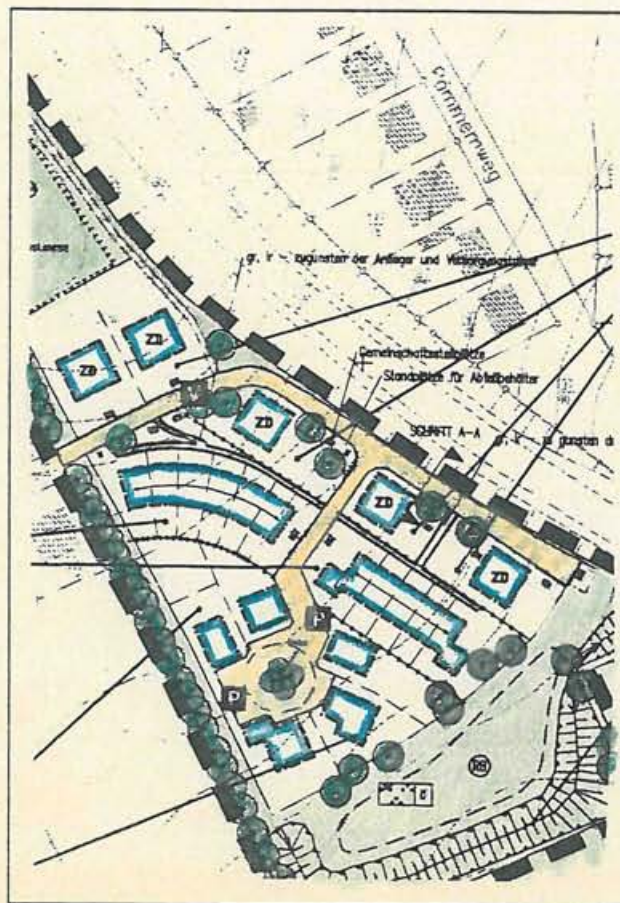


## Gemeinde Timmendorfer Strand

Bebauungsplan Nr. 53

Für das Gebiet:

**Südlich der Bahnhofstraße  
zwischen dem Mühlenweg und der B 76**



BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

## **Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Timmendorfer Strand**

Für das Gebiet:  
**Südlich der Bahnhofstraße zwischen  
dem Mühlenweg und der B 76**

### **Gliederung:**

1. GRUNDLAGEN
  - 1.1 Lage und Geltungsbereich
  - 1.2 Bisherige Nutzung
  - 1.3 Rechtsgrundlagen
  - 1.4 Plangrundlagen
  - 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 1.6 Altlastenunbedenklichkeit
  - 1.7 Planungserfordernis und Ziel
2. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN
  - 2.1 Bauungskonzept
  - 2.2 Art und Maß der Nutzung
  - 2.3 Verkehr
    - 2.3.1 Straßenraum
    - 2.3.3 Ruhender Verkehr
  - 2.4 Grünordnung\*
    - 2.4.1 Gesetzliche Grundlagen
    - 2.4.2 Bestand
      - 2.4.2.1 Boden
      - 2.4.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften
      - 2.4.2.3 Wasser
      - 2.4.2.4 Klima/Luft
      - 2.4.2.5 Landschaftsbild
    - 2.4.3 Eingriffsminimierung
    - 2.4.4 Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
      - 2.4.4.1 Schutzgut Boden
      - 2.4.4.2 Schutzgut Wasser
      - 2.4.4.3 Schutzgut Klima/Luft
      - 2.4.4.4 Schutzgut Vegetation/Fauna
      - 2.4.4.5 Schutzgut Landschaftsbild
      - 2.4.4.6 Rechnerische Bilanzierung
  - 2.5 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

- 3.       VERSORGUNG
  - 3.1      Wasserversorgung
  - 3.2      Versorgung mit elektrischer Energie
  - 3.3      Gasversorgung
  - 3.4      Fernmeldeeinrichtungen
- 4.       ENTSORGUNG
  - 4.1      Beseitigung des Schmutzwassers
  - 4.2      Beseitigung des Oberflächenwassers
  - 4.3      Feuerschutzeinrichtungen
- 5.       MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODEN
- 6.       ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

