

# Gemeinde Timmendorfer Strand

Bebauungsplan Nr. 52

Für das Gebiet:

**Nördlich der Bahnhofstraße  
zwischen Bahnlinie, Fockenrader Redder und B 76**



BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Gemeinde: Timmendorfer Strand

Stand: Dezember 1995\*

\*(geändert gem. Erfüllung der Auflage und Hinweise Juni 97)

**Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 52  
der Gemeinde Timmendorfer Strand**

Für das Gebiet:  
**Nördlich der Bahnhofstraße  
zwischen Bahnlinie, Fockenrader Redder und 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 Baukonzept
  - 2.2 Art und Maß der Nutzung
  - 2.3 Verkehr
    - 2.3.1 Straßenraum
    - 2.3.3 Ruhender Verkehr
  - 2.4 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz
3. GRÜNORDNUNG
  - 3.1 Bestandssituation
  - 3.2 Auswirkungen ( Eingriff - Ausgleich)
  - 3.3 Gestaltung des Ortsteiles und -randes
  - 3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 3.5 Flächenbilanz
4. VERSORGUNG
  - 4.1 Wasserversorgung
  - 4.2 Versorgung mit elektrischer Energie
  - 4.3 Gasversorgung
    - 4.3.1 Blockheizkraftwerk
  - 4.4 Fernmeldeeinrichtungen

5. ENTSORGUNG
  - 5.1 Beseitigung des Schmutzwassers
  - 5.2 Behandlung des Oberflächenwassers
  - 5.3 Feuerschutzeinrichtungen
6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODEN
7. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN
8. ANLAGEN

## **1.0 GRUNDLAGEN**

### **1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Gebiet von Klein Timmendorf, am nordwestlichen Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes Timmendorfer Strand und wird begrenzt:

- nördlich durch den Fockenrader Redder mit der angrenzende Grünfläche der B76  
westlich durch die westliche Grenze des Flurstücks 13 und in der Fortsetzung die westliche Grenze des Flurstücks 204/8,  
südlich durch die Bahnhofstraße  
östlich durch die Bundesstraße B 76

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „nördlich der Bahnhofstraße“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

### **1.2 Bisherige Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wurde landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackernutzung bis auf eine Pferdeweide im Nordwesten) und fiel 1994 brach (vgl. Anlage ). In der zentral am westlichen Planungsbereich liegenden Niederung hat der geltende Flächennutzungsplan eine Fläche für Sport festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Hundeübungsplatz. Er wurde 1980 angelegt. Entlang der Bahnhofstraße befindet sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, wobei gegenüber der Einmündung des Mühlenweges ein Grundstück bisher unbebaut geblieben ist.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 52 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
- f) Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG S-H)

#### **1.4 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine digitalisierte 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. 52 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 52 entgegen der Darstellung im F-Plan erfolgen.

Nach Absprache mit dem Büro Trüper und Gondesen (TTG), welches parallel einen Teillandschaftsplan für die Fläche des BP 52 entwirft (siehe Anlage), wurde der Bereich als geeignet empfunden für eine Fortführung der städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Derzeit findet in einem Parallelverfahren die Fortschreibung des F-Planes statt. In diesem Zuge werden die städtebaulichen Ziele des BP 52 gem. § 8 /2 BauGB eingearbeitet.

#### **1.6 Altlastenunbedenklichkeit**

Im Bereich des Niederungsgebietes - außerhalb des hier zu betrachtenden Geltungsbereiches -, befand sich eine wilde Hausmüllkippe. Diese ist bei der Anlage des benachbarten Hundeübungsplatzes entfernt worden.

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

Für das nahezu vollständig im Wasserschongebiet des Timmendorfer Wasserwerkes liegende Plangebiet soll im Bebauungsplanverfahren Nr. 52 eine städtebaulich und landschaftsräumlich stimmige Konzeption zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs, insbesondere auch den Bedarf nach kostengünstigen Mietwohnraum im Geschoßbau entwickelt und festgesetzt werden. Eine weitere Zielsetzung ist eine nutzungsverträgliche Mischung der verschiedenen Wohnformen, wie Geschoß-, Eigentums- und Mietwohnungsbau.

Durch die Infrastruktur des Ortes, die Angebote des Strandbades, die Anbindung an die A 1 und den Bahnhof in fußläufiger Entfernung ergeben sich gute Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Lübecker Einzugsgebiet.

Das Büro Trüper und Gondesen, TTG (inzwischen TGP) erstellte im Juli 1993 eine landschaftsplanerische Analyse, die im Vorfeld die Verträglichkeit einer weiteren Bebauung untersuchte. Die Bewertung ergibt potentiell geeignete Bauflächen als auch empfindliche Bereiche in der Niederung und Hanglage, die eine natürliche Begrenzung

ergeben. Es wird empfohlen, bei einer Bebauung vor allem die naturräumlichen Gegebenheiten ,die für diesen Landschaftsausschnitt charakteristisch sind, zu erhalten.

