

# Gemeinde Timmendorfer Strand

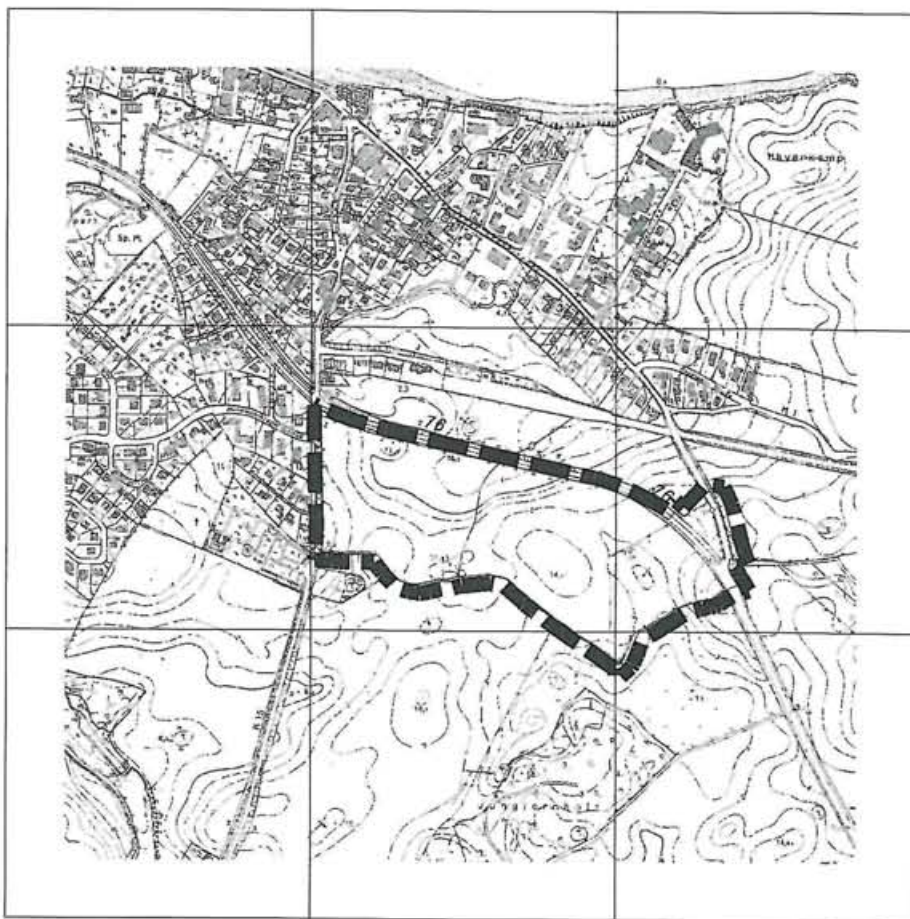
Kreis Ostholstein

## Bebauungsplan Nr. 56

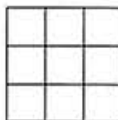
Gebiet: OT Niendorf, südlich B 76, östlich Hävener Allee, "Hess-Koppel"

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [planlabor@t-online.de](mailto:planlabor@t-online.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Umweltbericht .....	4
2.1.	Einleitung .....	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange .....	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne .....	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	6
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)) .....	6
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)) .....	9
2.3.	Zusammenfassung .....	11
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
4.	Planinhalt.....	13
4.1.	Städtebau .....	13
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	14
4.3.	Immissionen.....	15
5.	Ver- und Entsorgung .....	15
6.	Kosten.....	16
7.	Durchführung der Planung .....	16
8.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	16
9.	Billigung der Begründung.....	18