**\*Quelle des Kapitels 2.4 Grünordnung:**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Eberhard von Lewinski  
Klein Gladebrügge  
23795 Bad Segeberg

## 1.0 GRUNDLAGEN

### 1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gebiet von Klein Timmendorf und wird begrenzt:

nördlich durch die Bahnhofstraße.

westlich durch die jeweils westliche Grenze der Flurstücke 197/6, 200/10, 34/1, 200/22, 200/19, 200/18 und 200/13 (Streuobstwiese).

südlich durch die jeweils nördliche Grenze der Flurstücke 197/52, 197/36 (Fleischverarbeitungsgroßhandel Brandenburg) und 197/21 sowie

östlich durch die Bundesstraße B 76

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „südlich der Bahnhofstraße und östlich des Mühlenweges“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

### 1.2 Bisherige Nutzung

Das gesamte Plangelände wurde bis zur letzten Vegetationsperiode intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Bahnhofstraße und des Mühlenweges befindet sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Im Südl. Teil des Mühlenweges befindet sich eine Streuobstwiese mit dringend pflegebedürftigem Altbaumbestand.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 53 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO),
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991)
- e) Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand

### 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Digitalisierung einer Flurkarte im Maßstab 1 : 1000.

### 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der verbindliche Flächennutzungsplan vom 14. April 1965 und seine 32. Änderung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 53 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da in der Gemeinde Timmendorfer Strand jedoch ein dringender Bedarf an Wohnraum besteht kann gem. § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Aufstellung des BP 53 entgegen der Darstellung im F-Plan erfolgen.

Derzeit findet in einem Parallelverfahren die Fortschreibung des F-Planes statt. In diesem Zuge werden die städtebaulichen Ziele des BP 53 gem. §8 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

#### **1.6 Altlastenunbedenklichkeit**

Im Altlastenkataster des Kreises Ostholstein ist für das Plangebiet keine Altlast erfaßt. Auch haben sich bei Befragungen vor Ort keinerlei Verdachtspunkte ergeben.

#### **1.7 Planungserfordernis und Ziel**

Für das nahezu vollständig im Wasserschongebiet des Timmendorfer Wasserwerkes liegende Plangebiet soll im Bebauungsplanverfahren Nr. 53 eine städtebaulich und landschaftsräumlich stimmige Konzeption zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs entwickelt werden. Insbesondere auch dem Bedürfnis nach kostengünstigen Wohnraum in verdichteter Bauweise und unterschiedlichen Eigentumsformen soll hierbei entsprochen werden.

## 2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

### 2.1 Bebauungskonzept

Auf den Flurstück 197/36 wird über eine interne verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, in Verlängerung einer vorhandenen vom Mühlenweg abzweigenden Stichstraße, das Baugebiet 53 erschlossen. Durch Geschoßwohnungsbau, Reihenhausbau und Einfamilienhausbau entstehen ca. 40 Wohneinheiten. Wobei hier, um eine übermäßige Verdichtung durch z.B. Zweitwohnungen zu vermeiden, die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend der Haustypen begrenzt ist.

Das Bebauungskonzept ist an der Topographie sowie an den ökologischen Gegebenheiten orientiert.

Vereinfachend läßt sich das gesamte Baugebiet in drei Teilbereiche einteilen.

- Nördlich befindet sich eine geplanten Streuobstwiese die von Bebauung freigehalten ist.
- Durch die Grünfläche führt ein Fuß- und Wanderweg der an das Erschließungskonzept des BP53 und seine Baufelder anbindet.
- Südlich eine öffentliche Grünfläche auf der sich u.a. ein Sichtschutzwall gegenüber der Fleischwarenfabrik Brandenburg und ein Regenrückhaltebecken befindet.

Im mittleren Bereich sind die eigentlichen Bauflächen ausgewiesen.

Basierend auf der Konzeption des benachbarten BP 52 findet hier ebenfalls eine Mischung von Geschoß-, Reihen- und Einfamilienhausbau statt.

- Im nördlichen Bereich, sowie entlang der B 76 sind fünf Einzelgebäude in Form und Kubatur der „Stadtvillen des 19. Jhrdt. festgesetzt.
- Anschließend, entsprechend einer Zonierung der Nutzungsintensität, sollen zwei Reihenhausszeilen entstehen.
- Hier anfolgend, an einer weiteren Stichstraße gelegen sind um eine Platzsituation herum mehrere Einfamilienhäuser festgesetzt.