Insgesamt kommt TTG zu dem Schluß das der nördliche Ortsrand nicht als geschlossen betrachtet werden kann. Eine günstigere Ortsrandausbildung am Ende der Kuppe ist sowohl durch grünordnerische Maßnahmen als auch durch eine bauliche Neuordnung denkbar.<sup>1</sup>

Den Empfehlungen wird weitgehend gefolgt, indem sie in das Baukonzept sowie grünordnerische Festsetzungen einfließen ( s. 3. Grünordnung).

## **2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

### **2.1 Bebauungskonzept**

Auf den Flurstücken 203/3 und 1/3 wird über eine interne verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, ausgehend von der Bahnhofstraße, das Baugebiet 52 erschlossen. Durch Geschößwohnungsbau, Reihenhausbau und Einfamilienhausbau entstehen ca. 70 Wohneinheiten.

Das Bebauungskonzept ist an der Topographie sowie an den naturräumlichen Gegebenheiten orientiert: Die Erschließung folgt z.g.T den Geländerichtungen und die Baukörper sind parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet. Wie in der Stellungnahme empfohlen liegen die ausgewiesenen Bauflächen auf den höher gelegenen flachen Kuppen , während Hang- und Niederungsbereich Grünflächen werden.

Lediglich am Nordwesthang ( 70 Meter lang, Höhenunterschied 7 Meter) werden die oberen 20 Meter für eine Bebauung in Anspruch genommen, um eine schlüssige in sich geschlossene Baustruktur zu bewirken.

Die Oberflächenversiegelung wird im gesamten Planungsgebiet so weit wie möglich minimiert. Für die öffentlichen und die privatrechtlich festgesetzten Fuß- und Wanderwege wird eine wassergebundene Deckung vorgeschrieben. Die Stellplätze sind ebenfalls wassergebunden oder mit Rasengittersteinen bedeckt.

Ausgehend von der Bahnhofstraße werden auf dem vorhandenen Plateau 3 Geschößwohnungsbauten errichtet. Diese werden im südlichen Bereich des Baugebietes, in Sichtbeziehung der Bundesstraße B 76, durch zwei der „Stadt villen des 19 Jhrdt.“ ergänzt, um die angestrebte Ortsentwicklung der Gemeinde Timmendorf, auch nach Außen zu dokumentieren.

An dem o.g. Nordwesthang an der sich anschließenden Talniederung werden Reihenhausbauten vorgesehen, wobei diese von der Plateauseite zweigeschossig und zur Talseite dann mit einem zusätzlichen Souterraingeschoss versehen sind.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes wird, dem Verlauf des Fockenrader Redder folgend eine Einfamilienhausbauung mit ökologischen Charakter angestrebt . Das bedeutet , daß die sich zum Südwesten offene, nach Nordosten eingewachsene Lage genutzt wird und keine konventionellen Haus- und Dachformen und Fassadenausformungen vorgeschrieben werden.

Aus dem gleichen Grunde öffnet sich die Baustruktur nach Südwesten zu einer lockeren Hausgruppe am Rand der empfindlichen Niederung. Das Experimentieren zur Einsparung von Ressourcen ist auch hier erlaubt. Außerdem soll der Freiraum nicht in Einzelgrundstücke zerteilt, sondern als zusammenhängende Grünfläche erscheinen, die einen weichen Übergang in den freien Landschaftsraum bildet.

---

<sup>1</sup> Landschaftsplanerische Stellungnahme zu einer Wohnbebauung im Bereich nördlich der Bahnhofstraße zwischen Bahnlinie und B 76 - Büro TTG, Trüper + Gondesen, Lübeck

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplanbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die der ökologisch orientierten Einfamilienhausgruppe im Niederungstal als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Ausgehend vom Maß der baulichen Nutzung in der angrenzenden Nachbarschaft wird für den Geschößwohnungsbau sowie den Einfamilienhausbau (konventionell und ökologisch orientiert) eine Grundflächenzahl von 0,3 und für den Reihenhausbau eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Desweiteren wird für den Geschöß- und Reihenhausbau eine Baukörperausweisung (enge Baugrenzen) mit einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie Gestaltungsvorschriften (s. Textteil B) bestimmt.

Für die Einzelhausbebauung wird ein Baufeld mit Eingeschossigkeit sowie Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Das Baufeld ermöglicht eine Flexibilität der zukünftigen BesitzerInnen in Fragen der Form und Lage der Häuser (vgl. Baukonzept). Für die im baulichen Zusammenhang errichtete Einzelhäuser an der Bahnhofstraße wird eine Baukörperausweisung (enge Baugrenzen), Eingeschossigkeit sowie Gestaltungsvorschriften (siehe Textteil B) zur Harmonisierung an die Nachbarschaft angestrebt.

Für die „Stadt villen“ an der B 76 ist eine Baukörperausweisung (Grundfläche max. 150 qm), Zweigeschossigkeit sowie Gestaltungsvorschriften (s. Textteil B) eng am historischen Vorbild vorgesehen.

