

## BEGRÜNDUNG

zum B-Plan Nr. 40.2

der Gemeinde Timmendorfer Strand

für das Gebiet - Kadohr - im ehemaligen Ortsteil

Klein Timmendorf an der L 181.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Die Struktur von Timmendorfer Strand

Der Ort Timmendorfer Strand liegt mit ca. 11.000 Einwohnern im Norden der Gemeinde. Direkt an der Ostsee gelegen, entwickelte er sich zum Kurort und später zum Unterzentrum. 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. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in der Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion gesehen. Daneben soll jedoch auch die Stärkung und Erhaltung der Wohnfunktion nicht vernachlässigt werden.

#### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Es handelt sich bei dem Flurstück 142/16 (Kadohr) um ein bisher unbebautes Gelände der Gemeinde Timmendorfer Strand, welches bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Planungen aus dem Jahre 1980, welche vorsahen hier eine Gewerbegebietserweiterung für die Verlagerung von Betrieben aus dem Ortskern vorzunehmen, wurden aus den verschiedensten Gründen aufgegeben.

Nunmehr soll nach Beschluß der Gemeindevertretung die Fläche für den Einfamilienhausbau überplant werden. Hierbei wurde auch gerade an bauwillige Familien aus Timmendorfer Strand gedacht, die die sehr hohen Preise für Grundstücke im Ortszentrum nicht tragen können.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde somit erforderlich.

### 1.3 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt mit ca. 1,886 ha im Süden des ehemaligen Ortsteiles Klein Timmendorf.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die L 180
- im Osten durch die Verlängerung der Hauptstraße
- im Süden durch den überwiegenden Teil des Flurstückes 206 und durch das Flurstück 141/2
- im Westen durch das Flurstück 142/2  
(Kleingartengelände)

### 1.4 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 14.4.1967,

Az.: IX 31 a - 312/2 - 03.10., genehmigte Flächennutzungsplan sowie die 22. Änderung zugrunde, welche im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Begründung und Erläuterung der Planung  
- Festsetzungen -

2.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die im Norden gelegene Hauptstraße (L 181) und die bereits ausgebaute Straße "am Kadohr".

Erste Entwürfe zum Plangebiet sahen teilweise eine in Nord-Südrichtung verlaufende Verlängerung der Straße am Kadohr vor. Hiervon sollte dann ein in westliche Richtung verlaufender Stich die "innere" Erschließung übernehmen.

Das gesamte Gelände befindet sich in der Hand der Gemeinde, welche beabsichtigt, die Grundstücke möglichst günstig zu veräußern, um bauwilligen Ortsansässigen die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses zu geben. Aus diesem Grunde sollte eine möglichst einfache und damit kostengünstige Form der Erschließung erfolgen. Diese günstigste Form der Erschließung stellt sich von Norden her

dar. An der nördlichen Gebietsgrenze ist in der gesamten Länge ein privates Erschließungselement bereits ausgebaut. Dieses soll nunmehr nach einem geringfügigen Ausbau auch der Erschließung des neuen südlichen Gebietes dienen. Diese erschließungstechnische Anbindung stellt volkswirtschaftlich und städtebaulich die befriedigendste Lösung dar. Um dieses System der sparsamen Erschließung zu vervollständigen und dennoch eine städtebaulich gestaltete Gesamtanlage zu schaffen, wird die Anbindung der einzelnen Grundstücke von drei rechtwinklig abzweigenden Wohnwegen erfolgen. Diese Wohnwege in der Breite von 4,5 m sollen für die jeweiligen Anwohner überfahrbar sein. Sie dienen damit der direkten Anfahrbarkeit der Grundstücke trotz geringen Erschließungsaufwandes.

Diese drei kurzen "Stiche" bewirken, daß im gesamten nördlichen Bereich ein Anpflanzgebot entlang der Planstraße festgesetzt werden konnte, welches eine optische Abschottung zu den drei vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Norden gewährleistet und nur an drei Stellen durchbrochen werden muß.

Für die Profilierung des Hapterschließungselementes wurde bewußt die geringst mögliche Breite gewählt. Hierbei wird Bezug genommen auf den Entwurf der Richtlinien für die Anlage von Straßen - RAS von 1981 - Forschungsgesellschaft für Straßen - und Verkehrswesen. Dieser Entwurf stellt eine vollstän-

dige Überarbeitung der RAST - E 1971 dar. Insbesondere werden hier die städtebaulichen Aspekte verstärkt hervorgehoben.

Aufgrund der geringen Anzahl von angeschlossenen Wohneinheiten (14) sowie der ländlich strukturierten Umgebung, der Wirtschaftlichkeit und des vorgenannten Entwurfs der Richtlinien für die Anlage von Straßen wurde hier auf den befahrbaren Wohnweg Typ 1 zurückgegriffen. Er ist bis zu einer Spitzenbelastung von 30 Kfz/h vorgesehen. Des weiteren sollte die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten nur so groß sein, daß die Bewohner sich noch kennen. Beide Kriterien treffen für dieses Gebiet zu.