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplanbereiches Nr.53 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgehend vom Maß der baulichen Nutzung in der angrenzenden Nachbarschaft wird für den Reihenhausbau -bei möglichen zwei Vollgeschossen- eine Grundflächenzahl von 0,4 und für die Einzelhäuser eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für die Einzelhausbebauung ist hierbei eine Baukörperausweisung mit nur einem Vollgeschoß (+ Dachgeschoß) vorgesehen.

Aufgrund der raumbedeutsamen Kubatur wird für die „Stadtvillen“ (Grundfläche max. 150 qm) eine absolute Baukörperausweisung mit einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie Gestaltungsvorschriften ( s. Textteil B) gewählt.

Zur Wahrung des Wohncharakters des WA-Gebietes wird gem. Text Nr. 1.1 - bis auf die ausnahmsweise möglichen Betriebe des Beherbergungsgewerbe - Nichtwohnnutzungen ausgeschlossen. Ebenso ist die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf 5 beschränkt, um einer Ferien- und/oder unerwünschten Zweitwohnungsnutzung vorzubeugen.

## 2.3 Verkehr

### 2.3.1 Straßenraum

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die, an den Mühlenweg angebundene Stichstraße. Von hier führt eine verkehrsberuhigte Straße, parallel zu der B 76 in den Bereich.

An der Gebietserschließungsstraße befinden sich aus Immissionsschutzgründen (Bündelung der Lärmquellen) nur auf der zur B 76 abgewandten Seite Bebauung. Dadurch entsteht ein maximal möglicher Abstand zu der lärmträchtigen Bundesstraße. Desweiteren tritt durch die Bündelung des Verkehrs eine weitere Immissionsminderung ein.

Abzweigend von der Gebietserschließungsstraße führt eine untergeordnete Stichstraße in das Plangebiet und mündet in einer hofartigen Aufweitung. Wo durch Gruppenbildung der Einfamilienhäuser ein intimer, halböffentlicher „Nachbarschaftsraum“ entsteht. Diese „Angerfläche“ ermöglicht gleichzeitig, daß Wenden der Versorgungsfahrzeuge, wobei die nordöstlichen Bauquartiere über einen Müllsammelplatz im Einmündungsbereich angebunden werden.

Die Erschließung der, nicht direkt an der öffentlichen Straße stehenden Reihenhäuser wird durch private Zugänge, die über ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der AnliegerInnen rechtlich gesichert sind gewährleistet.

Für die öffentlichen bzw. die privatrechtlich gesicherten Fuß- und Radwege ist, zur Minimierung der Oberflächenversiegelung eine wassergebundene Deckung vorgesehen.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend orthogonal, hausbezogen direkt an der Gebietserschließungsstraße angeordnet. Die Stadthausvillen im Norden und Osten sowie die Einfamilienhäuser der Hausgruppe im Süden decken den Stellplatzbedarf entsprechend der Festsetzungen, unmittelbar auf den privaten Grundstücken ab. Für die beiden Reihenhausanlagen sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen die als begrünte Carportanlagen ausgebildet werden sollen vorgesehen.

## 2.4 Grünordnung

### 2.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach Änderung der gesetzlichen Grundlagen für die Eingriffsregelung gilt seit dem 1.5.1993 allein das Bundes-Naturschutzgesetz. Sind durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 8a BNatSchG in den Bauleitplänen durch Festsetzungen abschließend zu regeln. Dadurch soll eine bundesweite Vereinheitlichung erreicht werden.

Die Gemeinden haben die Verpflichtung, Eingriffe - wenn möglich - zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege oder Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, auszugleichen.

\* Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Eberhard von Lewinski  
Klein Gladebrügge, 23795 Bad Segeberg.  
Mitarbeiterin: Frau Quentin

## 2.4.2 Bestand

### 2.4.2.1 Boden

Das Bodengutachten sagt aus, daß sich auf dem Gelände unter einer bis zu 0,70m starken Mutterbodenschicht auf pleistozänen Sanden stark sandige bis tonige Geschiebelehm bzw. Geschiebemergelschichten befinden. Der Mutterboden ist stark sandig und kalkfrei. Im südwestlichen Planteil wurde Schichtenwasser auf ca. 1m unter Gelände angetroffen.