Zur Wahrung des Wohncharakters des Gebietes werden im WR gem. Text Nr. 1.3 sämtliche gem. BauNVO ausnahmsweise möglichen andersartigen Nutzungen ausgeschlossen. Aus dem selben Grund werden im WA gem. Text Nr. 1.1 - bis auf die ausnahmsweise möglichen Betriebe des Beherbergungsgewerbe gem. Text 1.2 - Nichtwohnnutzungen ausgeschlossen.

## 2.3 Verkehr

### 2.3.1 Straßenraum

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die, im Süden verlaufende Bahnhofstraße. Sie ist ein Resultat der vielfältigen Zwänge und Beschränkungen, die sich aus der tangierenden Bundesstraße, den Grundstücken an der Bahnhofsstraße, der Topographie und der Knickstruktur ergeben.

Eine verkehrsberuhigte Umfahrt führt in den Bereich der Geschöß- und Reihenhausbauten. Eine spätere Erweiterung dieser Straße in Richtung des westlich, parallel zum Bahndamm verlaufenden Schwedendamm ist zukünftig angestrebt und Grund dafür, daß keine entsprechende Wendeanlage innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen ist.

Eine der an der B 76 geplanten „Stadt villen“ wird über eine private Zufahrt, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der AnliegerInnen rechtlich gesichert ist, erschlossen. Die andere am Südostrand des Plangebiets ist über den vorhandenen, nun geringfügig erweiterten Wanderweg von der Bahnhofstraße ausgehend erreichbar.

Eine angedachte alternative Erschließung des nördlichen Bereiches über den Fockenrader Redder und den dadurch bedingten qualitativen Wohnwertgewinn (verkehrsfreier innerer Wohnbereich) ist nach Rücksprache mit dem Landesstraßenbauamt in Lübeck verworfen worden, da dieses die notwendige Zustimmung nicht erteilen konnte.

Durch den dann entstehenden zusätzlichen Linksabbiegeverkehr auf der Bundesstraße B 76 sowie den sich zwangsläufig einstellenden Fuß- und Radverkehr über die B 76 würde eine nicht unerhebliche Gefahrenzunahme entstehen. Dies

könnte nur durch eine, für die Gemeinde Timmendorfer Strand nicht realisierbare, verkehrsgerechte Knotenausbildung sowie eine Unter- oder Überführung der B 76 genehmigt werden.

Dementsprechend schließt an die lineare südliche Gebietserschließungsstraße eine ebenfalls verkehrsberuhigte, organisch ausgeformte nördliche Wohnwegerschließung sowohl zu dem konventionellen, als auch zu dem ökologisch orientierten Einfamilienhausbereich an. Eine, ggf. durch Poller gesicherte Wegeverbindung zum Redder, erlaubt zum einen eine fußläufige Verbindung in die Landschaft und zum anderen ein wendeunabhängiges Befahren des Areals für Versorgungsfahrzeuge.

Eine spangenartige Verbindung der Gebietserschließungsstraße zu dem östlich, parallel zur B 76 verlaufenden fußläufigen Wanderweg wird ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht rechtlich verbindlich gesichert.

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 auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Im Baugebiet WA-1 wird empfohlen, zur Minderung der Immissionen, die festgesetzte Nebenanlagen- und Garagenzone hierfür mit zu nutzen.

Der erhöhte Bedarf an Parkplätzen durch den Geschößwohnungsbau als auch der Stellplatzbedarf durch Besuchsverkehr wird auf einer kleineren öff. Stellplatzanlage und straßenbegleitend im südlichen Bereich der Gebietserschließung untergebracht.

### **2.4 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Direkt an der Grenze des Geltungsbereiches liegt mit der Bundesstraße B76 eine lärmintensive Schallquelle, die beabsichtigten Wohnnutzungen beeinträchtigen kann und einen qualifizierten Immissionsschutz erfordert.

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf eine schalltechnische Begutachtung des Beratungsbüros für Akustik „Taubert und Ruhe GmbH“, die sowohl für den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan BP53 der Gemeinde Timmendorf gefertigt worden ist, als auch die Möglichkeiten für den Schutz der Aussenanlagen im vorliegenden BP52 (Lärmschutzwände an der Bundesstraße) untersucht. (vgl. Anlage).

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 überschritten werden. Dementsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Fassadenteilen und/oder Gebäudegliederungen vorgesehen.

Zur weiteren Reduzierung des auf das Plangebiet einwirkenden Lärms und zum emotionalen Wohlbefinden der zukünftigen Anwohner, ist in der Planzeichnung, im Norden beiderseits des Fockenrader Redders, eine -aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse- geteilte Lärmschutzwand (teilweise mit Fassadenbegrünung) festgesetzt. Die erforderliche Schirmhöhe wurde in der Schallschutzberechnung entsprechend der unterschiedlichen Entfernung zur Schallquelle mit 2.5 m, bzw. 1.10 m bezogen auf das Straßenniveau ermittelt. Außerdem wird die anschließende Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen als „räumliche Pufferzone“ so angeordnet, daß sie ebenfalls einen Schallschutz für die

dahinter liegenden Gebäude bilden. Sie bewirkt einen Schallschutz insbesondere für die Erdgeschoßzonen sowie für die Freiflächen zwischen Nebenanlagen und Hauptgebäuden. Diese bieten dann multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Terrassen / Hofanlagen und Gärten.