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt, im Ortsteil Niendorf eine Siedlungserweiterung für Wohnzwecke vorzunehmen. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für ein Wohngebiet für ca. 112 Grundstücke vorrangig für Einzelhäuser geschaffen werden. In geringem Umfang sollen auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde hat bereits die Planungsanzeige gem. § 16 LaPlaG durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken wurden seitens der Landesplanung nicht vorgebracht. Es wird daher davon ausgegangen, dass übergeordnete Planungsvorgaben dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist als Unterzentrum nicht in ihrem Einwohnerzuwachs begrenzt. Im Jahr 1994 betrug der Wohnungsbestand 5.430 Wohnungen. Bis zum Jahr 2005 sind 939 Wohnungen dazu gekommen. Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes sind Baugebiete im Umfang von ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Timmendorfer Strand gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Dort ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Niendorfs südlich der B 76 östlich der Hävener Allee. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der B 76, Teilungslinie durch die Flurstücke 172/3 und 177/3.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Travemünder Landstraße und der B 76, Südöstliche Grenze des Flurstücks 171/6.
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 171/6.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Hävener Allee.

---

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Gebiet ist weitgehend von Knicks umgeben, an der südlichen Grenze und im Osten des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer mit Biotopstatus (§ 15a LNatSchG). Das Gelände ist bewegt mit den höchsten Erhebungen im Osten und an der Hävener Allee. Zur B 76 fällt das Gelände leicht ab.

## **2. Umweltbericht**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden keine Anregungen zu Belangen des Umweltschutzes vorgebracht. Ein Naturschutzverband brachte Anregungen zur Eingrünung des Gebietes und zu Knicks vor.

### **2.1. Einleitung**

#### **2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Durch den Bebauungsplan Nr. 56 werden 112 Baugrundstücke am östlichen Ortsrand der Ortslage Niendorfs neu geschaffen. Die Ausweisung dieses Baugebiets soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde befriedigen. Es ist ein aufgelockertes Baugebiet für fast ausschließlich Einzelhäuser am Ortsrand von Niendorf vorgesehen. Das Baugebiet ist konzeptionell in zwei Quartieren geplant, die sich behutsam in die Topographie einfügen und ausreichend Raum zu den umgrenzenden Knicks lassen. Das Nettobauland beträgt ca. 7 ha (nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

#### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden und eine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen vorliegt.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen der B 76 und K 15.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.



**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d**

Wesentlich beeinflussende Wirkungsgefüge zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
BNatSchG <sup>1</sup> :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
BBodSchG <sup>2</sup> :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG <sup>3</sup> :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

**2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

**2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)**

**a) Bestandsaufnahme**

Tiere, Pflanzen:

Seltene Pflanzenarten wurden bei der Gebietskartierung nicht angetroffen; besonders geschützte Tierarten wurden im Rahmen eigenständiger Untersuchungen durch einen Biologen sowie einen Ornithologen ebenfalls nicht angetroffen.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz

Boden:

Anstehende Bodenart ist Geschiebemergel; durch die Drainageleitungen ist der Boden permanent entwässert; besonders empfindliche Bodenarten oder seltene Bodentypen liegen nicht vor.

Wasser

Im Bestand finden sich zwei beeinträchtigte Kleingewässer, die im Sommer 2005 ausgetrocknet waren. Die Gewässergröße ist in einem Fall als grenzwertig für den Schutz nach § 15a LNatSchG anzusehen (25 qm Wasserfläche). Weitere Oberflächengewässer finden sich nicht. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, kann jedoch tiefer als 3,0 m unter Gelände angenommen werden.

Luft, Klima:

Im Bestand finden sich keine Beeinträchtigungen; das Gebiet ist kein Kaltluftentstehungs- oder -transportgebiet.

Landschaft:

Das Landschaftsbild ist als intakt anzusehen; im Bestand ist der Ortsrand Niendorfs erkennbar, einzelne Außenbereichsbebauungen sind nicht vollständig zur freien Landschaft hin abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge:

Die biologische Vielfalt auf der Fläche selbst ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering anzusprechen; in den angrenzenden Knicks und Gehölzstreifen ist sie als vorhanden, jedoch eingeschränkt anzusehen, da die Knicks teilweise degradiert sind. Wirkungsgefüge zwischen den Lebensräumen Knicks und Ackerflächen bestehen. Gleichwertige Flächen (Äcker) stehen jedoch in der unmittelbaren Umgebung in Fülle zur Verfügung.

