wurde der Bestand an Großgrün und der

offene Graben mit Ufervegetation als zu erhalten festgesetzt. Die ortsbildprägenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind planungsrechtlich so abgedeckt, daß sie auch künftigen Nutzungen unter Bewahrung der äußeren Gestalt mit stilgerechten Modernisierungen dienen können. Teilweise ist der Wohnteil der Bauernhäuser zweigeschossig ausgebildet worden. Zur planerischen Bestandssicherung wird deswegen von § 17 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Analog den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 39 a sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Reetdächer für die Gebäude in Seelage auf dem Flurstück 25/5 übernommen worden. Die Erschließung ist über einen befahrbaren Wohnweg mit Anschluß an die Straße Wischhoff geplant. Um die ortstypische Mauer (Friesenwall) entlang der Straße Wischhoff mit seewärts führendem Fußweg zu sichern, dürfen die Grundstücke nur über den befahrbaren Wohnweg (siehe Anschluß der Grundstücke) erschlossen werden. Im übrigen erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die L 181 (Seestraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt. Da die Straße Wischhoff im Scheitelpunkt einer Außenkurve der Seestraße anbindet, sind Festsetzungen über die Freihaltung sichtbehindernder Nutzungen nicht notwendig (Sichtdreieck 3.00 m vom Fahrbahnrand der Seestraße und 85 m Schenkellänge innerhalb der Seestraße).

Der seeseitige Ortsrand ist bis auf den nördlichen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes intakt. Für die festgesetzten Flächen landwirtschaftlicher Nutzung, hier überwiegend Dauergrünland,

läßt § 9 Abs. 1 Nr. 25 grünordnerische Festsetzungen nicht zu. Die Flächen liegen innerhalb des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft können nach dem Bundesnaturschutzgesetz geregelt werden und haben daher keinen Raum im Bebauungsplan. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes ist nicht parzellenscharf festgelegt. Er wurde nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den örtlichen Gegebenheiten übernommen. Eine eindeutige Regelung wäre wünschenswert.

Im Verlauf der Ortsdurchfahrt ist die L 181 - See-straße - zur besseren Einbindung in die Struktur des Ortsbildes als Allee auszubilden. In Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 a sind deshalb innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 39 b nach Absprache mit dem Zweckverband OH und dem Straßenbauamt Lübeck Linden zu pflanzen

### 3. Immissionsschutz

#### Schallpegelberechnung:

Die Landesstraße L 181 wird durchschnittlich täglich von 3763 Kfz/24 h lt. Verkehrsmengenkarte des Landes Schleswig-Holstein von 1980 belastet. Hieraus ergibt sich ein Prognosewert - bezogen auf das Jahr 1990 - von

$$\frac{3763 \times 2.84}{2,62} = 4079 \text{ Kfz/h}$$

Lt. Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -  
ergibt sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von

$$\text{tagsüber } \frac{4079 \times 0,9}{16} = 230 \text{ Kfz/h} \quad = 56 \text{ dB(A)}$$

$$\begin{aligned} \text{Planungsrichtpegel für MD-Gebiete} &= 60 \text{ dB(A)} \\ \text{nachts } \frac{4079 \times 0,1}{8} &= 50 \text{ Kfz/h} \quad = 48 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\text{Planungsrichtpegel für MD-Gebiete} = 45 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Überschreitung nachts} = 3 \text{ dB(A)}$$

Im Abstand von 50 m, gemessen von der Fahrbahnachse der L 181, wird der Planungsrichtpegel von 45 dB(A) eingehalten.

Innerhalb dieser Fläche ist aus ortstypischen Gründen nur passiver Schallschutz möglich.

Auf Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan wird verzichtet, da die heutigen Baumaterialien diese geringen Überschreitungen ohne besondere Festsetzungen abfangen.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen, der auch die Beseitigung des Mülls wahrnimmt. Für die Anlieger des befahrbaren Wohnweges ist keine direkte Müllentsorgung möglich. Am Tag der Müllabfuhr haben die Anlieger ihre Ge-

fäße an der Straße Wischhoff zum Entleeren abzustellen. Mülltonnenstandflächen sind dort ausreichend vorhanden.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Es sind der Schleswag AG ggf. geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG herbeizuführen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswag AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen – vorwiegend Gehsteige – kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten. Das gilt auch für die Planstraßen und Wege, bei denen keine Gehsteige vorgesehen sind. Die für die Verlegung der Versorgungsleitungen hier vorzuhaltenden Geländestreifen dürfen weder überbaut noch mit einem fahrbahnähnlichen Unterbau versehen werden, damit die Verlegearbeiten und Wiederaufgraben der Schleswag AG bei Störungen nicht erschwert und unnötig verteuert werden.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an das Entsorgungsnetz des Zweckver-

bandes Ostholstein zentral. Das Oberflächenwasser der geplanten Erschließungsanlage ist an die vorhandene Entsorgungsleitung anzuschließen, ansonsten wird das Oberflächenwasser dem Hemmelsdorfer See zugeführt.

Im Gebrauchswassernetz des Gebietes sind genügend Hydranten für Feuerlöschzwecke eingebaut. Von der Gemeinde wird die Leistungsfähigkeit des Netzes für die Vorhaltung von Löschwasser ständig überprüft.

5. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Begrenzt wird das Überschwemmungsgebiet durch die Höhenlinie NN + 3.50 m. Bei Erteilung einer Baugenehmigung ist durch Auflagen sicherzustellen, daß Gefahren für die Nutzung der einzelnen Gebäude im Überschwemmungsgebiet nicht entstehen können.

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für festgesetzte Verkehrsflächen ist vorgesehen (§ 24 BBauG). Bodenordnerische Maßnahmen wie Grenzregelung, Umlegung und Enteignung sind nicht beabsichtigt, da die geplanten Maßnahmen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten für  
den Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V.  
mit § 40 BBauG)

7.1 Erwerb und die Freilegung der  
Flächen für die Erschließungs-  
anlagen DM 5.000,--

7.2 die erstmalige Herstellung der  
Erschließungsanlagen einschl.  
der Einrichtungen für ihre Ent-  
wässerung und ihre Beleuchtung DM 40.000,--

7.3 Kostenverteilung aufgrund der  
Satzung über Erschließungsan-  
lagen

Gesamtkosten	DM 45.000,--
Erschließungsbeiträge	DM 40.500,--
Gemeindeanteil	DM 4.500,--
Baumpflanzungen entlang der Seestraße	DM 10.500,--

Gemeindeanteil insgesamt	DM 15.000,--
	=====

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus  
der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen  
zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungs-

planes sind nicht erforderlich.

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

7.4.1 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7.4.2 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Timmendorfer Strand, den 02.01.1992

- Der Bürgermeister -

*Ammer*