Ergänzend hierzu wird für die höher gelegenen Baugebietsteile, entlang der bestehenden Fußwegverbindung, eine 1.20 m hohe Knickanlage festgesetzt, die auch für die weniger exponierten Plangebietsteile, durch die sich ergebene Unterbrechung der Sichtbeziehung zur Bundesstraße, die Aussenanlagen schützen soll.

### **3. GRÜNORDNUNG**

#### **3.1 Bestand und Analyse**

##### **3.1.1 Lage**

Das Plangebiet liegt auf einer flachwelligen Grundmoräne ca. 1 km vom Ostseestrand entfernt. Die sich im Westen erstreckende Oeverdiekniederung mit Moorresten, Teichen, Gräben und Grünlandflächen ragt mit einem Ausläufer in das Gebiet hinein. Nach Norden steigt das Gelände an, wo sich ein größeres Waldgebiet, der Kammerwohld, befindet. Von Süden und Osten her umschließen Siedlungsflächen den Geltungsbereich, die durch Einfamilienhäuser mit Gärten, aber auch einzelne Gewerbegrundstücke geprägt werden. Im Nordosten gibt es noch eine aus Frei- und Grünflächen bestehende Verbindung zur Ostsee. Durch die Eisenbahnlinie im Westen und die Bundesstraße im Osten werden die genannten Bezüge gestört.

##### **3.1.2 Klima**

Das regionale Klima zeichnet sich durch die ausgleichende Wirkung der Ostsee und den Regenschatten des östlichen Hügellandes aus. Bei Nordostwetterlagen mit starken Winden liegt Timmendorf sehr exponiert. Kammerwohld und Oeverdiekniederung sind Kaltluftentstehungsgebiete, die sich besonders an den sonnenabgewandten Hängen lokal bemerkbar machen dürften. Die Flächen sind gegenwärtig durch die dichten Knicks gut eingewachsen und geschützt. Ausgenommen ist der südöstliche, über 30 Meter hochliegende Teil des Plangebiets.

##### **3.1.3 Topographie, Böden**

Die Flächen des Plangebiets liegen auf einer flach nach Norden auslaufenden Kuppe, die von 31 m.ü.N.N. auf 26 m. abfällt. Deutliche Hangsituationen gibt es am Rand der Moorniederung, die bei 24 m. ü.N.N. deutlich spürbar wird. Während moorige, grundwassergeprägte Böden westlich der Plangebietsgrenze liegen, werden die Senken im Nordwesten durch Schichtenwasser geprägt und sind somit wechselfeucht (vgl. 3.1.5 Flora). Die übrigen Böden sind nährstoffreiche Lehmböden mit Ackerzahlen über 60.

##### **3.1.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt im Wasserschongebiet des Timmendorfer Wasserwerkes, das Wasser aus ergiebigen Grundwasserschichten der „Hemmelsdorfer Mulde“ bezieht. Das am Rande des Geltungsbereiches zutage tretende obere Grundwasser wird stark von den stattfindenden Nutzungen und Einträgen beeinflusst. So fließt das nicht versickernde Oberflächenwasser, verstärkt durch Drainagen, in den Teich des Hundesportplatzes, der durch Gräben mit der Niederung auf der anderen Seite der Eisenbahn verbunden ist. Ein randlich gelegenes Kleingewässer fällt zeitweise trocken. Ein auffallend tief eingeschnittener Graben am Knickfuß im Nordwesten diene offensichtlich der Entwässerung der staunassen Senke, die nach Aufgabe der Bewirtschaftung entsprechend wiedervernässte.

### 3.1.5 Flora + Fauna, Lebensgemeinschaften

Die offenen Brachflächen des Geländes unterliegen derzeit einer Entwicklung, die die zuvor nivellierten Standortunterschiede sichtbar machen und die Sukzession zu entsprechenden Pflanzengesellschaften bereits andeuten.

Es gibt flächige Distelfluren, die typisch für verdichtete, stickstoffreiche Lehmböden sind. An den Knicks entwickeln sich Brennesselsäume. Ausgehend von dem bestehenden Kleingewässer, das von Erlen und Weiden umstanden ist, breiten sich Erlensämlinge ( *Alnus glutinosa*), Kohldisteln (*Cirsium oleracea*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) aus. Auf diesem grundwasserbeeinflussten, feuchten Standort würden sich Hochstaudenfluren mit zunehmender Verbuschung hin zum Erlengebüsch einstellen. Ebenfalls von Feuchtigkeit, jedoch mehr von Staunässe geprägt, ist die äußerste Senke. Hier gesellen sich zu einem sich ausbreitenden Weidengebüsch Flatterbinse, Hopfen, Zottiges Weidenröschen, Uferwolfstrapp, Uferwinde, Kriechender Hahnenfuß sowie nicht näher bestimmte Simsen- und Seggenarten.