Das gesamte Gelände wurde bis zur letzten Vegetationsperiode intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der antropogene Einfluß zeigt sich in der Artenarmut der Fläche. Durch mechanische Bearbeitung ist der Boden in seiner oberen Schicht verdichtet, die Bodenstruktur gestört. Durch die intensive Nutzung des Geländes kann von einem hohen Nährstoffeintrag ausgegangen werden, der in dem bindigen Boden langfristig gespeichert wird.

### 2.4.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die traditionell intensive landwirtschaftliche Nutzung in dem Plangebiet ist die Fläche ausgeräumt und artenarm. lediglich im Randbereich finden sich weniger artenarme Saumstreifen.

Eine ökologische Qualität des Planungsgebietes ergibt sich lediglich

- aus dem Gehölzstreifen entlang der B 76. Er zieht sich von der Kreuzung "Hauptstraße" zwischen Plangebiet und Bundesstraße bis zur "Bahnhofstraße",
- aus dem am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Knick mit dahinter liegender Streuobstwiese.

Wegen der hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt wird der Bestand von Knicks und Hecken nicht angegriffen, vielmehr ist es Ziel, durch Schaffung von Grünflächen ein Verbundsystem zu schaffen.

### 2.4.2.3 Wasser

Grundwasser wurde bei den Sondierbohrungen nicht angetroffen, Schichtenwasser steht bereichsweise in einer Tiefe von etwa 1,00 m an.

Im Plangebiet befinden sich keine wasserführenden Gräben oder Gewässer. Niederschlagswasser versickert in der Fläche.

### 2.4.2.4 Klima/Luft

Klimatisch ausschlaggebend für das Gebiet ist die Nähe der Ostsee, die ein gemäßigt feuchttemperiertes Klima erzeugt. Die Sommertemperaturen liegen etwas niedriger, die Wintertemperaturen etwas höher als im Landesinneren.

Die relative Windhäufigkeit sorgt für eine gute Durchlüftung des Gebietes und bewirkt eine hohe Verdunstung auf den Ackerflächen.

### 2.4.2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist zu drei Seiten von Wohn- und Gewerbeflächen umschlossen und nach Osten von der - besonders im Sommer -hochfrequentierten Bundesstraße begrenzt.

Das Relief ist gleichförmig. Es fällt von Nordwesten nach Südosten gleichmäßig um 12 m. Als optische Reizpunkte sind die Knicks anzusehen, die das Landschaftsbild

beleben und vorhandene Bebauung verdecken. Erwähnenswert ist der weite Blick nach Süden in die ostholsteinische Landschaft.

### **2.4.3 Eingriffsminimierung**

Eine Eingriffsminimierung erfolgt in erster Linie durch die Reduzierung versiegelter Flächen.

So beschränkt sich die Bebauung ausschließlich auf den mittleren Teil der Fläche, die Versiegelung durch Erschließungsstraßen findet nur konzentriert um die Wohnbebauung herum statt.

Stellplätze, Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke anzulegen.

Oberflächenwasser wird nicht abgeleitet, sondern einem Regenrückhaltebecken in der südlichen Grünfläche zugeführt.

Je 4 Stellplätzen wird ein einheimischer Straßenbaum mit einem Stammumfang von 18-20cm gepflanzt.

Die Lärmimmission der angrenzenden Straße und des Gewerbebetriebes wird durch die Anordnung der Bebauung und die Topographie des Geländes reduziert.

Vorhandene Knicks werden durch die Planung erhalten und ihr Fortbestand gesichert.

### **2.4.4 Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

#### **2.4.4.1 Schutzgut Boden**

Als der schwerwiegendste Eingriff in Natur und Landschaft ist die Bodenbewegung und Bodenversiegelung anzusehen, in deren Folge der Boden verdichtet wird und das Bodengefüge mit seinen Lebewesen zerstört wird.

Ein Ausgleich wird erreicht durch die Umwandlung ehemals intensiv genutzter Ackerfläche in naturnahe Grünflächen, wo der Boden sich regenerieren und sich ein ungestörtes Bodenleben entwickeln kann.