**b) Prognose**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Baugrundstücke mit den zugehörigen Auswirkungen KFZ-Verkehr, Versiegelungen, Biozidanwendungen, Siedlungsnutzung mit Störwirkungen etc. entstehen; neben den negativ zu bewertenden Einflüssen ist jedoch auch mit Strukturanreicherungen durch Hausgärten und der Schaffung von teilweise wertvollen Lebensräumen im Zusammenhang mit technischen Erfordernissen zu rechnen: Dies betrifft die naturnahen Gewässerflächen der Regenrückhaltung und den zu bepflanzenden Lärmschutzwall. Insgesamt sorgen Festsetzungen zu Bepflanzungen zu einem hohen Durchgrünungsgrad im Gebiet. Etwa 20 % des Gebietes werden konzeptionell als Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung vorgesehen; die Grünflächen sollen dabei keinen parkartigen Charakter aufweisen, sondern vorrangig naturnahe

Wiesen werden. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

### **c) Geplante Maßnahmen**

Konzeptionell wird das Baugebiet mit breiten Grünstreifen in die vorhandene Ackerschlagstruktur eingebettet; dies entspricht auch der Anregung des BUND im Rahmen der Vorabstimmung zum Bebauungsplan nach § 4 (1) BauGB. Dabei werden auch Knickschutzstreifen eingeplant. Die Gemeinde behält dort, wo dies möglich ist, diese Streifen in Gemeindeeigentum (Ostseite). Neben dem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen von etwa 20 % werden diese weiterhin mit Gehölzen bepflanzt. Eine Durchgrünung des Baugebietes selbst ist durch rd. 100 Straßenbäume und 112 Einzelbäume auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen.

Ein Teil des (nach Landeserlass ermittelten) Ausgleichs selbst ist im Gebiet durch Maßnahmenflächen und Anrechnung von Anpflanzungen vorgesehen. Der erforderliche Gesamtausgleich von rd. 2,43 ha wird teilweise im Gebiet verwirklicht (rd. 0,91 ha). Das verbleibende Ausgleichserfordernis ist extern durch zwei weitere Maßnahmenflächen vorgesehen.

### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit der künftigen Siedlungsentwicklung befasst. Neben dieser Fläche im Ortsteil Niendorf sind im Gemeindegebiet noch weitere Bereiche für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Das Gebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich aus den Darstellungen des Landschaftsplanes, die Fläche steht kurzfristig zur Verfügung und soll vorrangig entwickelt werden. Planungsziel ist die Schaffung eines Baugebietes mit vorwiegend Einzelhäusern für Familien mit Kindern. Ausschließlich verdichtete Bauformen nur mit Hausgruppen oder Geschosswohnungsbau würden die Flächeninanspruchnahme verringern, sind aber nicht Planungswille der Gemeinde und wurden daher nicht weiter entwickelt.

### **e) Bewertung**

Das geplante Baugebiet wird unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit als vereinbar mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege angesehen. Diese Einschätzung geht insbesondere aus den übergeordneten Planungen, den aufgenommenen abiotischen Strukturen vor Ort mit ihren geringen Empfindlichkeiten sowie den Aussagen der Biologen/Ornithologen hervor. Es werden Flächen mit geringer Lebensraumqualität überplant.

### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden



Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

#### **2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm berührt. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (Büro Ziegler, Mölln) erarbeitet. Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

##### **a) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Bäderrandstraße (B 76) und der Hävener Allee (K 15) belastet. Die Berechnung basiert auf einem Prognose-Verkehrsaufkommen auf der B 76 von  $DTV_{2020} = 11.755$  Kfz/24 Std. mit aufgerundeten Lkw-Anteilen von  $p = 3 \%$  tags und  $p = 6 \%$  nachts, sowie auf der K 15 von  $DTV_{2020} = 2.390$  Kfz/24 Std. mit aufgerundeten Lkw-Anteilen von  $p = 3 \%$  tags und nachts.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit 70 km/h im Bereich des Plangebietes. Etwa 130 m östlich der Kreuzung B 76 / K 15 wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Etwa 170 m südöstlich des geplanten Kreisverkehrs wird die Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h aufgehoben. Für die Berechnung wird davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf eine Länge von etwa 100 m beidseitig des Kreisverkehrs auf 50 km/h begrenzt wird. Die Berechnungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

##### **B 76:**

Ohne aktiven Lärmschutz werden die für WA-Gebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erheblich überschritten. Nachts verbleiben bei Errichtung einer 5,50 m hohen Lärmschutzanlage in der Obergeschosshöhe an einzelnen Wohnhäusern südlich der Lärmschutzanlage mit Beurteilungspegeln bis 49 dB(A) Überschreitungen des Orientierungswertes um maximal 4 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) nachts wird aber eingehalten. In Erdgeschosshöhe und somit auch in den Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert tags bei Errichtung einer 5,50 m hohen Lärmschutzanlage eingehalten. Auch der Orientierungswert nachts wird in Erdgeschosshöhe eingehalten.

Die Ausführungen gelten nicht für die Grundstücke hinter den nordwestlichen und südöstlichen Randbereichen der Lärmschutzanlage. Durch die fehlende Überstandslänge bzw. die Lücke im Bereich des Kreisverkehrs werden die Orientierungswerte auf den Grundstücken 2, 3 und 74, 73 in der Obergeschosshöhe tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. In Erdgeschosshöhe werden die Orientierungswerte tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Es verbleiben allerdings rückwärtige Grundstücksbereiche, die als Außenwohnbereiche mit Einhaltung des Orientierungswertes tags genutzt werden können. Hier werden weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### K 15:

Auf den Grundstücken entlang der K 15 werden - mit Ausnahme der im vorhergehenden Abschnitt behandelten Grundstücke 2 und 3 - die Orientierungswerte tags an den Baugrenzen um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden allerdings eingehalten. Außerdem verbleiben rückwärtige Grundstücksbereiche, die als Außenwohnbereiche mit Einhaltung des Orientierungswertes tags genutzt werden können. Die Überschreitung der Orientierungswerte an den Gebäuden kann durch Festsetzung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile (passiver Lärmschutz) im Bebauungsplan ausgeglichen werden.

Das durch die Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet verteilt sich über eine zusätzliche Anbindung im Osten und die Hävener Allee im Westen weitgehend auf die B 76. Aufgrund der dort schon vorhandenen Verkehrsmengen ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Belastung der B 76 zu rechnen.

#### **b) Prognose**

Bei Durchführung der Planung wird das Plangebiet durch Immissionen der B 76 und K 15 berührt. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

#### **c) Geplante Maßnahmen**

Der Schutz der geplanten Bebauung wird durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Entlang der B 76 wird ein Lärmschutzwall in Kombination mit einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,50 m festgesetzt. Zusätzlich werden für die Grundstücke in Nähe der Knotenpunkte, entlang der K 15 sowie in den Obergeschossen entlang der B 76 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Gemeinde prüft im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Möglichkeit der Geschwindigkeitsreduzierung durchgängig

auf 50 km/h entlang der B 76. Die Höhe des aktiven Lärmschutzes würde dann entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens auf 5,00 m reduziert.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei Einhaltung größerer Abstände zur B 76 und K 15 könnte eine Wohnbebauung auch ohne Lärmschutzmaßnahmen errichtet werden. Diese Variante wird nicht verfolgt, da eine angemessene Inwertsetzung des Grundstücks damit nicht möglich ist. Auf passive Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen könnte verzichtet werden, wenn der Lärmschutzwall weiter erhöht würde. Dieses ist nicht vorgesehen, da dann eine Integration der vorhandenen Bepflanzungen entlang der B 76 nicht mehr möglich wäre und diese Bepflanzungen in ihrem Bestand gefährdet wären. Zudem würde eine derartig massive technische Anlage am Ortseingang störend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. Mit dieser Maßnahme könnten die Grundstücke in Nähe der Knotenpunkte außerdem auch nicht ausreichend geschützt werden.