Die übrigen Brachflächen sind von Arten der Ackerbegleitfluren (Kamille, Gänsedistel), Waldinnensäume (Rainkohl, Knoblauchsrauke, Kerbel) und Pionierfluren (Hufflattich) gestörter Standorte bewachsen.

Der Tümpel ist beschattet und war im Sommer 95 trockengefallen. Neben einer Wasserlinsendecke auf dem Schlamm fielen Iris-Gruppen ( *Iris pseudoacorus*) auf.

Die beiden Knicks in Nord-Süd-Richtung sind durch ihren dichten, kompakten Wuchs nahezu undurchdringlich. Sie haben sich z.Zt. in einer Breite von 7 - 8 Metern und Höhen zwischen 5 und 8 Metern entwickelt. Sie setzen sich aus folgenden Arten zusammen:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhut
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Die Eichen überragen oftmals als Bäume die dichten Hecken.

Die im Plangebiet liegende Hälfte des Fockenrader Redders ist weniger hoch und dicht. Zu den genannten Knickgehölzen kommen weniger typische Arten wie

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

In den Knicks finden sich Lesesteinhaufen. Ein Knickabschnitt, der an einen Privatgarten grenzt, wird durch „Pflege“ und Deponieren von Abfällen beeinträchtigt.

An der Grenze zum Hundesportplatz und im Bereich des Kleingewässers gibt es keine Knickwälle und die Hecken setzen sich überwiegend aus

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel und
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle

zusammen.

Die das Gebiet berührende Böschung an der B 76 ist Knick-ähnlich bewachsen, weist jedoch weniger Arten auf und ist nicht so dicht.

Die sonstigen, angrenzenden Nutzungen und Strukturen sind vielfältig:

Es sind ein mit Gehölzen umstandenes Kleingewässer, Grünland, Gärtnerflächen, das als Sport- und Gartengelände genutzte Moor und im Süden dann bebaute Gartengrundstücke mit einer Baustelle.

Die Knicks, die entsprechend ihrem anerkannten Wert für den Naturhaushalt unter gesetzlichem Schutz stehen ( § 15 b) LNatSchG), sind im Gebiet gut entwickelt und vernetzen zudem die beschriebenen Landschaftselemente miteinander. Die Anordnung und Dichte bewirken eine in die offenen Fläche gehende Ausstrahlung, so daß das gesamte Plangebiet aus faunistischer Sicht als Ökosystemkomplex zu sehen ist. Gestört wird dieser durch die Trasse der Bundesstrasse und die herangerückte Ortslage.

Dem Gesetzlichen Schutz gem. § 15 a) LNatSchG) unterliegt außer den Knicks noch das Kleingewässer und der vernässte Bereich im Nordwesten, der einen Übergang zwischen Sumpf und Weidenbruch darstellt.

Der bestehende Verbund zur Niederung wird durch den Bahndamm unterbrochen, wird aber nach Norden zum Kammerwohld durch die bewachsene Bahntrasse sowie Knicks gewährleistet. Das hohe Lebensraumpotential sowie der Verbund wurde bereits in der TTG - Analyse dargestellt.

#### 3.1.6 Landschaftsbild

Das Gebiet wird optisch stark von den vorhandenen Knicks geprägt, die auch dafür sorgen, daß die Flächen von außen kaum einzusehen sind. Der sich nach Westen öffnende Talraum ist nur begrenzt erlebbar. Vom Wanderweg und von der Kuppe ergibt sich jedoch eine eindrucksvolle Blickbeziehung zum Kammerwohld, der auf dem ansteigenden Gelände im Norden liegt. Die Bundesstraße wird nur am Schnittpunkt mit dem Fockenrader Redder sichtbar.

Die Häuser an der Bahnhofstraße sind bis auf Ausnahmen ( Baumbestand im am Südostrand) nicht in das Gelände eingebunden.

#### 3.1.7 Erholungsqualität

Die Wirksamkeit des Geländes für die Naherholung oder als Wohnumfeld ist durch Wegebeziehungen gegeben, die den Ort mit dem Friedhof und dem Kammerwohld einerseits und der Överdiekniederung (Golfplatz, Siedlung, freie Landschaft) verbindet. Sowohl der Wanderweg als auch der Fockenrader Redder sind noch in die beschriebene Knicklandschaft eingebettet. Die Nutzung der Wege wird im Nahbereich der B 76 durch Lärm und Abgase beeinträchtigt. Die Hundesportanlage ist für die Nutzer von Bedeutung, da sie sich in einer gestalteten Freifläche mit Tieren beschäftigen können. Für die angrenzenden Flächen sind die damit verbundenen Geräusche eher störend.

Das Hineinwirken der strukturreichen Kulturlandschaft in den besiedelten Raum hinein wird durch die Bundesstraße, die auch den Redder empfindlich auseinanderschneidet, ist kaum noch möglich.

## 3.2 Auswirkungen der Planung

### 3.2.1 Klima, Luft

Die geplante Bebauung wird durch die Bodenversiegelung in einer Größenordnung von über 25 % der Fläche ( vgl. Boden) und die Veränderung der Knickstruktur das vorhandene Kleinklima verändern. Die Knicks werden an 3 Stellen durchbrochen und mindestens 50 % der Knicks werden ihre Funktionen nicht in vollem Umfang aufrechterhalten ( vgl. Bilanz Knicks bei 3.2.4).

Eine Minimierung ist durch die Ausweisung von Knickschutzstreifen als öffentliche Grünflächen, die das Plangebiet durchziehen, vorgesehen.

Der Ausgleich besteht durch die Schaffung zusammenhängender Grünflächen ( 7 300 m<sup>2</sup>), auf denen eine Regeneration der Bodenfunktionen und Vegetation stattfinden wird und die alle vorhandenen Landschaftselemente miteinander verbinden. Darüberhinaus werden Knicks v.a. im bisher klimatisch wenig geschützten Bereich angelegt und 50 Laubbäume gepflanzt.

### 3.2.2 Topographie, Böden

Durch das Baukonzept wird wie in der Stellungnahme ( TTG) empfohlen die vorhandene Geländegestalt genutzt und betont. Jedoch wird nahezu 75 % der Fläche ( mehr als 3 ha) innerhalb der ausgewiesenen Baugrundstücke und Verkehrsflächen baubedingt durch Bodenaustausch, Auf- und Abtrag und Überbauung verändert.

Der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen ist in einer Größenordnung von 1,3 ha geplant, indem Häuser, Nebenanlagen, Stellplätze, Wege und Verkehrsflächen gebaut werden.

Die anstehenden Böden sind gegenüber Befahren und Verdichten empfindlich. Durch den notwendigen Abtrag des Oberbodens fallen mindestens 3000 m<sup>3</sup> Boden an.

Die Versiegelung wird minimiert, indem die Bauweise z.g.T. verdichtet und mehrstöckig erfolgt. Die notwendige Erschließung folgt dem Vermeidungsgrundsatz durch geringe Querschnitte und Alternativen zu ausgebauten Wendeanlagen, sowie Pflasterung und wassergebundene Decken statt Totalversiegelung.

Die Kompensation der Versiegelung ist durch Regeneration grundwassergeprägter Böden ( 0,73 ha), d.h. ungefähr im Verhältnis 1 : 0,5 geplant. Sie wird durch Wegfall der bisherigen Nutzungen und Belastungen wie Bodenbearbeitung, Befahren, Nährstoff- und Pestizideinträge wirksam. Die festgesetzten Grünflächen sind Wiesen- und Sukzessionsflächen.

Desweiteren wird innerhalb der geplanten Grün- und Gartenanlagen ( 1,74 ha ) nach Abschluß der Bauarbeiten die Böden modelliert, gelockert, bepflanzt und gepflegt. Im Verhältnis zur Ackernutzung findet eine Entlastung statt. Die Bepflanzung sorgt außerdem für Bodenschutz, z.B. vor Errosion.

Überschüssige Erdmassen sollen im Baugebiet verbleiben und auf den ausgewiesenen Flächen flach ( bis zu 30 cm) aufgeschüttet und in geplanten Knickwällen eingebaut werden.

### 3.2.3 Wasserhaushalt

Die Überbauung und Befestigung einer Gesamtfläche, die ein Viertel des Plangebiets ausmacht, behindert die Neubildung des Grundwassers. Die Hangneigungen und schwere Durchlässigkeit des Bodens hemmen diese jedoch von natur aus, sodaß lediglich der obere Grundwasserbereich und Schichtenwasserbildung betroffen sein dürfte. Daher ist eine Kompensation über Versickerungseinrichtungen nicht vorgesehen. Entsprechend der Topographie und Anordnung der Grünflächen, soll das anfallende Oberflächenwasser über Gräben und Mulden, auch entlang der Knicks aufgenommen und der Niederung zugeführt werden. Ein naturnah angelegtes Rückhaltebecken soll zur Retention und biologischen Klärung führen. Die nordwestliche stauansasse Senke kann Regenwasser aufnehmen, ohne daß ein Becken angelegt wird. Überschüssiges Wasser soll nicht abgeleitet werden, sondern flächig zur Wiedervernässung der Talniederung führen und dem vorhandenen Tümpel zu höheren Wasserständen verhelfen und so einen Ausgleich bewirken.

### 3.2.4 Flora und Fauna, Lebensgemeinschaften

Die derzeitigen Ackerbrachflächen mit der beschriebenen Zusammensetzung werden beseitigt ( 3,67 ha). Ein Ersatz erfolgt durch die Entwicklung von Wiesen- und Sukzessionsflächen ( 0,73 ha), was eine Relation von 1 : 5 bedeutet, sowie Ziergärten auf 1,74 ha, die jedoch andere, nicht vergleichbare Pflanzen- und Tiergemeinschaften

an sich binden werden. Desweiteren können Saumbildungen entlang der geplanten Nutzungsübergänge ( Wegränder, Knicksäume, Grabenränder) geltend gemacht werden. Für Bewohner der halboffenen Kulturlandschaft ( Acker in Kombination mit Knicks) geht ein zusammenhängender Lebensraum von 3,2 ha verloren. Sie müssen in den angrenzenden Landschaftsraum ausweichen.

Die im Plangebiet und am Rand gelegenen Knicks mit einer Gesamtlänge von 620 m sind gemäß ihrem Schutzstatus ( § 15 b) LNatSchG) zu erhalten. Dennoch sind direkte Eingriffe nicht zu vermeiden und schleichende Veränderungen zu erwarten.

Die geplante Erschließung erfordert 3 Knickdurchbrüche , die eine Beseitigung von 35 lfdm. bedeuten. Knickabschnitte, die sich im Nahbereich künftiger Häuser befinden ( 10 Meter von der Knickkrone), werden durch den Baubetrieb, die Beseitigung bestehender Freiflächen und durch die künftigen Nutzungs- und Pflegeansprüche stark verändert. Funktionen und Erscheinungsbild sind in ihrem Fortbestand gefährdet. Diese Risiken bestehen für 300 lfdm. Knick (= 48 %).

Für weitere 150 lfdm. Knick ( 24 % des Bestandes) muß mit einer schleichenden Veränderung gerechnet werden, da sie an Privatgärten angrenzen. Die Veränderung der Krautschicht, Nährstoffeintrag, Deponierung von Gartenabfällen, Mahd u.a. Veränderungen sind wahrscheinlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, daß nur 135 m Knick (= 22 %) von den Planungen unberührt bleiben bzw. sogar in ihrer Entwicklung gefördert werden können.

Der Ersatz für die Durchbrüche wird in einem Verhältnis von 1 : 2 , d.h. 70 m gefordert. Der Ersatz für die stark gefährdeten Abschnitte im Nahbereich von Gebäuden ist in einem Verhältnis von 1 : 1 , d.h. 300 m vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets ist die Neuanlage von 150 m innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und 100 m auf Grundstücksgrenzen im Ostteil des Geltungsbereiches möglich und sinnvoll und wird entsprechend festgesetzt. Die verbleibenden 120 m sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzulegen. Anlage und Fertigstellungspflege sind vertraglich zu regeln.

Die schleichende Entwertung von Knickabschnitten wird durch die Ausweisung von Schutzstreifen sowie die optimale Entwicklung bestehender Knicks , die an nicht mehr genutzte Flächen grenzen, kompensiert.

Das vorhandene Knicknetz wird durch die Planung ergänzt und neustrukturiert. Durch die Bebauung findet jedoch eine Zerschneidung und Neuzonierung statt. Innerhalb der ausgewiesenen Freiflächen verdichten sich als Ausgleich die sich entwickelnden Landschaftselemente, die nur noch extensiv oder gar nicht mehr genutzt werden. Da ein Verdrängungsprozess für bestimmte Vögel, Säugetiere und Reptilien und Kleintiere unvermeidlich ist, ist die Anreicherung der angrenzenden Feldflur durch eine Knickneuanlage im Norden oder Westen als Ersatzmaßnahme sinnvoll.

### 3.2.5 Landschaftsbild und Erholungsqualität

In das Landschaftsbild wird durch die beschriebene Veränderung und Verdrängung der Knicklandschaft eingegriffen. Besonders die bisherigen Blickbezüge vom Wanderweg Richtung Nordwesten werden verbaut.

Das Baugebiet wird jedoch durch die vorhandene Heckenstruktur gut eingebunden , die zudem durch Neuanlagen und Großbaumpflanzungen ergänzt wird. Das gegenwärtige Landschaftsbild wird durch ein ansprechendes mit der umgebenden Landschaft verzahntes Wohngebiet ersetzt. Die Ausblicke zum Kammerwohld werden für die künftigen Nutzer und Bewohner des Ortsteils erlebbar.

Die bisherigen Möglichkeiten der Wohnumfeldnutzung oder Naherholung werden nicht beeinträchtigt.

### 3.3 Gestaltung des Ortsteiles und -randes

Die vorhandenen Landschaftselemente ergeben zusammen mit den geplanten Grünstrukturen 3 unterschiedliche, überschaubare Räume, in denen jeweils eine charakteristische Verzahnung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grün stattfindet. Der erste wird durch 2 parallele Knicks und eine Diagonale streng unterteilt. Der

Verlauf der Strasse wird durch eine Birkenreihe betont. Straßenraum und Baukörper orientieren sich im zweiten Raum an der flachen Kuppe. Die Reihenhäuser umschließen eine platzartige Erweiterung, deren Mitte durch 2 Linden markiert wird. Die geplanten Knicks bilden Wind- Sicht- und Lärmschutz gegen kalte Nordostwinde und Wirkungen der Bundesstraße. Nur ein schmales „Tor“ durch 2 Eichen im Knick hindurch stellt die Verbindung zum dritten Raum her. Der schmale Straßenraum, die baumbestandene Freiräume zwischen den Einzelhäusern und die wassergeprägte Niederung mit anschließend freier Landschaft sollen fließend ineinander übergehen. Fließend und schwingend ist daher auch die Linienführung der Straße, der Baugrenzen und der Wasser- und Grünflächen. Die nordöstliche Begrenzung durch den Fockenrader Redder wird durch bauliche Anlagen verstärkt.

Die inneren und äußeren Fußwege ( Bestand und Planung) bilden zwei Kreise, die sich in der Mitte des Plangebiets dort treffen, wo auch die nutzbare Grünfläche mit der landschaftlichen Fläche zusammentrifft und die beschriebene Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Räumen besteht. Das ausgewiesene Spielgelände soll weniger eine Freifläche mit Spielgeräten als vielmehr eine lebendig modellierte Grünanlage, in die Naturmaterialien ( Findlinge, Kies, Baumstämme, Sträucher , Wildpflanzen u.a.m.) eingebracht werden .

Die Arten der anzupflanzenden Bäume sind entsprechen der Lage des Plangebiets am Ortsrand Vertreter des heimischen Laubwaldes. Die beiden Linden sollen sich davon abheben.

Die naturnahe Einbindung des neuen Ortsrandes ist durch die Knicks gegeben. Die Nutzungsabstufung im Norden : Siedlung - Redder - Gärtnerei - Friedhof - Wald ist eine gute gestalterische und funktionelle Lösung. Im Westen wird der Niederung mit ihren Gehölzbeständen ein schmales Wiesenband innerhalb des Geltungsbereiches vorgelagert, das Sichtbezüge und Betreten ermöglicht.

### 3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die landschaftsplanerischen Vorgaben auf der Basis des Naturschutzgesetzes , geschützte und schützenswerte Bereiche zu bewahren und den Naturhaushalt nicht zu beeinträchtigen, sondern zu verbessern, wurden im wesentlichen in der vorangehenden Analyse (TTG) formuliert. Für den Bebauungsplan bedeutet das die Darstellung der geschützten Knicks, des Kleingewassers und einer Feuchtfläche. Durch Festsetzungen als öffentliche Grünflächen werden die Landschaftselemente miteinander verbunden und ihr Schutz gewährleistet. Die Anlage und Anordnung von Gräben und Rinnen zur Oberflächenentwässerung sowie des Beckens sollen den Schutz verstärken ( z.B. Knickfußgräben). Die Moorniederung wird in der Grünfläche aufgefangen, die zudem einen Puffer darstellt.

### 3.5 Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,660 ha	100 %
<b>Bestand</b>		
Acker /- Brache	3,672 ha	77,0 %
Wege	0,164 ha	3,5%
Knicks ( 620 m x 7 m)	0,434 ha	9,3 %
feuchte Senke, Tümpel, Gebüsch	0,2000 ha	4,3 %
Grünflächen	0,184 ha	3.9 %

<b>Planung</b>		
Wege	0,164 ha	3,5%
Verkehrsfläche	0,360 ha	7,7 %
Baugrundstücke	2,680 ha	58,0 %
davon Gebäude +		
Nebenanlagen	0,94 ha	20,5 %
Gärten, Grünanlagen	1,74 ha	37,5 %
Grünflächen	1,266 ha	30,8 %
davon naturnahe		
Grünfläche	0,733 ha	18,5 %
Rückhaltebecken	0,10 ha	
sonst. Grünflächen	0,62 ha	

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde selbst, im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchgeführt.

### 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. 52 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.

#### **3.3.1 zentrale Energieversorgung**

Für eine angestrebte zentrale Wärmeenergiegewinnung durch Kraft-Wärme-Koppelung ist eine Fläche als Standort im Süden des Baugebietes festgesetzt. Für die private Energieerzeugung wird ein max. Wert von 5 KW festgesetzt.

### **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. Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet. Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gebietes wird durch die Bodeneigenschaften erschwert ( vgl. 3.2.1). Es wird im Plangebiet in Gräben und Becken gesammelt. 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

Für die vorgesehene Änderungsmaßnahmen entstehen gem. der anlaufenden Erschließungsplanung des Büros Konrad + Schönfeldt folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) Neubau der Planstraßen inklusive Beleuchtung und Straßenbegleitgrün  | ca. <u>3000000</u> DM   |
| b) Erwerb + Ausbau der öffentlichen Fußwegflächen   | ca. _____ DM            |
| c) Erwerb + Anlage der öffentl. Grünflächen und des Kinderspielplatz / Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. | ca. <u>1672000</u> DM   |
| Gesamtsumme:  | ca. <u>4.672.000</u> DM |

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Timmendorfer Strand gemäß § 129 Abs. 1 BBauG 10 % .  
Die erforderlichen Mittel können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

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 *5.2.96* gebilligt. *und aufgrund Beschluß vom 12.6.97 ergänzt.*

Timmendorfer Strand, den...*25.6.97*



*Stummes*  
Der Bürgermeister