#### **2.4.4.2 Schutzgut Wasser**

Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung von Flächen gestört. Versickerung bzw. Verdunstung ist auf diesen Flächen nicht mehr möglich.

Grundwasserführende Schichten werden durch die Planung nicht berührt. Ebenso ist nicht mit dem Eintrag betriebsbedingter Schadstoffe zu rechnen.

Ein Ausgleich wird erreicht, indem anfallendes Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen aufgenommen wird und dem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zugeführt wird, wo es versickern bzw. verdunsten kann.

#### **2.4.4.3 Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Bebauung werden die Windverhältnisse in dem Plangebiet grundlegend verändert. Der Wind kann nicht mehr ungehindert auf die Fläche einwirken, der Luftaustausch geschieht nur noch in reduzierter Form.

Durch die Wohnbebauung, versiegelte Flächen und Kfz erhöht sich die Emmission von Gasen und Abwärme.

Ein Ausgleich wird durch den hohen Anteil von Grünflächen erreicht, die sich durch Verdunstung und klimatisch ausgleichende Wirkung günstig auf das Milieu auswirken.

Ein weiterer Ausgleich wird durch die Anlage eines begrünten Lärmschutzwalls erzielt, der das Gelände nach Südosten abschirmt.

#### 2.4.4.4 Schutzgut Vegetation/Fauna

Der von der Bebauung direkt betroffene Bereich zeichnet sich durch Artenarmut aus. Das Plangebiet liegt inmitten von Besiedelung und die Ackerfläche wurde bis zur letzten Vegetationsperiode so intensiv bewirtschaftet, daß die Entwicklung einer Artenvielfalt nicht möglich war. Daher ist von einer ernsthaften Verdrängung von Vegetation und Fauna nicht auszugehen. Allerdings wird der Baubetrieb eine vorübergehende Störung für die in den Knicks lebende Tierwelt verursachen.

Durch die Anlage von naturnah gestalteten Grünflächen mit einheimischen Gehölzen wird das Plangebiet dauerhaft aufgewertet: Lebewesen mit Mehrfachbiotopbindung bekommen eine Lebensgrundlage durch den Verbund von Knick - offene Wiese - stehendes Gewässer (Regenrückhaltebecken). Es werden Bäume in der Grünfläche wie auch im Straßenraum gepflanzt, wodurch zusätzliche Nahrungs- und Brutstätten geschaffen werden. Die Anpflanzung von Hecken als Grundstücksbegrenzungen fördert die Ansiedlung der Avifauna.

#### 2.4.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Errichtung eines Wohngebietes wird die landschaftlich geprägte, offene Fläche mit ihrer weiten Sichtmöglichkeit in die Landschaft gestört.

Als Ausgleich wird die Planung der Bebauung der Topographie und dem Ortsbild angepaßt. Eine umfassende Eingrünung und der Erhalt des vorhandenen Knicks sorgt für eine Integration der Bebauung in die Landschaft.

#### 2.4.4.6 Rechnerische Bilanzierung

Der gemeinsame Erlaß des Innenminister und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.Nov.1994 sagt aus, daß Bodenversiegelungen durch Gebäudeflächen oder Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 auszugleichen sind, indem Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden; dabei ist von der maximal zulässigen Überbauung auszugehen.

Wenn dieser Rahmen erfüllt wird, kann davon ausgegangen werden, daß der Ausgleich für den Eingriff erbracht ist.

Die Gesamtfläche hat eine Größe von etwa 1,9 ha. Maximal versiegelt werden:

- 4.450 qm durch Bebauung,
- 2.100 qm durch Straßen

Für die vollversiegelten Flächen sind bei einem Verhältnis von mindestens 1 zu 0,3 1.965 qm Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Als Ausgleich sind vorgesehen:

- 7.000 qm landwirtschaftlich genutzte Fläche wird aus der Nutzung genommen und für die Anlage von Grünflächen mit Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwall festgesetzt,
- 2.200 qm für die Anlage einer Streuobstwiese,
- 825 qm für die Anlage eines Knicks und
- 3.975 qm für die Anlage von Grünflächen mit Regenrückhaltebecken,
- 5.948 qm werden als Hausgärten genutzt.