#### **e) Bewertung**

Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten.

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005<sup>4</sup>, 16. BImSchV<sup>5</sup>) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung durchzuführen (Lärmschutzwall/-wand) bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen (passive Maßnahmen). Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

### **2.3. Zusammenfassung**

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen werden die Belanggruppen a). (Tiere, Pflanzen, Boden, Wirkungsgefüge etc.) und c). (Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen etc.) erheblich betroffen. Die erheblichen Auswirkungen zu a). werden entsprechend der Maßgaben der §§ 18 – 21 BNatSchG abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine detaillierte

---

<sup>4</sup> Schallschutz im Städtebau

<sup>5</sup> Verkehrslärmschutzverordnung

Quantifizierung der Einzelaspekte erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Grünordnungsplanes.

Die erheblichen Auswirkungen zu c). betreffen Verkehrslärm der B 76 und der K 15. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Vorgesehen werden eine Lärmschutzwand entlang der B 76 sowie passive Schallschutzmaßnahmen.

### **3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme des Gebietes hat die Gemeinde Rahmenbedingungen aufgestellt, die bei der Bebauungskonzeption neben den bereits vorliegenden Vorgaben des Straßenbaulastträgers (Anbauverbotszone, Zufahrtsbeschränkung zur B 76, Lage der Anbindungen) berücksichtigt werden sollen. Hierzu zählen im Wesentlichen der Erhalt der Biotope und Knickstrukturen, Anpassung der Bebauung an die vorhandene Geländemodellierung, Integration des Lärmschutzes in die Grün- und Freiraumgestaltung, Regenrückhaltung und Bildung von Bauabschnitten. Die Planung sieht ein in zwei Abschnitte gegliedertes Baugebiet mit zwei Ringstraßen zur inneren Erschließung vor. Es können ca. 112 Grundstücke geschaffen werden. Die Teilbereiche sollen durch einen zentralen Grünzug gegliedert werden, in dem auch die Einrichtungen zur Regenrückhaltung sowie Aufenthalts- und Spielbereiche untergebracht werden. Die Knicks und Biotopstrukturen in den Randbereichen werden erhalten und ggf. ergänzt. Entlang der B 76 wird aktiver Lärmschutz in einer Kombination aus Wällen und Wänden nach Vorgabe des Lärmgutachtens angeordnet. Die Erschließung des Plangebietes ist über Anbindungen an die B 76 im Bereich der Einmündung Travemünder Landstraße sowie an die K 15 (Hävenener Allee) geplant.

Die Planung initiiert eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der K 15 und der B 76. Die Gliederung des Gebietes in zwei Teilbereiche leitet den größeren Teil des zu erwartenden Verkehrsaufkommens direkt auf die B 76. Der kleinere Teil wird über die K 15 ebenfalls voraussichtlich weitgehend auf die B 76 abfließen. Insgesamt führt die Planung nicht zu einer signifikanten Mehrbelastung bereits bebauter Bereiche.

Zur Wahrung der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes wird ein separater Grünordnungsplan aufgestellt. Als Auswirkung der Überplanung des Gebiets wird eine Beeinträchtigung von Knick- und Biotopstrukturen erwartet, die allerdings durch vorgelagerte Maßnahmenflächen weitgehend kompensiert werden sollen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht angenommen, da das Gebiet zur freien Landschaft weitgehend abgeschirmt ist. Durch Versickerung und Regenrückhaltung werden auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erwartet. Der erforderlich werdende Ausgleich für die erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in den Bodenhaushalt soll sowohl im Plangebiet als auch extern erbracht werden.



## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebau**

Die Konzeption des Baugebietes sieht die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und die Topographie vor, gleichzeitig sollen aber die Bauwilligen nicht unnötig beschränkt werden. Die getroffenen Regelungen gliedern daher das Gebiet dergestalt, dass die Festsetzungen in den Randbereichen bzw. entlang der Ringstraßen restriktiver gefasst werden als für die mittleren Grundstücke mit geringerer Außen- und Gestaltungswirkung.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund sind auch die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Einrichtungen unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die zulässige Grundfläche gruppenweise unterschiedlich festgesetzt. Nach Süden hin auf vorwiegend größeren Grundstücken sind max. 180 qm Grundfläche zulässig. Die übrigen Grundstücke entlang der Haupteerschließungsstraße dürfen mit max. 150 qm Grundfläche bebaut werden. Für die überwiegend kleineren Grundstücke in den Kernbereichen abseits der Haupteerschließungsstraßen werden max. 120 qm Grundfläche vorgesehen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm. Damit soll die gewünschte lockere Bebauung sichergestellt werden. Die Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhe dient der Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild im Übergang zur freien Landschaft. Für den Bereich mit auch zulässigen Mehrfamilienhäusern werden die Festsetzungen weniger detailliert getroffen, um einen größeren Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücke zu erhalten. Vorgesehen wird lediglich eine max. zulässige Grundfläche sowie eine etwas angehobene Firsthöhe, um durch die Mehrfamilienhäuser punktuell auch die Möglichkeit eines städtebaulichen Akzents zu geben.

Die festgesetzte Bauweise entspricht mit nur zulässigen Einzelhäusern den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ermöglicht die festgesetzte offene Bauweise auch andere Bauformen. Für die Gestaltung des Baugebietes ganz wesentlich ist die Stellung der Gebäude entlang der ringförmigen Erschließungsstraßen. Für diese Grundstücke ist daher eine Ausrichtung des Gebäudes parallel zur Straßenbegrenzungslinie zwingend. Verläuft die Straßenbegrenzungslinie gebogen, so ist ein Mittelwert zwischen den Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie anzunehmen. Bei Eckgrundstücken ist die Parallelität zu einem der Straßenränder zu wählen. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Bereiche mit offener Bauweise, da hier auch andere städtebauliche Akzente denkbar sind.

Der Umsetzung der Vorstellung der Gemeinde nach einem Einfamilienhausgebiet dient außerdem eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Diese werden so festgesetzt, dass in einem Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig sind. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im Neubaugebiet nicht überall gewünscht sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) auf eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgelegt. Die Entstehung faktischer Hausgruppen außerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücke würde die städtebauliche Konzeption der Gemeinde unterlaufen. Kleinappartements sollen auch in den Bereichen für Mehrfamilienhäuser nicht entstehen. Dort erfolgt daher eine Begrenzung der Wohnungsanzahl auf sechs Wohnungen je Wohngebäude.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung vorzusehen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern, zu Garagen und Nebengebäuden und zu Einfriedungen zum Straßenraum festgesetzt. Diese werden in den äußeren Randbereichen mit Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild restriktiver gefasst. Die gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll. Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäude zu beeinträchtigen, werden diese Einrichtungen innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

Südlich des Plangebietes grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Baugebiet ist daher mit möglichen temporären Belästigungen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu rechnen.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für die Bauabschnitte getrennt mit Anbindungen an die B 76 und die Hävener Allee (K 15). Über die Ausgestaltung der Knotenpunkte an der B 76 wurden bereits Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau vorgenommen. Die Gemeinde befürwortet die Anlage eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung der Travemünder Landstraße in die B 76, an den auch die Zufahrt zum östlichen Teil des Plangebietes angebunden werden kann. Im Bebauungsplan ist daher der dafür voraussichtlich notwendige Flächenbedarf berücksichtigt und als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde hat ein Verkehrsplanungsbüro mit der Ausarbeitung der Detailfragen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger in die weitere Planung ein. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

In die Planzeichnung ist die Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG nachrichtlich aufgenommen. Entlang der K 15 sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Entlang der B 76 ist der Bereich als Grünfläche festgesetzt. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Verkehr ist die Anlage der Lärmschutzeinrichtungen (Wall-/Wand-Kombination) innerhalb der Anbauverbotszone möglich. Zugänge und Zufahrten zu den klassifizierten Straßen sind nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Ringstraßen sowie daran anschließende untergeordnete Zuwegungen zu den innenliegenden Grundstücken. In das Planwerk sind mögliche Straßenraumaufteilungen als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Entlang der Ringstraßen sollen separate Fußwege angelegt werden. Zwischen den Baugebieten ist ebenfalls eine fußläufige Verbindung geplant. Diese kann ggf. so ausgestaltet werden, dass eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge möglich ist.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in den Planstraßen angelegt. Auf eine detaillierte Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da bei der Ausgestaltung auch die Lage der Grundstückszufahrten und Baumpflanzungen zu berücksichtigen sind.

#### **4.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm der B 76 und K 15 berührt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Die notwendigen Erweiterungen werden vorgenommen. Die Gemeinde hat ein Büro mit der Planung der Ver- und Entsorgung beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in der Begründung dargelegt.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400/Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978 beachtet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Breitbandkabel der Kabel Deutschland. Vorhandene Breitbandkabel sind bei der Bauausführung zu schützen

bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

## 6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	wird noch ergänzt.
Ver- u. Entsorgung:	wird noch ergänzt.
Grünplanung:	44.000 €.
Ausgleichsfläche:	80.000 €.

## 7. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Timmendorfer Strand wird an der Ostgrenze der Ortschaft Niendorf ein neues Baugebiet mit ca. 112 geplanten Baugrundstücken vorbereitet. Das Gebiet liegt direkt südlich der Bundesstraße 76 und direkt östlich der Straße Hävener Allee, die Größe beträgt rd. 10,8 ha. Es ist ein Netto-Bauland von rd. 7,0 ha, eine Straßenverkehrsfläche von rd. 1,4 ha (davon 0,3 ha Bestand) und ein System von Grün- und Ausgleichsflächen von rd. 2,0 ha vorgesehen. Es sollen überwiegend Einzelhäuser entstehen.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die Topographie, so werden Grünzüge mit Senken verbunden und weitgehend in Randbereichen auch als Abstandsflächen zu Knicks positioniert. Es werden umfangreiche Bepflanzungen des Straßenraumes und der Privatgrundstücke mit Einzelbäumen vorgesehen, ebenso werden die Grünflächen mit Gehölzen bepflanz.



Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz 2002 (BNatSchG) und § 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorbereitet. Aufgrund der Gebietsgröße von deutlich über 2 ha wird ein Grünordnungsplan erforderlich, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege separat abarbeitet. Der Grünordnungsplan kann neben dem Bebauungsplan eingesehen werden.

Durch den Bebauungsplan entstehen im Wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden und Arten und Lebensgemeinschaften. Das Klima wird nicht berührt, auch wird ein Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden Abschirmungen durch Knicks in Verbindung mit der Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen nur in einem kleinen Teilbereich an der Südgrenze vorbereitet.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch die Festsetzung zur Versickerung und Rückhaltung im Gebiet voll kompensiert werden. Für den Eingriff in den Bodenhaushalt werden rund 21.800 qm Ausgleich erforderlich. Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden insgesamt 2.520 qm Ausgleich erforderlich. Die Ausgleichssumme der Bilanzierung beträgt rd. 24.320 qm. Durch die innergebietlichen Maßnahmen können rd. 9.100 qm Ausgleich erbracht werden. Die extern zu erbringende Ausgleichsfläche umfasst rd. 15.220 qm. Die Gemeinde stellt hierzu zwei Flächen in der Gemarkung Klein Timmendorf zur Verfügung, die sich in ihrem Eigentum befinden. Dabei handelt es sich zum einen um eine z. Zt. brach liegende landwirtschaftliche Nutzfläche am Friedhof (Flurstück 9/5, Flur 4), zum anderen um eine Grünlandfläche (Flurstück 141/2, Flur 3) südlich von Klein Timmendorf. Beide Flächen sind als Ausgleichsflächen geeignet.

Bei der Platzierung der Baukörper auf den Grundstücken soll die Topographie ablesbar bleiben. Es erfolgt daher eine Begrenzung der Höhe von Stützmauern und der zulässigen Böschungsneigungen.

Im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung werden Straßenraumbegrünungen durch Einzelbäume und eine Bepflanzung der Lärmschutzanlage vorgesehen. Innerhalb der Grünfläche ist zudem das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Vorgesehen werden können heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstgehölze alter Kultursorten. Je Baugrundstück ist weiterhin das Anpflanzen eines der vorgenannten Bäume festgesetzt. Der Platzanspruch und die finanziellen Aufwendungen für diese Baumpflanzungen erscheinen vergleichsweise gering. Andererseits wird eine ökologische Vernetzung des gesamten Gebietes erreicht. Die entstehende standortgerechte Grünkulisse verbessert zudem die Attraktivität des neuen Wohngebietes.

Die festgesetzten Grünflächen in der Mitte des Plangebietes sollen insgesamt einen Freiraum darstellen, der sich nicht als gepflegte Parkanlage im herkömmlichen Sinne präsentiert. Es soll vielmehr durch ein Nebeneinander von intensiver genutzten

Bereichen (Kinderspiel und Aufenthalt) sowie Wegen und weniger intensiv gestalteten Flächen ein Bereich entstehen, der die Belange der nutzenden Wohnbevölkerung und die Belange der Landschaftspflege berücksichtigt. Damit soll Raum für natürliche Vegetationsentwicklungen gegeben werden und zudem eine naturnahe Erholung möglich sein. Die in der Planzeichnung festgesetzten Symbole für Parkanlage, Retentionsraum und Kinderspiel geben nicht den jeweiligen Standort an. Wege können zunächst und in Teilbereichen auch dauerhaft als wenig befestigte Trampelpfade belassen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass tatsächlich die attraktiven Verbindungen gewählt werden und die Bewohner des Gebietes bei der Realisierung mitwirken können.

Die Gemeinde positioniert die für Kinderspiel vorgesehenen Flächen bewusst innerhalb des zentralen Grünzugs. Erfahrungsgemäß spielen Kleinkinder ohnehin auf den wohnungsnahen privaten Grundstücken und gehen nicht allein zu entfernter liegenden Spielplätzen. Diese werden vorrangig eher von Schulkindern aufgesucht, die die dafür vorgesehenen Flächen über die separat geführten Gehwege entlang der Ringstraßen auch sicher erreichen können. Auf die Festsetzung von Spielplätzen innerhalb der jeweiligen Bauabschnitte wird daher verzichtet.

Bei der Planung des Retentionsraumes in der zentralen Grünfläche ist auf mögliche Gefahrenpunkte besonders zu achten. Böschungen zu tieferen Wasserflächen können durch dichte, dornige Bepflanzungen und ggf. Zäune gesichert werden. Geringe Böschungsneigungen, bewachsene Mulden, die nur während Starkregenereignissen Wasser führen und Flachwasserzonen können offen und zugänglich gestaltet werden.

## 9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.12.2006 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 27. MRZ. 2007

  
Bürgermeister