## 2.2 Bauflächen, Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt ausnahmslos im nördlichen Bereich während die südliche Hälfte einer öffentlichen Grünfläche vorbehalten bleibt. Diese Festsetzung geschieht mit Rücksicht auf die Ortsrandlage. Ein keilförmiges Ausufern in die freie Landschaft soll verhindert werden.

Die Ausweisung der nördlichen überbaubaren Flächen folgt hauptsächlich dem geplanten Erschließungselement. Für die südliche (2. Bauflucht) wurde versucht größere Lücken zu lassen, um das Hineinwachsen des

südlichen Grünbereiches zu gewährleisten. Die gesamte Ausweisung der überbaubaren Flächen ordnet sich der vorhandenen Topographie unter. Innerhalb des Geltungsbereiches herrscht ein Höhenunterschied von nahezu 6 m in Ost-West Richtung. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt so, daß sie möglichst zwischen zwei Höhenschichtlinien liegen und somit eine natürliche Einbindung der Bebauung in die vorhandenen topografischen Verhältnisse stattfindet.

Analog der nördlich angrenzenden Gebiete wird auch dieses als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Jedoch wird für die Höhenentwicklung nur eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um eine für den Ortsrand zweifelhafte Höhenentwicklung wie z.B. bei den nördlichen drei Mehrfamilienhäusern zu vermeiden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt  $670 \text{ m}^2$ , so daß bei den getroffenen Festsetzungen  $\text{GRZ} = 0,25$  und  $\text{GFZ} = 0,3$  Einfamilienhäuser in der Größe von ca.  $133 - 160 \text{ m}^2$  Wohnfläche möglich sind.

Für die südlichen Bauflächen wurde die Festsetzung Walmdach getroffen. Dieses erfolgt, um einen besseren optischen Übergang der Bebauung zur Landschaft zu gewährleisten. Das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes mit Walmdach wirkt weniger massiv als ein giebel- oder traufständiges Gebäude.



### 2.3 Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der gesamte Geltungsbereich wird von guten bis sehr guten Knicks umrahmt; mit einer Ausnahme im südlichsten Teil. Diese Knicks stellen sowohl einen sehr guten optischen Schutz dar als auch einen wichtigen Faktor für das ökologische Kleinklima sowie eine gute Abgrenzung zwischen Landschaft und Bebauung. Sie werden daher ausnahmslos als zu erhaltend festgesetzt. Die südliche Lücke im Bestand soll geschlossen werden und wird daher mit einem Anpflanzgebot belegt.

Nahezu 50 % des Geltungsbereiches (siehe 3.) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieses erfolgt, wie bereits erwähnt, um keinen zu großen Vorstoß in die freie Landschaft zu vollziehen sowie um größere zusammenhängende Grünzüge nicht zu unterbrechen. Westlich der festgesetzten Grünfläche schließt ein größerer Grünzug (Kleingartengelände und Bolzplatz) an. Zwischen beiden Grünzügen soll optisch als auch tatsächlich eine Verbindung entstehen, um hier ein Gebiet für die Naherholung zu schaffen.

Da die gesamte Fläche bisher landwirtschaftlich genutzt wird und daher nicht begrünt ist, wurden große Flächen mit einem Anpflanzgebot belegt. Mit Hilfe dieser Anpflanzgebote soll diese Fläche gestaltet werden. Daher wurden die Anpflanzgebote in runder bzw. halbrunder Form festgesetzt. Durch

diese Festsetzung sollen "natürliche" Nischen gebildet werden, denen die verschiedensten Freizeitnutzungen zugeordnet werden können - z.B. Kleinkinderspielplatz, Liegewiese, Grillplatz, Erwachsenenspiele o.ä. Das festgesetzte Regenrückhaltebecken soll neben seiner eigentlichen Funktion ebenfalls für Spiel und Freizeit zugänglich sein.

Für die flächenhaften Anpflanzungen wurde ein genaues Pflanzschema textlich festgesetzt. Für die Bepflanzung entlang der Planstraße wurde die Stileiche als Pflanzmaterial textlich festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine möglichst dichte und hohe optische Abschirmung zum nördlichen Gebiet zu erreichen. Hierfür bietet die Stileiche gute Voraussetzungen.



3. Umfang des Baugebietes (städtebauliche Werte)

Die Größe des Baugebietes beträgt 1,886 ha

Bruttobauland = 100 %

Hiervon entfallen auf:

1. Bebaute Fläche	./. ha	≅	./. %
2. Überbaubare Fläche	0,363 ha	≅	19,3 %
Mittlere Grundflächenzahl = 0,25			
3. Grünflächen öffentlich	0,840 ha	≅	44,5 %
4. Flächen für die Verkehrs- erschließung	0,150 ha	≅	7,9 %
5. Flächen für den privaten ruhenden Verkehr	0,025 ha	≅	1,3 %

- Die Anzahl der neugeplanten  
Wohnungen ca. 14 - 28
- Die Anzahl der neugeplanten  
Stellplätze ca. 14 - 28
- Die voraussichtliche Einwohner-  
zahl (Richtwert: 3,5 Einwohner/  
Wohneinheit) ca. 49 - 98

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

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

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

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

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der

Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die Verlegung von 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.

## 5. Planverwirklichung

### 5.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

### 5.2 Umlegung, Grenzregelung, 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 Grenzregelung 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.

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

Umfang des Erschließungsaufwandes  
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für:

- Straßenbaumaßnahmen (Erwerb, Freilegung, erstmalige Herstellung einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung

141.000,-- DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	141.000,-- DM
- Erschließungsbeiträge	126.900,-- DM
- Gemeindeanteil 10 % der Gesamtkosten	1.410,-- DM

Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand  
gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

- Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.
- Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche einschl. Bepflanzung werden auf 200.000,-- DM geschätzt.

Timmendorfer Strand, den 20.12.1984 .

- Der Bürgermeister -

*[Handwritten signature]*



## Anlage 1

### Nachweis der Schallimmissionen von der L 180

Der nördliche Bereich wird durch Immissionen der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen L 180 beeinträchtigt.

Die Ermittlung der Immissionen (äquivalenter Dauerschallpegel) erfolgt nach DIN 18005 - Vornorm. Zugrundegelegt wurden die vom Minister für Wirtschaft und Verkehr genannten Verkehrsmengen (2000 Kfz/24 h).

#### 1. Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge

2.000 Kfz/24 h

$$\text{Tageswert: } \frac{2000 \times 0.9}{16} = 112.5 \text{ Kfz/h}$$

=====

$$\text{Nachtwert: } \frac{2000 \times 0.1}{8} = 25 \text{ Kfz/h}$$

=====

#### 2. Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse bei einer Geschwindigkeit von 60 km/h

Tagwert : 52.5 dB(A)

Nachtwert: 45 dB(A) (nach Bild 1 DIN 18005-Vornorm)

Der geforderte Planungsrichtpegel für WA-Gebiete beträgt nach DIN 18005:

		DIFFERENZ
Tagwert :	55 dB(A)	(-2.5) dB(A)
Nachtwert:	40 dB(A)	5 dB(A)

Als weiterer Richtwert zur Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen gilt hier der Nachtwert, da er die größte Überschreitung darstellt.  
Der Tagwert liegt noch 2.5 dB(A) unter den geforderten Werten der DIN 18005-Vornorm.

Betroffen sind nur die nördlichen Grundstücke, da die südlichen Grundstücke (Nr. 7 - 17) durch diese bereits abgeschirmt werden und durchschnittlich eine Entfernung von 35-85 m von der L 180 einhalten.



Bei den nördlichen Grundstücken sind es insbesondere die Grundstücke (Nr. 1 - 3), für die die Nachwerte aufgrund ihrer geringen Entfernung zur L 180 nicht eingehalten werden können.

Für die Grundstücke stellt sich die Ermittlung im einzelnen wie folgt dar:

<u>Grundstück</u>	<u>Ø Entfernung zur L 180</u>	<u>zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich</u>
1)	ca. 13 m = + 3 dB(A)	ja
2)	ca. 30 m = - 1 dB(A)	ja
3)	ca. 37 m = - 2 dB(A)	ja
4)	ca. 50 m = - 3 dB(A) + Abschattung	nein
5)	ca. 70 m = - 4,5 dB(A) + Abschattung	nein
6)	ca. 65 m = - 4 dB(A) - " -	nein
7)	ca. 85 m = - 5,5 dB(A) - " -	nein
8)	ca. 90 m = - 5,5 dB(A) - " -	nein
9)	ca. 85 m = - 5,5 dB(A) - " -	nein
10)	ca. 70 m = - 4,5 dB(A) - " -	nein
11)	ca. 55 m = - 3,5 dB(A) - " -	nein
12)	ca. 45 m = - 3 dB(A) - " -	nein
13)	ca. 95 m = - 5,5 dB(A) - " -	nein
14)	ca. 105 m = - 6,0 dB(A) - " -	nein

Nach Abschnitt 3.3.1 der DIN 18005 - Vornorm kann man in Gebieten mit lockerer, offener Bebauung mit einer zusätzlichen Pegelabnahme von 5 dB(A) je 100 m Abstand rechnen.

Diese zusätzliche Pegelminderung (durch Abschattung) trifft für die Grundstücke 4 - 14 zu und macht weitere Schutzmaßnahmen unnötig.

Die nordöstlichen Grundstücke (Nr. 1 - 3) jedoch erfordern bauseitige Schutzmaßnahmen zur L 180. Da die Überschreitung jedoch nur in sehr geringem Maße erfolgt (1 - 3 dB(A)) ist für die zur L 180 gerichteten Fronten der Gebäude bereits durch den Einbau einfacher Verbundglasfenster ausreichender Schutz gegeben.