Wegen des hohen Ausgleichsverhältnisses wird auf die Berechnung eingriffsminimierender Faktoren verzichtet. Der Grünflächenanteil ist in dem Plangebiet so hoch, daß der Eingriff optimal ausgeglichen werden kann.

#### **2.4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Gehölzen in Baumschulware mit einer Mindestgröße von 2xv Str. 60 - 100 zu bepflanzen.

Je 4 Stellplätzen ist eine Fläche von mind. 10 qm vorzusehen, die mit einem einheimischen Laubbaum mit einer Mindestgröße von 3xv Baumschulware 18 - 20 cm Stammumfang zu bepflanzen ist.

Der Krick ist lt. Plan anzulegen. 70 % der Fläche ist mit einheimischen Gehölzen in einer Mindestgröße von 2xv Baumschulware 60 - 100 cm zu bepflanzen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen.

Alle Anpflanzungen haben in der auf die Erschließung folgenden Winterperiode zu erfolgen. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **2.5 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionen**

Direkt an der Grenze des Geltungsbereiches liegen 2 Schallquellen, die beabsichtigten Wohnnutzungen beeinträchtigen können: Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 76 begrenzt und im Süden grenzt das Fleischwerk der Wilhelm Brandenburg GmbH an das Plangebiet.

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßen- und Gewerbelärm beruhen auf einer schalltechnischen Begutachtung des Beratungsbüros für Akustik „Taupert und Ruhe GmbH“, die für den Bebauungsplan BP53 der Gemeinde Timmendorf gefertigt worden ist (vgl. Anlage). Die folgenden Schlußfolgerungen und die sich hieraus ergebende Festsetzungssystematik ist hieraus übernommen worden.

Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für die erste Bauflucht, im Angrenzungsbereich des Bebauungsplanes zur B76, teilweise um ca. 5-7 dB(A) überschritten werden. Als Konsequenz hat die Ortsplanung zur kompensierung eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand vorgeschrieben. Diese mindert die Überschreitung um den Grundwert 2-3 dB(A), die weiteren Überschreitungen des Richtwertes werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Dementsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Fassadenteilen und/oder Gebäudegliederungen vorgesehen. Des weiteren wird empfohlen, Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten, außerhalb des Lärmpegelbereiches III,\* anzuordnen.

Eine ebenfalls - parallel in gleichen Gutachten - durchgeführte Untersuchung zum Emissionsverhalten der südlich benachbarten Firma Brandenburg, ergab, daß tags und nachts die Gewerbelärm-Immissionen\*\* unterhalb der Orientierungswerte bleiben. Maßnahmen in südlicher Richtung zum aktiven Schallschutz sind deshalb nicht erforderlich.

\* Kartendarstellung der Lärmpegelbereiche Anlage 3.3 des Gutachtens  
\*\*vgl. Gutachten Seite 18. Gliederungspunkt 7 „Zusammenfassung“

### **3. VERSORGUNG**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Timmendorfer Strand wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverband Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

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

Die Gemeinde Timmendorfer Strand wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- \* Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- \* Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- \* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen-vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen-Rücksicht zu nehmen.

#### **3.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO. Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

#### **3.4 Fernmeldeeinrichtungen**

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und / oder Verlegungen ist 6 Monate vor Baubeginn mit dem Fernmeldeamt Kiel Kontakt aufzunehmen.

#### 4. ENTSORGUNG

##### 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Timmendorfer Strand besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen. Anlagegenehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

##### 4.2. Beseitigung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet. Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gebietes ist aus ökonomischen Gründen anzustreben. Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen. Die Richtlinie zur Behandlung von Regenwasser sind hierbei zu beachten. Die Genehmigung entsprechender Anlagen sind ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

##### 4.3. Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Timmendorfer Strand ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

#### 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

#### 6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Es entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand keine Kosten durch den Neubau der Straße, der Stellplätze sowie der Wege im Plangebiet.

Die gesamten Erschließungskosten trägt der Bauträger, die Straßen werden nach Fertigstellung der Gemeinde Timmendorfer Strand übergeben

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit einem Erschließungsträger vorgesehen.

Die Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.



Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 5.3.96 gebilligt.

Timmendorfer Strand, den 20.1.1997

*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister